

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12402-2180/2020

Objednatel znaleckého posudku: AMBINS v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Tomáš Dubský,
Raisova 825, 377 01 Rokycany
Videňská 228/7, 639 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely
insolvenčního řízení č KSPL 66 INS 27471 / 2019.

Adresa předmětu ocenění: Raisova č.p. 825, Rokycany, okres Rokycany

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 25.10.2020

Zpracováno ke dni: 25.10.2020

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav,
Ing. Pavel Hrouda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 825/2 a podílu ve výši 561/10316 na společných částech budovy č.p. 825 a pozemku parc. č. st. 1456, st. 1457 v obci Rokycany, okres Rokycany, katastrální území Rokycany pro účely insolvenčního řízení č. KSPL 66 INS 27471 / 2019.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 825/2
Adresa předmětu ocenění:	Raisova č.p. 825, Rokycany, okres Rokycany
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Rokycany
Obec:	Rokycany
Ulice:	Raisova 825
Katastrální území:	Rokycany

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.10.2020.

Prohlídka byla za přítomnosti: Dubský Tomáš.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Dubský Tomáš, Raisova 825, Nové Město, Rokycany

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 825/2 a podíl ve výši 561/10316 na společných částech budovy č.p. 825 a pozemku parc. č. st. 1456, st. 1457 v obci Rokycany, okres Rokycany, katastrální území Rokycany.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Informace jsou získány převážně z veřejně přístupných zdrojů.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v typovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. V části objektu je nevyužitá půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má kamenné, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou z dřevěných trámů. Střeška je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště je z polystyrenu. Dům má tyto společné prostory: schodiště, kolárna, kočárkárna, sušárna.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1950.

Stěny objektu jsou bez vad, střeška je bez vad, okna jsou provedena podstandardně, podlahy jsou bez vad, vybavení je podstandardního provedení a rozvody v objektu jsou bez vad. Bytový dům je celkově v dobrém stavu a odpovídá době svého vzniku a postupným opravám.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 1. podlaží a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je obývací pokoj o výměře 18,00 m², pokoj dětský o výměře 14,70 m², kuchyně o výměře 7,70 m², chodba o výměře 3,74 m², koupelna o výměře 3,00 m², WC o výměře 0,90 m², sklep o výměře 5,00 m², sklep o výměře 3,00 m². Podlahová plocha činí 48,04 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 56,04 m².

Bytové jádro je vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována starší plastová okna s dvojsklem, v celém bytě včetně žaluzií. Obytné prostory mají orientaci na jihovýchod. V koupelně se nachází starší klasická vana a umyvadlo, WC je vybaveno klasickou toaletou. Oceňovaná bytová jednotka disponuje interiérovými plnými dřevěnými dveřmi, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné potažené koženkou. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je dřevěná plovoucí podlaha, v kuchyni je lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má také položenou keramickou dlažbu. Ve sklepních místnostech je cementový potěr. Sklepy nebyly navštíveny. Vychází se z informací od klienta a znalosti lokality.

V bytě jsou instalovány anténní rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Byt je vytápěn pomocí plynového kotle a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je také pomocí plynového kotle.

Stěny bytu jsou spíše podstandardního provedení a je třeba vymalovat, okna v bytě mají podstandardní provedení, podlahy jsou bez vad, vybavení je celkově podstandardního provedení a rozvody v bytě jsou bez vad. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Na pozemku se nacházejí okrasné dřeviny a není oplocen. Samotný pozemek je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití-dokonce je v blízkosti bazén a koupaliště, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník je se sousedy v běžném kontaktu. V místě je zvýšená kriminalita, jsou zde běžné krádeže a ve večerních hodinách zde není bezpečno. Potvrzeno majitelem bytu.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1950
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	provedeno zateplení a oprava střechy
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společné prostory bytového domu	schodiště, kolárna, kočárkárna, sušárna
Popis stavu bytového domu	dobrý	
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: podstandardní prvek podlahy: bez vad okna: podstandardní prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad	
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	1

	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné s koženkou		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Obývací pokoj	18,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,70 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	7,70 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	3,74 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
		Podlahová plocha		48,04 m ²
		Příslušenství	Sklep	5,00 m ²
		Příslušenství	Sklep	3,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		56,04 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový průtokový ohříváč		
	Podlahy v bytě	místnosti: dřevěná plovoucí podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce	dřevěné podlahy		
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: podstandardní prvek podlahy: bez vad okna: podstandardní prvek zdivo: standardní prvek, nutné malování		
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny		

bytového domu	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, koupaliště s bazénem v docházkové vzdálenosti kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím povodně
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě je zvýšená kriminalita, jsou zde běžné krádeže a ve večerních hodinách zde není bezpečno	
Věcná břemena	nejsou zjišťována	
Další informace	Na LV BJ jsou vyznačena exekuční řízení – není zohledňováno.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 25.10.2020 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. 1:

„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 prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 825/2

Bytová jednotka č. 825/2, v ulici Raisova, obec Rokycany					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Raisova, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 48,04 m ²	Dobrý	Cihlová	2xsklep, nová podlaha v místnostech, nutno vymalovat
1	Mládežníků, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 52 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	nový plynový kotel, balkon, sklep
2	Josefa Růžičky, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 54 m ²	Dobrý	Cihlová	Lodžie, parkovací místo u domu, družstevní vlastnictví, sklep
3	Rokycany, okres Rokycany	2+1, 58 m ²	Dobrý	Cihlová	sádkartonové podhledy, obložkové zárubně, bez kuchyně, sklep
4	Rokycany, okres Rokycany	2+1, 56 m ²	Dobrý	Cihlová	Garáž, včetně vnitřního vybavení, , sklep
5	Josefa Knihy, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 59 m ²	Dobrý	Panelová	Družstevní byt, v jednom pokoji plovoucí podlaha, sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	39.403,85 Kč	Nepoužit	39.403,85 Kč	1.00	0.98	1.10	1.00	1.08	1.00	1.1642	33.846,29 Kč
2	32.407,41 Kč	0.9	29.166,67 Kč	1.04	0.98	1.02	1.00	0.95	1.00	0.9876	29.532,87 Kč
3	30.517,24 Kč	Nepoužit	30.517,24 Kč	1.00	0.96	1.05	1.00	1.03	1.00	1.0382	29.394,38 Kč
4	35.714,29 Kč	Nepoužit	35.714,29 Kč	1.00	0.97	1.00	1.00	1.10	1.00	1.0670	33.471,69 Kč
5	28.474,58 Kč	0.9	25.627,12 Kč	1.05	0.96	1.00	0.90	0.93	1.00	0.8437	30.374,69 Kč
Celkem průměr											31.323,98 Kč
Minimum											29.394,38 Kč
Maximum											33.846,29 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.168,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											29.155,61 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											33.492,35 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

31.323,98 Kč/m²

*

48,04 m²

= 1.504.804 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.505.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 825/2, v ulici Raisova, obec Rokycany					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Raisova, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 48.04 m ²	Dobrý	Cihlová	2xsklep, nová podlaha v místnostech, nutno vymalovat
1	Mládežníků, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 52 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	nový plynový kotel, balkon, sklep
2	Josefa Růžičky, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 54 m ²	Dobrý	Cihlová	Lodžie, parkovací místo u domu, družstevní vlastnictví, sklep
3	Rokycany, okres Rokycany	2+1, 58 m ²	Dobrý	Cihlová	sádrokartonové podhledy, obložkové zárubně, bez kuchyně, sklep
4	Rokycany, okres Rokycany	2+1, 56 m ²	Dobrý	Cihlová	Garáž, včetně vnitřního vybavení, , sklep
5	Josefa Knihy, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 59 m ²	Dobrý	Panelová	Družstevní byt, v jednom pokoji plovoucí podlaha, sklep

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	39.403,85	-	39.403,85
2	32.407,41	0,90	29.166,67
3	30.517,24	-	30.517,24
4	35.714,29	-	35.714,29
5	28.474,58	0,90	25.627,12
	Maximální hodnota	39.403,85	(případ č.1)
	Minimální hodnota	25.627,12	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5376	OK
	Aritmetický průměr	32.085,83	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 825/2, v ulici Raisova, obec Rokycany						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Raisova, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 48.04 m ²	Dobrý	Cihlová	2xsklep, nová podlaha v místnostech, nutno vymalovat	X
1	Mládežníků, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 52 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	nový plynový kotel, balkon, sklep	2
2	Josefa Růžičky, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 54 m ²	Dobrý	Cihlová	Lodžie, parkovací místo u domu, družstevní vlastnictví, sklep	3
3	Rokycany, okres Rokycany	2+1, 58 m ²	Dobrý	Cihlová	sádrokartonové podhledy, obložkové zárubně, bez kuchyně, sklep	3
4	Rokycany, okres Rokycany	2+1, 56 m ²	Dobrý	Cihlová	Garáž, včetně vnitřního vybavení, , sklep	3
5	Josefa Knihy, Rokycany, okres Rokycany	2+1, 59 m ²	Dobrý	Panelová	Družstevní byt, v jednom pokoji plovoucí podlaha, sklep	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	39.403,85	-	39.403,85	2	78.807,70
2	32.407,41	0,90	29.166,67	3	87.500,01
3	30.517,24	-	30.517,24	3	91.551,72
4	35.714,29	-	35.714,29	3	107.142,87
5	28.474,58	0,90	25.627,12	2	51.254,24
Mezisoučet				13	416.256,54
<u>Celkem</u>					<u>32.019,73</u>

Základní cena: 32.019,73 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$32.019,73 * 1,0000 = \mathbf{32.019,73 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

32.019,73 Kč/m²

* 48,04 m²

= 1.538.227,83 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.540.000,-- Kč

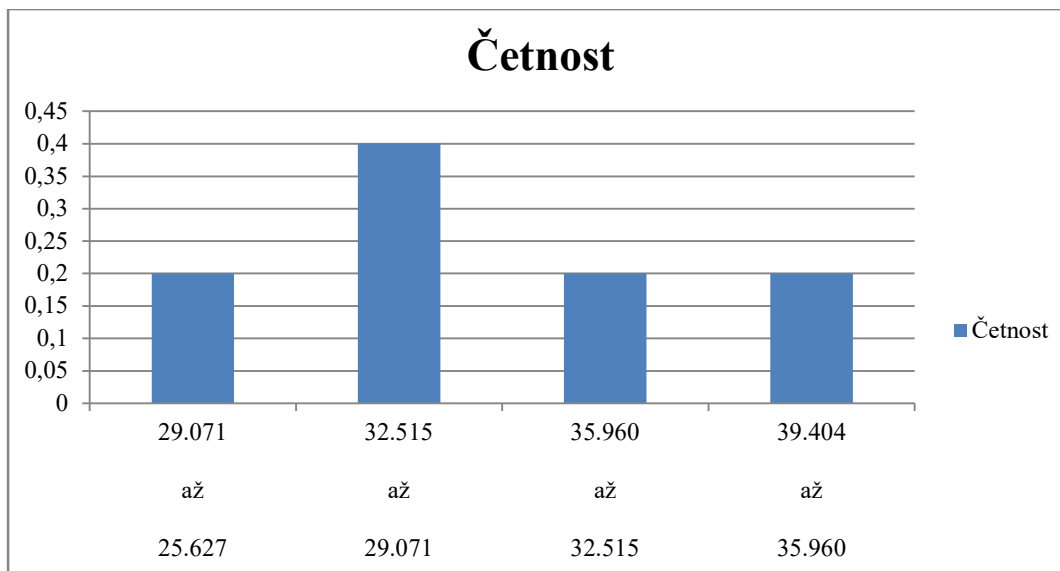
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	39.404	-	39.403,85
2	32.407	0,90	29.166,67
3	30.517	-	30.517,24
4	35.714	-	35.714,29
5	28.475	0,90	25.627,12
Střední hodnota			32.085,83
Medián			30.517,24
Rozdíl max-min			13.776,73
Minimum			25.627,12
Maximum			39.403,85

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
25.627	až	29.071	1	0.2
29.071	až	32.515	2	0.4
32.515	až	35.960	1	0.2
35.960	až	39.404	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **29.071,30 Kč/m²** do **32.515,48 Kč/m²**

* 48,04 m²

od **1.396.585,25 Kč** do **1.562.043,66 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.400.000,-- Kč** do **1.560.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.505.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.540.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.400.000,-- Kč do 1.560.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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 stanovena po zaokrouhlení na

1.500.000 Kč

Slovy: jedenmilionpěsttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Pavel Hrouda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 29.10.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 12402-2180/2020 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	825/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 825, 826
Katastrální území:	Rokycany [740691]
Číslo LV:	5830
Podíl na společných částech:	561/10316

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dubský Tomáš, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Dubský Tomáš

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
V-956/2015	01.04.2015

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 825, 826
Obec:	Rokycany [559717]
Část obce:	Nové Město [406589]
Katastrální území:	Rokycany [740691]
Číslo LV:	4632
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1456, st. 1457
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[825/1](#), [825/2](#), [825/3](#), [825/4](#), [825/5](#), [825/6](#), [825/7](#), [825/8](#), [825/9](#), [826/1](#), [826/2](#), [826/3](#), [826/4](#), [826/5](#), [826/6](#), [826/7](#), [826/8](#), [826/9](#), [826/10](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Abrahámová Vladislava, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	141/2579
Anyž Petr Bc., č. p. 455, 33822 Volduchy	289/5158
Blahout Ivo, Pražská 678, Nové Město, 33701 Rokycany	575/10316
Borková Gallová Nad'a Ing. MBA, Zelený pruh 816/51, Braník, 14700 Praha 4	409/20632
SJM Bůcha Jiří a Bůchová Iveta, Pražská 860, Nové Město, 33701 Rokycany	547/10316
Dubský Tomáš, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	561/10316
Gallová Jaroslava Mgr., Žižkova 432, Pízeňské Předměstí, 33701 Rokycany	409/20632
Gemelová Kateřina, 1. máje 186, Nová Huť, 33842 Hrádek	70/2579
Gemelová Marcela, č. p. 62, 26751 Točnick	70/2579
Horejš Zdeněk, Kříže 4, 33824 Břasy	565/10316
Kalous Petr, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	285/5158
Kapoun Antonín, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	561/10316
Kobřilová Jiřinka, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	273/5158
Kučerová Alena, Pivovarská 984, Nové Město, 33701 Rokycany	557/20632
Lísý Libor, Erbenova 840, Nové Město, 33701 Rokycany	138/2579
Poch Václav, Tymákovská 897, Pízeňské Předměstí, 33701 Rokycany	557/20632
Smeták Jiří, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	281/5158
Staudková Božena, Raisova 818, Nové Město, 33701 Rokycany	163/10316
Šedivec Petr, Věstonická 431/1, Zličín, 15521 Praha 5	579/10316
Šilhánková Jitka, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	145/2579
SJM Štencel Jindřich a Štenclová Jiřina, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	141/2579
Weisová Karolína, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	723/10316

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1457
Obec:	Rokycany (559717)
Katastrální území:	Rokycany (740691)
Číslo LV:	4832
Výměra [m ²]:	199
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 825_826



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Abrahámová Vladislava, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	141/2579
Anýž Petr Bc., č. p. 455, 33822 Volduchy	289/5158
Blahout Ivo, Pražská 878, Nové Město, 33701 Rokycany	575/10316
Borková Gallová Nada Ing. MBA, Zelený pruh 816/51, Braník, 14700 Praha 4	409/20632
SJM Bůcha Jiří a Bůchová Iveta, Pražská 860, Nové Město, 33701 Rokycany	547/10316
Dubský Tomáš, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	561/10316
Gallová Jaroslava Mgr., Žižkova 432, Pízeňské Předměstí, 33701 Rokycany	409/20632
Gemelová Kateřina, 1. máje 186, Nová Huť, 33842 Hrádek	70/2579
Gemelová Marcela, č. p. 62, 26751 Točnick	70/2579
Horejš Zdeněk, Kříše 4, 33824 Břasy	565/10316
Kalous Petr, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	285/5158
Kapoun Antonín, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	561/10316
Kobřilová Jiřinka, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	273/5158
Kučerová Alena, Pivovarská 984, Nové Město, 33701 Rokycany	557/20632
Lisý Libor, Erbenova 840, Nové Město, 33701 Rokycany	138/2579
Poch Václav, Tymákovská 897, Pízeňské Předměstí, 33701 Rokycany	557/20632
Smeták Jiří, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	281/5158
Staudková Božena, Raisova 818, Nové Město, 33701 Rokycany	163/10316
Šedivec Petr, Věstonická 431/1, Zličín, 15521 Praha 5	579/10316
Šilhánková Jitka, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	145/2579
SJM Štrenci Jindřich a Štrenclová Jiřina, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	141/2579
Weisová Karolína, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	723/10316

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	5830
Katastrální území:	Rokycany (740691)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dubský Tomáš, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
825/2

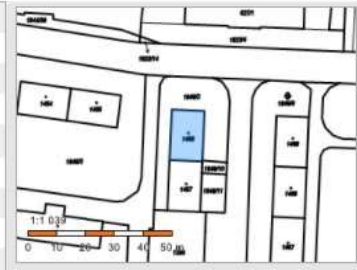
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pízeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany](#).

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1456
Obec:	Rokycany [559717]
Katastrální území:	Rokycany [740691]
Číslo LV:	4632
Výměra [m ²]:	198
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 825_826



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Abrahámová Vladislava, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	141/2579
Anýž Petr Bc., č. p. 455, 33822 Volduchy	289/5158
Blahout Ivo, Pražská 878, Nové Město, 33701 Rokycany	575/10316
Borková Gallová Nadě Ing. MBA, Zelený pruh 816/51, Braník, 14700 Praha 4	409/20632
SJM Bůcha Jiří a Bůchová Iveta, Pražská 860, Nové Město, 33701 Rokycany	547/10316
Dubský Tomáš, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	561/10316
Gallová Jaroslava Mgr., Žižkova 432, Pízeňské Předměstí, 33701 Rokycany	409/20632
Gemelová Kateřina, 1. máje 186, Nová Huť, 33842 Hrádek	70/2579
Gemelová Marcela, č. p. 62, 26751 Točnick	70/2579
Horejš Zdeněk, Kříše 4, 33824 Břasy	565/10316
Kalous Petr, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	285/5158
Kapoun Antonín, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	561/10316
Kobrová Jiřinka, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	273/5158
Kučerová Alena, Pivovarská 984, Nové Město, 33701 Rokycany	557/20632
Lisý Libor, Erbenova 840, Nové Město, 33701 Rokycany	138/2579
Poch Václav, Tymákovská 897, Pízeňské Předměstí, 33701 Rokycany	557/20632
Smeták Jiří, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	281/5158
Staudková Božena, Raisova 818, Nové Město, 33701 Rokycany	163/10316
Šedivec Petr, Věstonická 431/1, Zličín, 15521 Praha 5	579/10316
Šilhánková Jitka, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	145/2579
SJM Štencel Jindřich a Štenclová Jiřina, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	141/2579
Weisová Karolína, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	723/10316

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	4832
Katastrální území:	Rokycany [740691]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Abrahámová Vladislava, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	141/2579
Anýž Petr Bc., č. p. 455, 33822 Volduchy	289/5158
Blahout Ivo, Pražská 878, Nové Město, 33701 Rokycany	575/10316
Borková Gallová Nadá Ing. MBA, Zelený pruh 816/51, Braník, 14700 Praha 4	409/20632
SJM Bůcha Jiří a Bůchová Iveta, Pražská 860, Nové Město, 33701 Rokycany	547/10316
Dubský Tomáš, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	561/10316
Gallová Jaroslava Mgr., Žižkova 432, Pízeňské Předměstí, 33701 Rokycany	409/20632
Gemelová Kateřina, 1. máje 186, Nová Huť, 33842 Hrádek	70/2579
Gemelová Marcela, č. p. 62, 26751 Točnick	70/2579
Horejš Zdeněk, Kříše 4, 33824 Břasy	565/10316
Kalouš Petr, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	285/5158
Kapoun Antonín, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	561/10316
Kobřilová Jiřinka, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	273/5158
Kučerová Alena, Pivovarská 984, Nové Město, 33701 Rokycany	557/20632
Lisý Libor, Erbenova 840, Nové Město, 33701 Rokycany	136/2579
Poch Václav, Tymákovská 897, Pízeňské Předměstí, 33701 Rokycany	557/20632
Smeták Jiří, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	281/5158
Staudková Božena, Raisova 818, Nové Město, 33701 Rokycany	163/10316
Šedivec Petr, Věstonická 431/1, Žižčín, 15521 Praha 5	579/10316
Šilhánková Jitka, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	145/2579
SJM Štencil Jindřich a Štencilová Jiřina, Raisova 826, Nové Město, 33701 Rokycany	141/2579
Weisová Karolína, Raisova 825, Nové Město, 33701 Rokycany	723/10316

Pozemky

Parcelní číslo

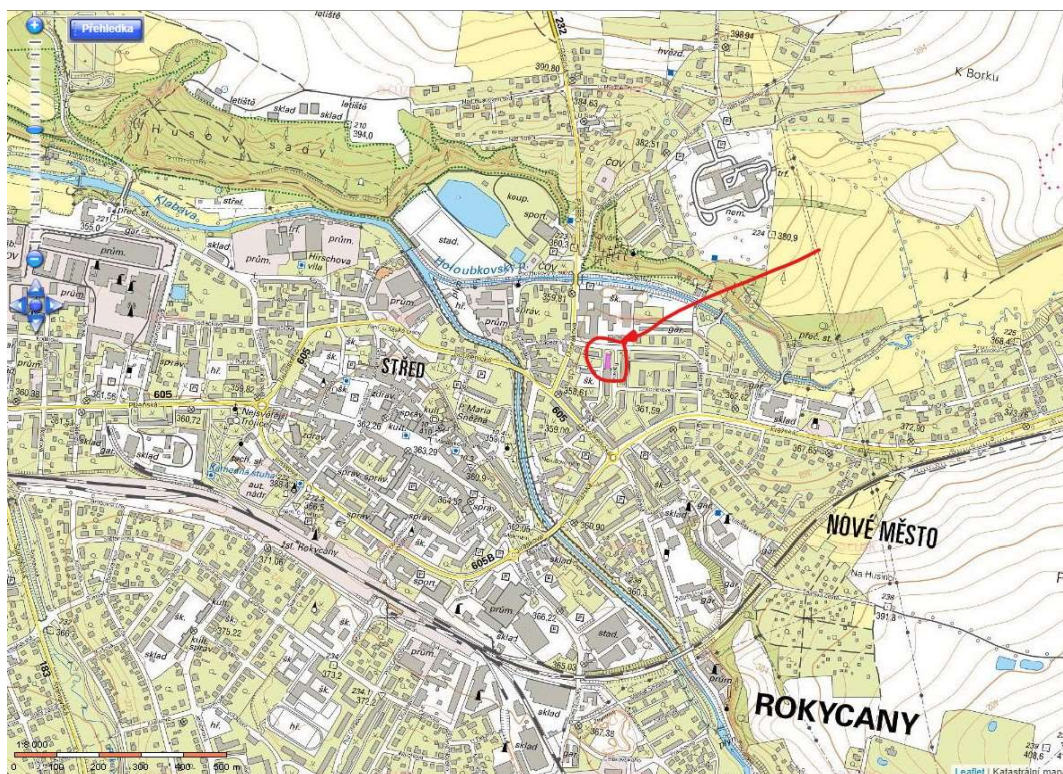
st. 1456

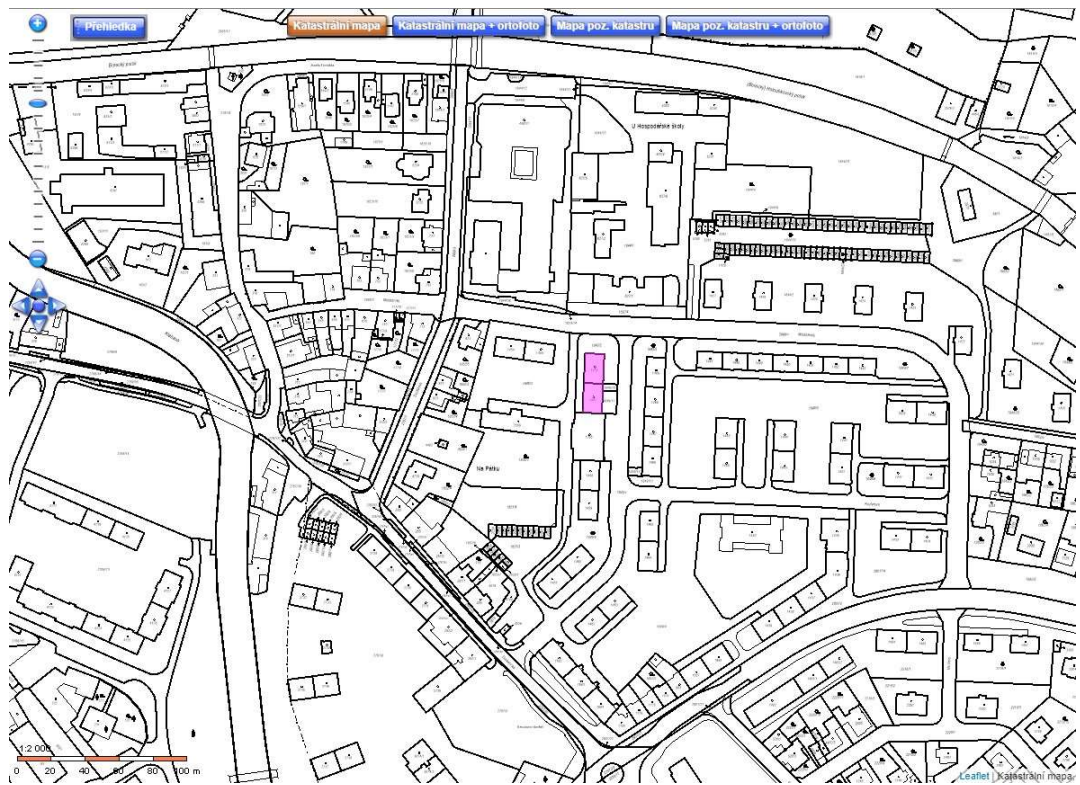
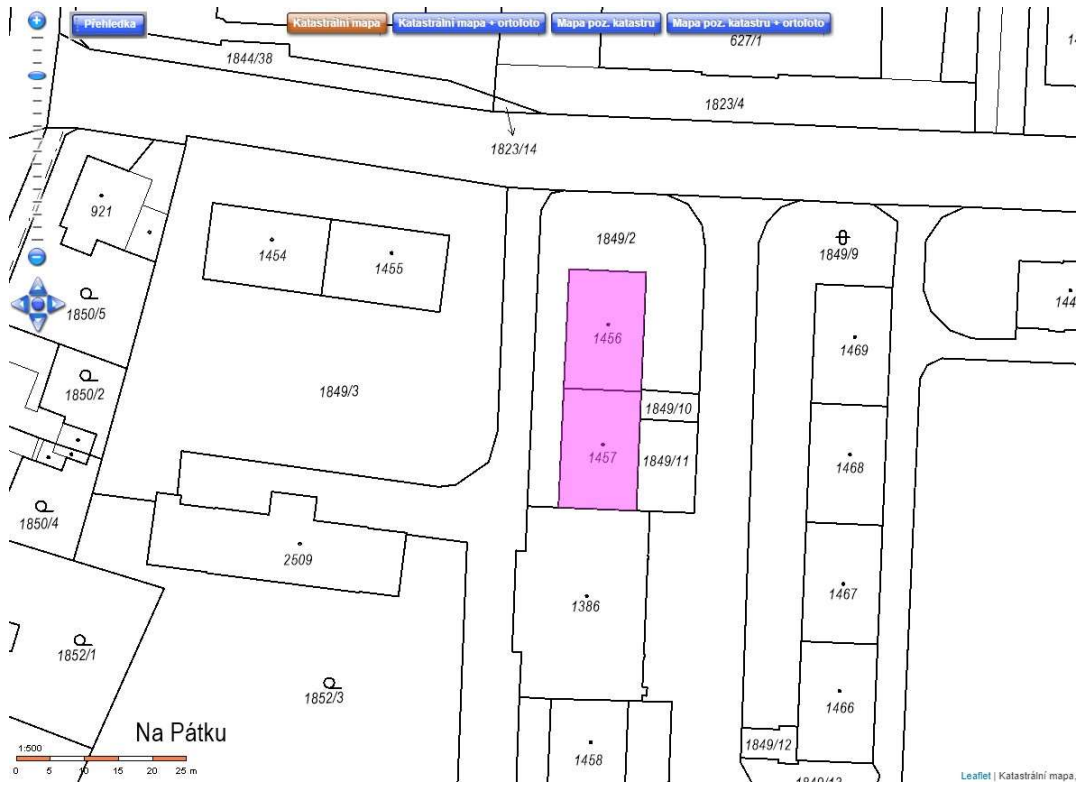
st. 1457

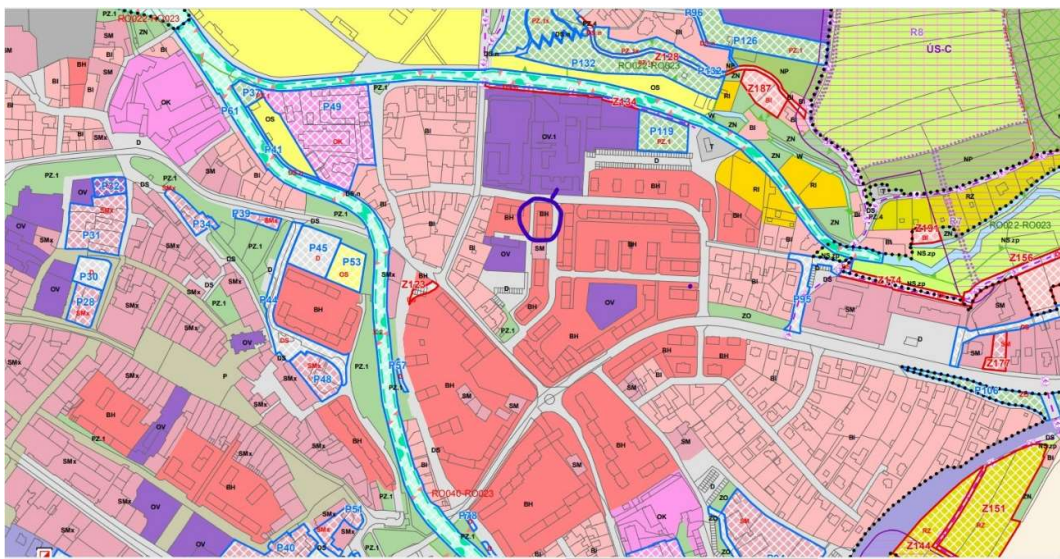
Stavby

Číslo

Nové Město č. p. 825, 826 na pozemku p. č. st. 1456, st. 1457







Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Plzeňský kraj
 Okres: Rokycany
 Obec - část obce: Rokycany - Nové Město

Ulice, č.p./č.o.: Raisova 825
 PSČ: 33701

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -806480 Y: -1072400
 Souřadnice GPS: N: 49°44'41,1" E: 13°36'5,79"
 Kód adresy: 20778074 (dle registru RÚIAN)
 Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



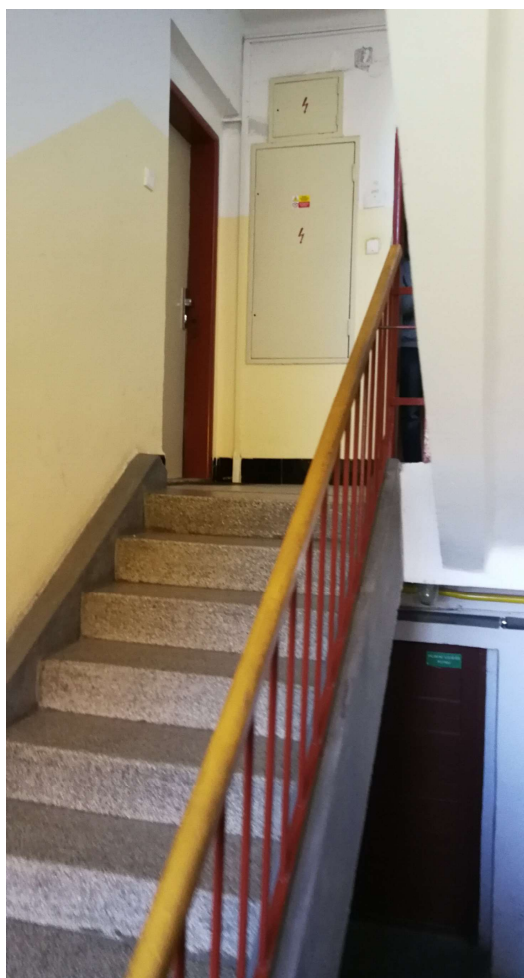
Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.

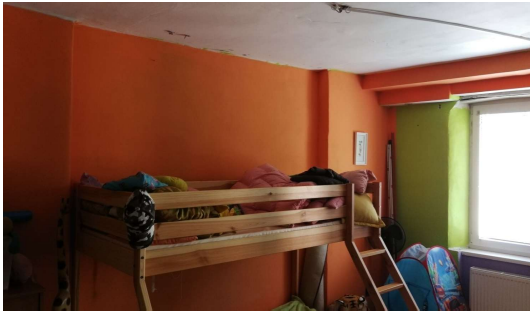
Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

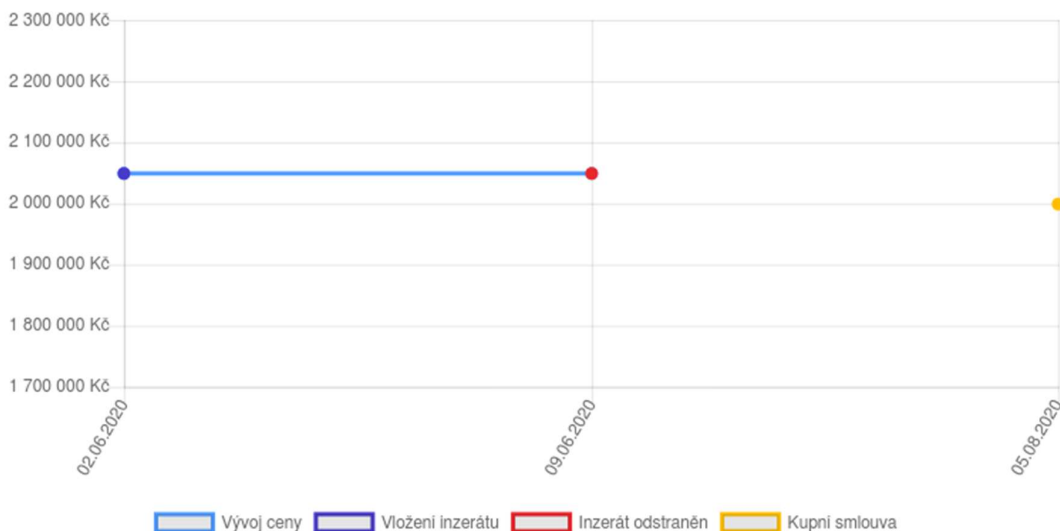


Prodej, Byt, 52 m², Mládežníků č.p. 693, Rokycany, okres Rokycany

Celková cena: 2.049.000 Kč

Adresa: Mládežníků, Rokycany, okres Rokycany

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Mládežníků, Rokycany, okres Rokycany	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	2 049 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Kupní smlouva podepsaná dne	05.08.2020	Podlahová plocha	52
Číslo řízení	V-3116/2020	Plocha užitná	52
Poznámka k ceně	2 049 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

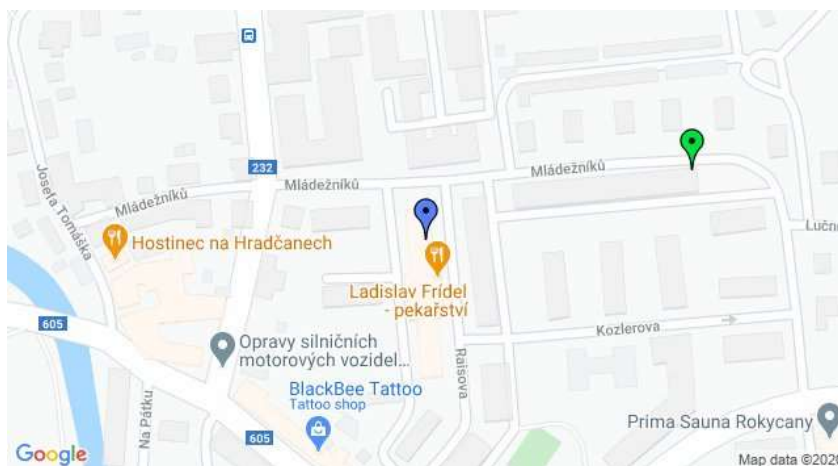
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej nově zrekonstruovaného bytu 2+1 s balkonem ve 3. NP cihlového domu v Rokycanech. Tento byt je po kompletní rekonstrukci - nová kuch. linka, nová koupelna s vanou, plastová okna, plovoucí

podlahy, nové obklady a dlažby, nové dveře včetně vstupních, nové rozvody. Byt je vytápěn novým plynovým kotlem a jeho součástí je komora. K tomuto bytu patří velký sklep. Jedná se o klidné místo v dosahu veškeré infrastruktury. Parkování je bezproblémové přímo u domu. Ev. číslo: 630023.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

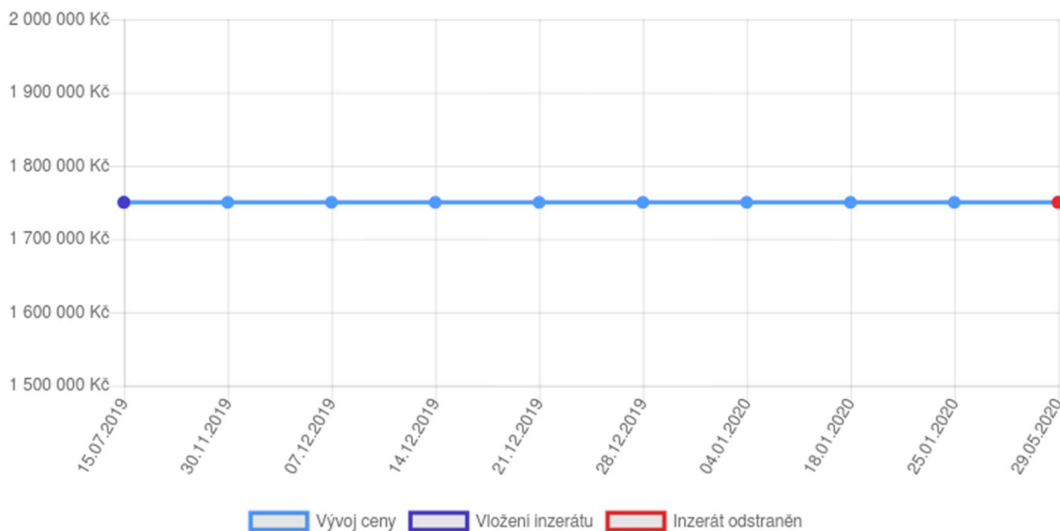


Prodej, Byt, 54 m², Josefa Růžičky, Rokycany, okres Rokycany

Celková cena: 1.750.000 Kč

Adresa: Josefa Růžičky, Rokycany, okres Rokycany

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Josefa Růžičky, Rokycany, okres Rokycany	Stav objektu	Dobry
Cena	1 750 000 Kč	Plocha užitná	54
Poznámka k ceně	1 750 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Předmětem nabídky je udržovaný družstevní byt 2+1 s lodžii a parkovacím místem v blízkosti centra města Rokycany v ulici J. Růžičky. Byt se nachází ve druhém patře zděného domu bez výtahu a je dispozičně členěn na praktickou vstupní předsíň, samostatné WC, koupelnu s vanou a umyvadle, spíž, dva prostorné pokoje a kuchyni vybavenou kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, troubou a digestoří. Z kuchyně je možné vstoupit přes francouzské dveře na lodžii s příjemným výhledem do vnitrobloku.

Vytápění bytu zajišťují plynové WAW kamna a ohřev vody el. bojler. Okna jsou nová plastová a podlahy kryje dlažba či linoleum. K bytu náleží velká sklepní koje a značnou výhodou je i podíl na pozemku ve vnitrobloku, který je užíván jako parkoviště. Dům má kompletně vyměněna okna za plastová, nové vchodové dveře, opravené společné prostory a kompletní rekonstrukcí prošla i střecha domu. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost a je zde výborná dostupnost na vlak, autobus a na dálnici D5.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

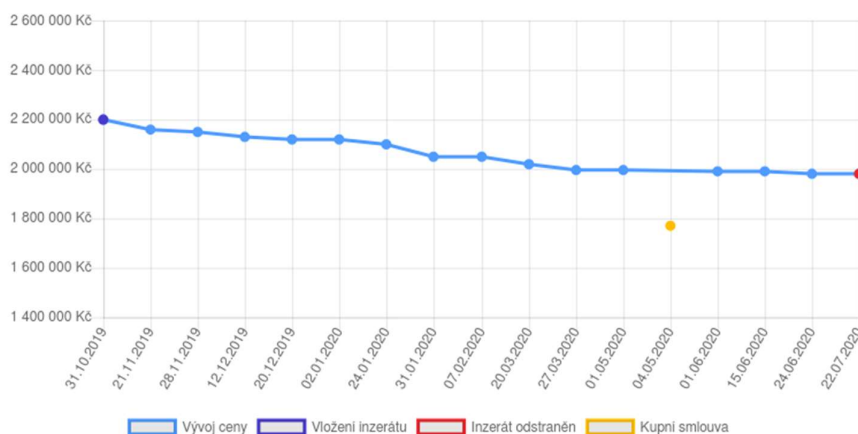


Prodej, Byt, 58 m², Rokycany, okres Rokycany

Celková cena: 1.770.000 Kč

Adresa: Rokycany, okres Rokycany

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Rokycany, okres Rokycany	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	1 770 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	04.05.2020	Podlahová plocha	58
Číslo řízení	V-1472/2020	Plocha užitná	67
Poznámka k ceně	1 980 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Naše společnost nabízí k prodeji bytovou jednotku o dispozici 2+1 a celkové výměře cca. 67,1 m² vč. sklepního prostoru nacházející se v ulici Mládežníků v Rokycanech. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového bytového domu a je orientován na velmi vyhledávanou jihovýchodní stranu. Bytová jednotka prošla kompletní rekonstrukcí. Nové jsou rozvody elektřiny, vnitřní omítky, okna, vnitřní dveře vč. obložek, sádkartonové podhledy, podlahové krytiny (dlažba, plovoucí podlaha), nově zrekonstruovaná koupelna se sprchovým koutem a přípravou pro pračku, ve stejném dekoru také samostatná toaleta. V kuchyni je příprava pro osazení kuchyňské linky. Byt je nově vymalován a připraven k okamžitému nastěhování. Doporučuji také pro dobrou

lokalitu v rámci Rokycan, dochozí vzdálenost do centra města nebo pohodlně parkování přímo před domem. Fond oprav činí 1.409,- Kč měsíčně. S ohledem na rozhodnutí vlády ČR o zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, nebude při převodu vlastnictví již tato daň hrazena. Pro více informací či domluvení prohlídky volejte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

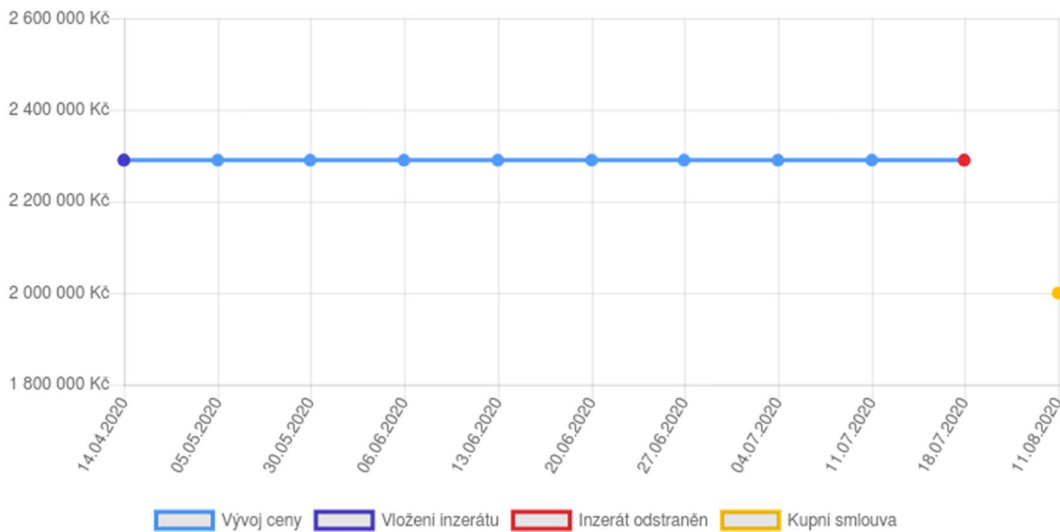


**Prodej, Byt, 57 m², Mládežníků,
Rokycany, okres Rokycany**

Celková cena: 2.000.000 Kč

Adresa: Mládežníků, Rokycany, okres Rokycany

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

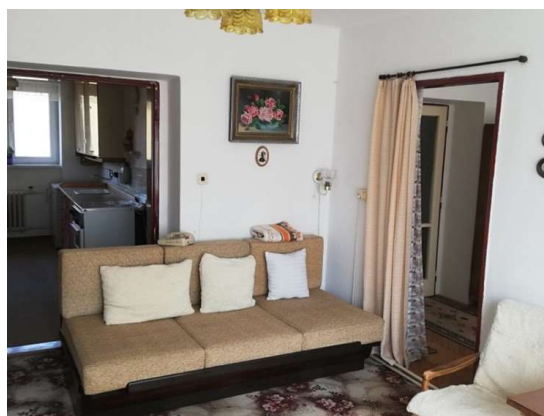
Adresa	Mládežníků, Rokycany, okres Rokycany	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	2 000 000 Kč	Dispozice	2+1
Kupní smlouva podepsaná dne	11.08.2020	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-2695/2020	Plocha užitná	57
Poznámka k ceně	2 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

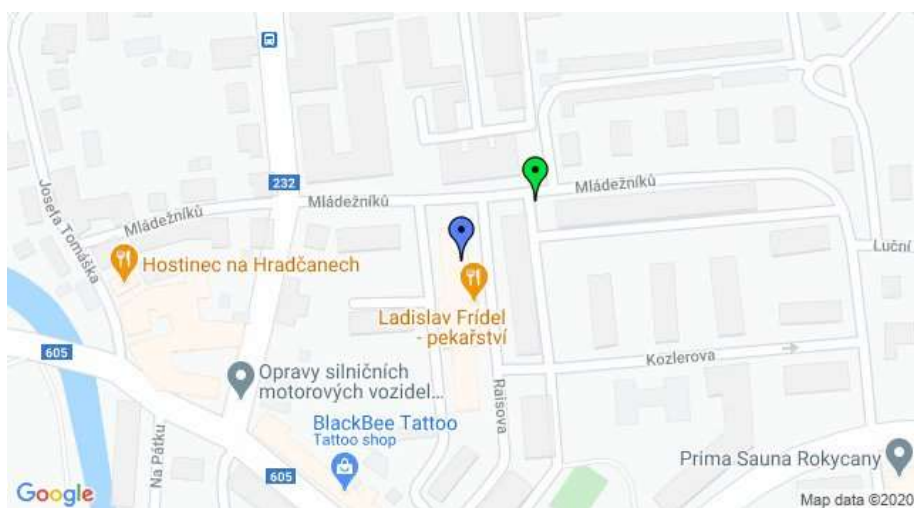
Ojedinelá nabídka bytu s garáží. Byt 2+1 o obytné ploše 57 m² v osobním vlastnictví, nacházející se ve třetím patře cihlového domu ve velmi žádané lokalitě. Kuchyň je dostatečně prostorná a je propojena širokými dveřmi s obývacím pokojem, ze kterého je možný vstup do dalšího pokoje, stejně tak jako z chodby bytu. Koupelna je propojena s wc, dále se v bytě nachází komora. K bytu náleží prostorný sklep a již zmiňovaná garáž. V blízkosti krásné koupaliště, fotbalové hřiště a ostatní občanská vybavenost. Po

dálnici D5 10 min do Plzně. Byt je ihned volný a je možné jej financovat hypotečním úvěrem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

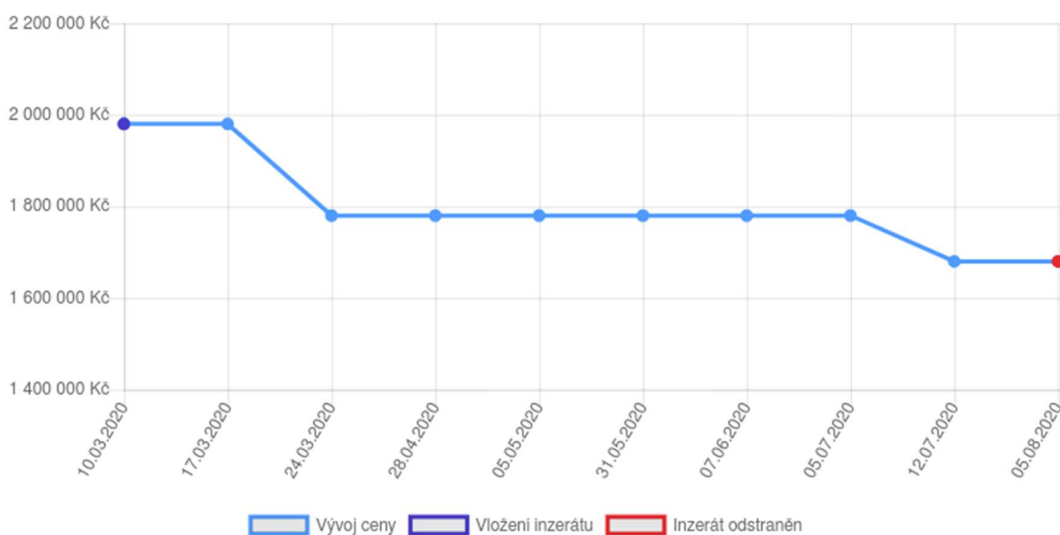


**Prodej, Byt, 59 m², Josefa Knihy,
Rokycany, okres Rokycany**

Celková cena: 1.680.000 Kč

Adresa: Josefa Knihy, Rokycany, okres Rokycany

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Josefa Knihy, Rokycany, okres Rokycany	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 680 000 Kč	Podlahová plocha	59
Poznámka k ceně	1 680 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	59
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

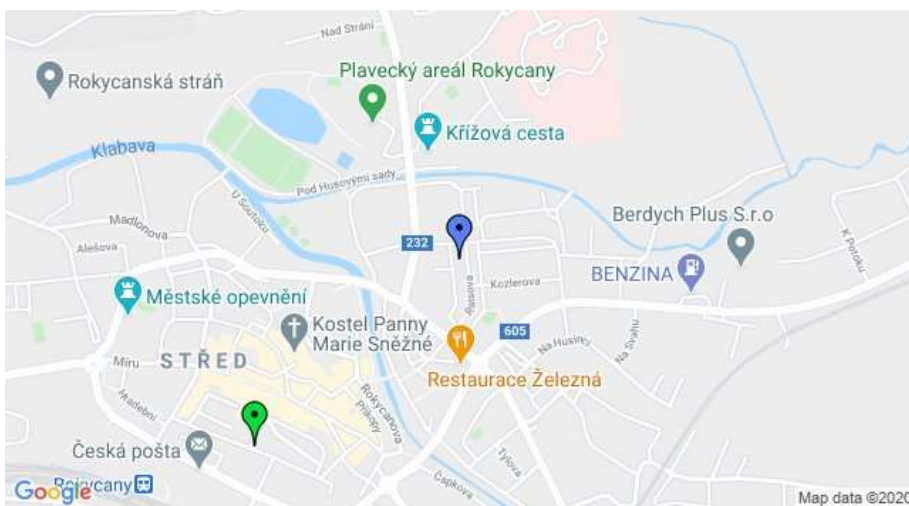
Prodej družstevního prostorného bytu 2+1 v panelovém domě. Byt se nachází ve třetím patře domu v těsné blízkosti náměstí v ulici Josefa Knihy, Rokycany. V bytě se nachází velká chodba se šatní skříní, dva prostorné pokoje, kuchyň se starší kuchyňskou linkou. Sociální zařízení - umyvadlo, sprchový kout a WC. Ústřední vytápění, plastová okna. Byt je po částečné rekonstrukci. K bytu náleží sklepní kóje. Nízké náklady na bydlení.

Za domem hřiště. Veškerá občanská vybavenost v místě. Veškerý finanční a právní servis zajistíme. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost