

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18831

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 2849/4 Žižkov

Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Žižkov
Adresa nemovité věci: Prokopova 2849/2a, 13000 Praha

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 2353/19 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

14 265 000 Kč

Datum místního šetření: 16.10.2019

Stav ke dni:

24.10.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 24.10.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 2849/4 (jiný nebytový prostor) v budově Žižkov č.p. 2849 (bytový dům, LV 2267) na pozemku parc. č. 976/1 (LV 2267), včetně podílu na společných částech domu a pozemků parc. č. 976/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 982/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1746/2 (ostatní plocha) o velikosti 162/1842 v kat. území Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 11541.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- 2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwifelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 20.9.2019 pod č.j. 144 EX 2353/19-30.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 16.10.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie částečného prohlášení vlastníka.

Kopie Smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce č. 4.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Místopis

Praha je hlavní město České republiky, nachází se v kraji Hlavní město Praha, které leží uprostřed Středočeského kraje cca. 80 km severovýchodně od města Plzeň, cca. 70 km jihovýchodně od města Ústí nad Labem a cca. 90 km západně od města Pardubice. Nachází se na soutoku řek Vltavy a Berounky. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází mezinárodní letiště Václava Havla Praha, hustá dálniční, silniční a železniční síť včetně metra. V Praze jsou všechny stupně vzdělávacích zařízení, mnoho obchodních a nákupních center. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicemi, poliklinikami, ambulancemi a lékárnami. Praha je kulturním a historickým centrem.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v městské části Žižkov v ulici Prokopova č.p. 2849 č.o. 2a v obytné zóně. Žižkov je součástí městského obvodu Praha 3. Dopravní obslužnost lokality zajišťují linky MHD. Zastávka tramvaje „Lipanská“ se nachází cca 250 m od oceňované nemovitě věci. Zastávka autobusu „Rokycanova“ se nachází cca 200 m od oceňované nemovitě věci. Zastávka metra „Flora“ se nachází cca 800 m od oceňované nemovitě věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt
	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1780/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
parc. č. 974/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
parc. č. 1746/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Objekt se skládá ze 2 částí - z budovy o 2 nadzemních podlaží s obytným podkrovím, kde se nacházejí jednotky a společné prostory, se sedlovou střechou s krytinou z šablon a z budovy o 5 nadzemních podlaží s plochou střechou. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Budova byla dokončena v roce 2006. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné plné. Okna domu jsou plastová, opatřena parapety. Fasáda domu je v dobrém stavu.

Oceňovaná jednotka č. 2849/4 se nachází v budově č.p. 2849 v 1. a ve 2. NP, její dispozice je 4+1 s pracovním.

Dispoziční řešení jednotky:

předsíň	5,00 m ²
obytný prostor	53,60 m ²
kuchyň	12,70 m ²
pracovna	13,90 m ²
galerie pracovna	46,80 m ²
ložnice	19,80 m ²
WC	1,60 m ²
koupelna + WC	8,70 m ²
užitná plocha	162,10m ²

K nebytovému prostoru patří terasa (15,20 m²). Plocha terasy se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 162,10 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka a kopie Smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce č. 4.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené, možné na veřejné komunikaci před domem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemku parc. č. 976/1, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 1.150 m², stojí bytový dům s č.p. 2849. Pozemek je nepravidelného tvaru a je z větší části zastavěn. Zbylou část tvoří dvůr. Na stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 982/2, který je v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha a je o velikosti 87 m² a parc. č. 1746/2, který je v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha a je o velikosti 513 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek. Na pozemcích se nachází parkovací stání. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek a jsou přístupné přes pozemek ve vlastnictví města.

Příslušenstvím nemovité věci je parkovací místo č. 12 a skladovací prostor č. 0.14. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 16.10.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: Nemovitá věc se nachází v památkově chráněném území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2849/4 Žižkov

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2849/4 Žižkov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	162,10 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a 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 prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková, včetně rizik.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) 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 koeficientů K_1 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 jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Byt 3+1 Praha 8
Lokalita: Libeň, Novákových
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s galerií a zahrádkou, který se nachází ve městě Praha v části Libeň v ulici Novákových. Zděný dům má 5 nadzemních podlaží. Budova je z roku 2006. Jednotka se nachází v 1. NP. Byt je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu náleží parkovací stání. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 106,54 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,03
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0013

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 300 000	106,54	96 677	0,97	93 777

Název: Byt 4+1 Praha 5
Lokalita: Stodůlky, Sluneční náměstí
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 4+1 se 2 balkony, který se nachází ve městě Praha v části Stodůlky v ulici Sluneční náměstí. Dům má 8 nadzemních podlaží. Budova je v dobrém stavu. Jednotka se nachází v 5. nadzemním podlaží zděného domu z roku 1998. Byt je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu náleží sklep, garážový box a garážové stání. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 122,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,97
K6 Celkový stav	1,02
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 20190110

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 712 000	122,00	87 803	1,01	88 681

Název: Byt 5+kk Praha 6
Lokalita: Dejvice, V Šáreckém údolí
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 5+kk, který se nachází ve městě Praha v části Dejvice v ulici V Šáreckém údolí. Dům má 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovní. Budova je v dobrém stavu. Jednotka se nachází v 1. a ve 2. nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu náleží sklep, balkón a zahrádka. Parkování je možné na zpevněné ploše nádvoří.

Užitná plocha: 155,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	0,97
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,03
K6 Celkový stav	1,02
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: www.sreality.cz - ID: P6 - E

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 894 000	155,00	83 187	0,98	81 523

Minimální jednotková porovnávací cena	81 523 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	87 994 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	93 777 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	87 994 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	162,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	14 263 827 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2849/4 Žižkov

14 263 827,- Kč

Porovnávací hodnota

14 263 827 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 16 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

14 265 000 Kč

slovy: Čtrnáctmilionůdvěstěšedesátpěttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 2849/4 (jiný nebytový prostor) v budově Žižkov č.p. 2849 (bytový dům, LV 2267) na pozemku parc. č. 976/1 (LV 2267), včetně podílu na společných částech domu a pozemků parc. č. 976/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 982/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1746/2 (ostatní plocha) o velikosti 162/1842 v kat. území Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 11541.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- parkovací místo č. 12 a skladovací prostor č. 0.14.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 14.265.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 24.10.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18831 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11541	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2







