

ODHAD č. 16/2025
odhad obvyklé ceny nemovité věci

Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt		ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Bytová jednotka		
Bytová jednotka číslo:	235/4	v bytovém domě č.p.:	235
součást pozemku p.č.	St. 90	s pozemky:	St. 90
včetně spoluvlastnického podílu: 861 / 9 503 na společných částech domu a pozemku			
Katastrální území:	Velké Přílepy	LV č.:	1990, 2249
Kraj:	Středočeský	Okres:	Praha-západ
Obec:	Velké Přílepy	Část obce:	Velké Přílepy
Ulice:	U Rybníčku	Číslo orientační:	PSČ: 25264



Vlastník jednotky: UNICORP SPV 5 s.r.o., náměstí Přátelství 1518/4, 10200 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: UNICORP SPV 5 s.r.o., náměstí Přátelství 1518/4, 10200 Praha, spoluvlastnický podíl: 861 / 9503

Objednatel:	PhDr. Mgr. Michal Krajčírovič	tel.:
Adresa:	Štěpánská 1677/20, 110 00 Praha 1 - Nové Město	

ÚČEL OCENĚNÍ: pro účely prodeje formou dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)

Obvyklé ceny	Stav ke dni / Prohlídka: 15.04.2025 / 15.04.2025
Obvyklá cena stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění)	5 430 000 Kč Pozn.: pět milionů čtyři sta třicet tisíc korun českých
Obvyklá cena budoucí: (cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)	Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	

Vypracoval:	Ing. Pavel Třasák, Ph.D.	tel.: +420 732 534 716
Adresa:	Na Červeném vrchu 3063, 415 01 Teplice	e-mail: pavel.trasak@gmail.com
Datum:	18.04.2025	
		
Tento odhad obsahuje 25 stran textu včetně 16 stran příloh.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Středočeský	Obec, část obce: Velké Přílepy, Velké Přílepy	Počet obyvatel: 3 603
KÚ: Velké Přílepy	Ulice: U Rybníčku	Číslo popisné: 235

Bytová jednotka	stávající stav	budoucí stav
Dispozice jednotky:	3+1	
Podlaží:	2. NP	
Orientace:	SZ	
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva	
Podlahová plocha:	83,00 m ²	
Započitatelná plocha:	75,20 m ²	
Garáž v objektu (počet stání):	ne	
Stáří / další životnost:	43	
Opotřebení celkové:	40,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	
Technický stav jednotky:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	☐ celková	☐ dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	☐ hygi. zařízení	☐ kuch. linka ☐ podlahy ☐ okna
Průkaz energetické náročnosti jednotky:	Není	

Budova			
Počet podlaží PP / NP	1 / 2		
Počet bytových / nebytových jednotek	12 / 0		
Výtah	☐ ano ☒ ne		
Konstrukce budovy	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	St. 90		
Celková výměra pozemku:	555 m ²		
Technický stav:	dobře udržovaná		
Rekonstrukce stavby celková (v roce)/dílčí:	☐ celková	☒ dílčí	
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře rok rekonstrukce: 2009 zasklení: dvojskla ☐ interiér		
Energetická náročnost:	zohledněno v TH/OC		

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř	☐ silnice II., III. tř	
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - bytové domy zděné		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn ☒ elektro ☒ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	5 429 440 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	2 481 600 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	5 430 000 Kč	

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Oceňovaná nemovitost se nachází v centrální části České republiky obci Velké Přílepy v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji. Centrum hlavního města Prahy je od obce vzdáleno přibližně 16 km jihozápadním směrem. Ze správního hlediska obec není rozdělena na jednotlivé místní části a je tvořena pouze 2 katastrálními územími Velké Přílepy a Kamýk u Velkých Přílep. V obci ke dni ocenění trvale žije přibližně 3 600 obyvatel. Od roku 2012 zde funguje ženská věznice sloužící jako pobočka Věznice Ruzyně.

Dopravní dostupnost obce je na přeměřené úrovni. Obcí prochází silnice II/241 vedoucí z Prahy do Kralup nad Vltavou. Zhruba 7 km od obce se nachází nájezd na dálnici D7. Do obce zajišťují pravidelné příměstské autobusové spoje Pražské integrované dopravy (obec leží v 1. tarifním pásmu). Železniční spojení se v obci nenachází.

Občanská vybavenost obce je na základní úrovni. Za komplexními službami je nutno dojíždět do hlavního města Prahy. Ze správního hlediska obec spadá pod města Roztoky (pověřená obec) a Černošice (obec s rozšířenou působností).

Oceňovaná nemovitost je konkrétně situována na východním okraji obce v ulici U Rybníčku. Jedná se o klidnou lokalitu tvořenou rezidenční zástavbou rodinných a bytových domů v sousedství areálu zmíněné věznice. Nejbližší zastávka hromadné dopravy (autobusová zastávka „Velké Přílepy, Podmoráňská“) je od předmětné nemovitosti vzdálena do 250 m. V docházkové vzdálenosti od nemovitosti se nacházejí některé služby místní občanské vybavenosti (mimo jiné obecní úřad, prodejna potravin, restaurace či dětské hřiště).

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - bytové domy zděné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř ☐ silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka v osobním vlastnictví, která se nachází v menším samostatně stojícím bytovém domě. Zděná stavba s plochou střechou je tvořena částečně zapuštěným podzemním podlažím a 2 nadzemními podlažními (dostupnými po centrálních schodištích, bez výtahu). Objekt se 3 vchody je plně užíván k bydlení v celkem 12 bytových jednotkách. Bytový dům z roku 1982 je běžně udržovaný (zjevně bez výraznějších rekonstrukčních a modernizačních úprav). V roce 2009 mělo dojít k výměně oken a vstupních dveří. Celkový stavebně technický stav bytového domu lze hodnotit jako průměrný.

Oceňovaná bytová jednotka s dispozičním řešením 3+1 s lodžii je umístěna ve 2. nadzemním podlaží severovýchodní části domu. Tato část s popisným číslem 235 sestává celkem ze 4 bytových jednotek. Součástí bytu jsou 2 místnosti v podzemním podlaží bytového domu, a to kotelna a sklad. K bytu rovněž náleží sklepní kóje ve společných prostorách podzemního podlaží ve výlučném užívání vlastníka bytové jednotky. Stavebně technický stav bytové jednotky lze hodnotit průměrný až mírně horší v posledních letech bez výraznějších rekonstrukcí a modernizací. Provedení a vybavení bytu je standardní (ovšem s chybějícím kuchyňským vybavením). Vytápění bytu je ústřední s kovovými radiátory a starším kotlem na tuhá paliva umístěným ve zmíněné vlastní kotelně v podzemním podlaží bytového domu.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1982 Dílčí rekonstrukce v r. Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

Průkaz energetické náročnosti budovy: Ne

Dílčí rekonstrukce jednotky v r. Celková rekonstrukce jednotky v r.

Stavebně technický stav jednotky: neudržovaná k částečné rekonstrukci

Rekonstrukce jednotky: ☐ celková ☐ dílčí ☐ hygienická zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☐ okna ☐ dveře

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 2 Počet bytových/nebytových jednotek: 12 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky: ☒ voda ☒ kanalizace ☐ plyn ☒ elektro ☒ telefon

Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 97/2, 64/22, 64/23, 64/21, 64/5

Využití: ☐ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl. a podnik. ☐ část obsazen ☒ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky

☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům

☐ zajištěn věcným břemenem

☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
97/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Velké Přílepy
64/22	ostatní plocha - ostatní komunikace	Čápová Václava
64/23	ostatní plocha - ostatní komunikace	Čápová Václava
64/21	ostatní plocha - jiná plocha	Česká republika, Vězeňská služba České republiky
64/5	ostatní plocha - jiná plocha	Obec Velké Přílepy

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Jedná se o volný aktuálně neužívaný byt určený k prodeji.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
NE	Riziko povodně: záplavová zóna I
NE	Riziko hluku
NE	Riziko znečištění vody
NE	Riziko znečištění vzduchu
NE	Riziko znečištění půdy

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1990					
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ020A Praha-západ		
Obec:	539813 Velké Přílepy	Katastrální území:	779369 Velké Přílepy		
Ulice:	U Rybníčku	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 21969051	UNICORP SPV 5 s.r.o.	náměstí Přátelství 1518/4, 10200 Praha	861 / 9 503	
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Velké Přílepy		Bytový dům	č.p. 235	na pozemku p.č. St. 90	ANO
Pozemky					
St. 90		Stavební parcela	Parcela KN	555 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2249

Kraj: CZ020 Středočeský Okres: CZ020A Praha-západ
 Obec: 539813 Velké Přílepy Katastrální území: 779369 Velké Přílepy
 Ulice: č.o.:

Vlastníci			Podíl
PO	IČO: 21969051	UNICORP SPV 5 s.r.o.	náměstí Přátelství 1518/4, 10200 Praha
Jednotky			1 / 1
Číslo jednotky: 235/4			Spoluvlastnický podíl: 861 / 9 503
			Byt

Výpočet věcné hodnoty staveb

Bytový dům, v němž je umístěna oceňovaná bytová jednotka, představuje vícepodlažní zděnou stavbu založenou na izolovaných betonových pasech a krytou plochou střechou s živičnou krytinou. Podrobnější technický popis dané stavby i samotné bytové jednotky je uveden v následujícím tabulkovém přehledu jednotlivých konstrukčních prvků.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)**Výpočet podlahových ploch jednotky**

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
předsín s kuchyňským koutem	byt	10,30 m ²	1,00	10,30 m ²
pokoj	byt	13,30 m ²	1,00	13,30 m ²
šatna	byt	7,80 m ²	1,00	7,80 m ²
obývací pokoj	byt	17,90 m ²	1,00	17,90 m ²
lodžie	balkon, lodžie	3,20 m ²	0,50	1,60 m ²
pokoj	byt	13,00 m ²	1,00	13,00 m ²
koupelna	byt	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²
WC	byt	1,50 m ²	1,00	1,50 m ²
kotelna	komora/sklep/tech. míst. (mimo jedn./v suterénu)	4,70 m ²	0,50	2,35 m ²
sklad	komora/sklep/tech. míst. (mimo jedn./v suterénu)	7,70 m ²	0,50	3,85 m ²
Celková podlahová plocha		83,00 m²		75,20 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	železobetonové
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živičná
Klempířské konstrukce	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů	omítky hladké vápenné, malby
Úprava vnějších povrchů	omítky břizolitové, sokl z kabřince
Vnitřní obklady keramické	běžné
Schody	železobetonové s povrchem z broušeného teraca
Dveře	vchodové plastové, vstupní a interiérové náplňové do ocelových zárubní
Vrata	chybí
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	kryté PVC (lino), keramická dlažba
Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva a kovovými radiátory
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	standardní
Vnitřní vodovod	nejspíše původní
Vnitřní kanalizace	nejspíše původní
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	elektrický bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, kombinační klozet
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Podlahová plocha	[m ²]	83,00
Započitatelná plocha	[m ²]	75,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	55 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 136 000
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	
Opotřeбенí	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 481 600

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Bytový dům, ve kterém se nachází oceňovaná bytová jednotka, je součástí pozemku s parcelním číslem st. 90 v katastrálním území Velké Přílepy. Daný pozemek je předmětnou stavbou plně zastavěn. Součástí oceňované bytové jednotky je spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku ve výši 861/9503. Pozemky, resp. bytový dům, je přístupný z veřejné zpevněné komunikace (ulice U Rybníčku) a je napojen na inženýrské sítě elektřiny, vody, kanalizace a telekomunikací. Rozvod plynu se v místě nevyskytuje.

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	St. 90	555	861 / 9 503
Celková výměra pozemků:		555	

Výpočet porovnávací hodnoty

Pro stanovení stávající hodnoty oceňované nemovitosti porovnávací metodou bude použito celkem 5 srovnávacích nemovitostí. Těmito nemovitostmi jsou byty v osobním vlastnictví umístěné ve starších bytových domech ve Velkých Přílepech a v okolních obcích (v okruhu do 6 km od nemovitosti).

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Bytová jednotka 1						Roztocká, Velké Přílepy	
Porovnávaná nemovitost je situovaná ve stejné lokalitě nedaleko oceňované nemovitosti v obci Velké Přílepy v Roztocké ulici. Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví o velikosti 2+1 s lodžii, která je umístěna v nejvyšším 4. nadzemním podlaží samostatně stojícího bytového domu s 1 vchodem. Starší revitalizovaný (dodatečně zateplený) objekt montované panelové konstrukce disponuje částečně zapuštěným podzemním podlažím a 4 nadzemními podlažími. Objekt není vybaven výtahem. Celkový technický stav bytové jednotky je průměrný až mírně horší. Její provedení a vybavení lze hodnotit jako standardní. Z komplexního pohledu jde o nemovitost celkově srovnatelnou.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena 10/2024 (V-10669/2024-210) - koeficient 1,03; Lokalita - Shoda - koeficient 1,00; Velikost objektu - ON má větší podlahovou plochu - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - Shoda - koeficient 1,00; Celkový technický stav - Shoda - koeficient 1,00; Umístění v bytovém domě - ON je lépe umístěna v nižším nadzemním podlaží bytového domu bez výtahu - koeficient 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - Shoda - koeficient 1,00;							
Zdůvodnění koeficientu K_c: Hodnota celkového opravného koeficientu byla stanovena součinem výše uvedených dílčích koeficientů zohledňujících základní kvalitativní a kvantitativní rozdíly srovnávací a oceňované nemovitosti, současný cenový vývoj a kvalitu informace o ceně srovnávací nemovitosti.							
Dům vícebytový typový	61,00	4. NP	2+1/L	4 490 000	73 607	1,01	74 343

Bytová jednotka 2

Roztocká, Velké Přílepy

Porovnáváná nemovitost je situovaná ve stejné lokalitě nedaleko oceňované nemovitosti v obci Velké Přílepy v Roztocké ulici. Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví o velikosti 2+kk s lodžii, která je umístěna ve 2. nadzemním podlaží samostatně stojícího bytového domu s 1 vchodem. Starší revitalizovaný (dodatečně zateplený) objekt montované panelové konstrukce disponuje částečně zapuštěným podzemním podlažím a 4 nadzemními podlažními. Objekt není vybaven výtahem. Celkový technický stav bytové jednotky je dobrý. Její provedení a vybavení lze hodnotit jako standardní. Z komplexního pohledu jde o nemovitost celkově srovnatelnou.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena 09/2024 (V-9238/2024-210) - koeficient 1,04; Lokalita - Shoda - koeficient 1,00; Velikost objektu - ON má větší podlahovou plochu - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - Shoda - koeficient 1,00; Celkový technický stav - ON je celkově v horším technickém stavu - koeficient 0,92; Umístění v bytovém domě - Shoda - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Shoda - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Hodnota celkového opravného koeficientu byla stanovena součinem výše uvedených dílčích koeficientů zohledňujících základní kvalitativní a kvantitativní rozdíly srovnávací a oceňované nemovitosti, současný cenový vývoj a kvalitu informace o ceně srovnávací nemovitosti.

Dům vícebytový typový	65,00	2. NP	2+kk/L	5 000 000	76 923	0,93	71 538
-----------------------	-------	-------	--------	-----------	--------	------	--------

Bytová jednotka 3

Lidická, Středokluky

Porovnáváná nemovitost je situovaná v lepší lokalitě v obci Středokluky v Lidické ulici. Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 s lodžii, která je umístěna v 1. nadzemním podlaží řadového krajního bytového domu se 2 vchody. Starší běžně udržovaný objekt zděné konstrukce bez zatepleného obvodového pláště disponuje částečně zapuštěným podzemním podlažím a 3 nadzemními podlažními. Objekt není vybaven výtahem. Celkový technický stav bytové jednotky je dobrý až velmi dobrý. Její provedení a vybavení lze hodnotit jako standardní. Z komplexního pohledu jde o nemovitost celkově lepší s možností využívání terasy na vyvýšené podzemní části bytového domu, která navazuje na lodžii.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena 01/2025 (V-256/2025-210) - koeficient 1,02; Lokalita - ON se nachází v horší lokalitě - koeficient 0,97; Velikost objektu - Shoda - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Shoda - koeficient 1,00; Celkový technický stav - ON je celkově v horším technickém stavu - koeficient 0,90; Umístění v bytovém domě - Shoda - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - ON je celkově horší nemovitostí (bez možnosti využívání terasy na vyvýšené podzemní části bytového domu) - koeficient 0,97;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Hodnota celkového opravného koeficientu byla stanovena součinem výše uvedených dílčích koeficientů zohledňujících základní kvalitativní a kvantitativní rozdíly srovnávací a oceňované nemovitosti, současný cenový vývoj a kvalitu informace o ceně srovnávací nemovitosti.

Dům vícebytový netypový	71,00	1. NP	3+1/L	5 900 000	83 099	0,86	71 465
-------------------------	-------	-------	-------	-----------	--------	------	--------

Bytová jednotka 4

Lidická, Středokluky

Porovnáváná nemovitost je situovaná v lepší lokalitě v obci Středokluky v Lidické ulici. Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 s lodžii, která je umístěna ve 2. nadzemním podlaží řadového krajního bytového domu se 2 vchody. Starší běžně udržovaný objekt zděné konstrukce bez zatepleného obvodového pláště disponuje částečně zapuštěným podzemním podlažím a 3 nadzemními podlažními. Objekt není vybaven výtahem. Celkový technický stav bytové jednotky je dobrý. Její provedení a vybavení lze hodnotit jako standardní. Z komplexního pohledu jde o nemovitost celkově srovnatelnou.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena 08/2024 (V-8646/2024-210) - koeficient 1,04; Lokalita - ON se nachází v horší lokalitě - koeficient 0,97; Velikost objektu - Shoda - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Shoda - koeficient 1,00; Celkový technický stav - ON je celkově v horším technickém stavu - koeficient 0,92; Umístění v bytovém domě - Shoda - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Shoda - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Hodnota celkového opravného koeficientu byla stanovena součinem výše uvedených dílčích koeficientů zohledňujících základní kvalitativní a kvantitativní rozdíly srovnávací a oceňované nemovitosti, současný cenový vývoj a kvalitu informace o ceně srovnávací nemovitosti.

Dům vícebytový netypový	71,00	2. NP	3+1/L	5 290 000	74 507	0,93	69 292
-------------------------	-------	-------	-------	-----------	--------	------	--------

Bytová jednotka 5

Porovnávaná nemovitost je situovaná v horší lokalitě v obci Kněževěs v ulici U Zbrojnice. Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 s lodžii, která je umístěna 1. nadzemním podlaží samostatně stojícího bytového domu s 1 vchodem. Starší běžně udržovaný objekt zděné konstrukce bez zatepleného obvodového pláště disponuje částečně zapuštěným podzemním podlažím, 2 nadzemními podlažími a půdou. Objekt není vybaven výtahem. Celkový technický stav bytové jednotky je průměrný až mírně horší. Její provedení a vybavení lze hodnotit jako standardní. Z komplexního pohledu jde o nemovitost celkově srovnatelnou.

U Zbrojnice, Kněževěs



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena 08/2024 (V-8671/2024-210) - koeficient 1,04; Lokalita - ON se nachází v lepší lokalitě - koeficient 1,05; Velikost objektu - Shoda - koeficient 1,00; Celkový technický stav - Shoda - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Shoda - koeficient 1,00; Umístění v bytovém domě - Shoda - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Shoda - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c : Hodnota celkového opravného koeficientu byla stanovena součinem výše uvedených dílčích koeficientů zohledňujících základní kvalitativní a kvantitativní rozdíly srovnávací a oceňované nemovitosti, současný cenový vývoj a kvalitu informace o ceně srovnávací nemovitosti.

Dům vícebytový netypový	73,00	1. NP	3+1/L	4 990 000	68 356	1,09	74 508
Variační koeficient před úpravami:				6,37 %	Variační koeficient po úpravách:	2,72 %	
Započitatelná plocha:				75,20 m ²			
Minimální jednotková cena:				69 292 Kč/m ²	Minimální cena:	5 210 758 Kč	
Průměrná jednotková cena:				72 229 Kč/m ²	Průměrná cena:	5 431 621 Kč	
Maximální jednotková cena:				74 508 Kč/m ²	Maximální cena:	5 603 002 Kč	
Stanovená jednotková cena:				72 200 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	5 429 440 Kč	

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 3 000 000 Kč

Druh dokladu: Kupní smlouva - zavkládovaná v KN

Ze dne: 25.03.2025

Nabývacím titulem, na jehož základě bylo do evidence katastru nemovitostí zapsáno současné vlastnické právo k předmětné nemovitosti, je kupní smlouva z dne 25. 3. 2025 se sjednanou cenou 3 000 000 Kč. Úroveň kupní ceny není blíže vyhodnocována, neboť se jedná o prodej mezi zpřísněnými osobami, kdy prodávající je jednatelem společnosti v současnosti vlastníci oceňovanou nemovitost.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 235/4 situovaná v menším bytovém domě v obci Velké Přílepy v ulici U Rybníčku. Jedná se o běžnou lokalitu tvořenou smíšenou rezidenční zástavbou na východním okraji obce. Starší samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce je zjevně bez výraznějších rekonstrukčních a modernizačních úprav a jeho stavebně technický stav je průměrný. Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve 2. nadzemním podlaží krajní části domu a je dispozičně řešena jako byt o velikosti 3+1 s lodžii, 2 sklepy a sklepní kóji. Stavebně technický stav bytové jednotky je průměrný až mírně horší v posledních letech bez výraznějších rekonstrukcí a modernizací. Její vybavení a provedení lze hodnotit jako standardní (ovšem s chybějícím kuchyňským vybavením). K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl ve výši 861/9503 na společných částech bytového domu a na pozemku pod ním.

S přihlédnutím k výše uvedeným vlastnostem je obvyklá cena nemovitosti ve stávajícím stavu odhadována v souladu s výsledky provedené porovnávací analýzy ve výši 5 430 000 Kč. Při stanovení porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti bylo použito celkem 5 srovnávacích vzorků. Ve všech případech šlo o nemovitosti se sjednanou kupní cenou zobchodované v letech 2024 a 2025. Údaje o těchto vzorcích byly převzaty z vlastní databáze odhadce.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti:

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	5 429 440 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	2 481 600 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	5 430 000 Kč	

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	5 430 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	5 430 000Kč
Započitatelná plocha:	75,20m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	72 207Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2249 ze dne 15.04.2025	2
Kopie katastrální mapy ze dne 15.04.2025	2
Fotodokumentace nemovité věci	4
Situační mapy	2
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1
Hluková mapa	1
Výňatek z prohlášení vlastníka budovy	4

Koncesní listina

Živnostenské oprávnění ze dne 24. 10. 2016 v oboru oceňování majetku pro věci nemovité.

Certifikát odhadce nemovitostí pro bankovní účely QON číslo 2170 vydaný certifikačním orgánem Vysoká škola regionálního rozvoje a Bankovní institut - AMBIS, a. s. (certifikační orgán registrační číslo 3022).

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2025 13:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539813 Velké Přílepy

Kat.území: 779369 Velké Přílepy

List vlastnictví: 2249

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
UNICORP SPV 5 s.r.o., náměstí Přátelství 1518/4, Hostivař, 10200 Praha 10	21969051	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
235/4	byt		obč.z.	861/9503

Vymezeno v:

Parcela St. 90 zastavěná plocha a nádvoří 555m2
Součástí je stavba: Velké Přílepy, č.p. 233, 234, 235, byt.dům, LV 1990

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2025 03:01:21.
Zápis proveden dne 15.04.2025.

V-3018/2025-210

Pro: UNICORP SPV 5 s.r.o., náměstí Přátelství 1518/4, Hostivař,
10200 Praha 10

RČ/IČO: 21969051

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: CZ020A Praha-západ **Obec:** 539813 Velké Přílepy

Kat.území: 779369 Velké Přílepy **List vlastnictví:** 2249

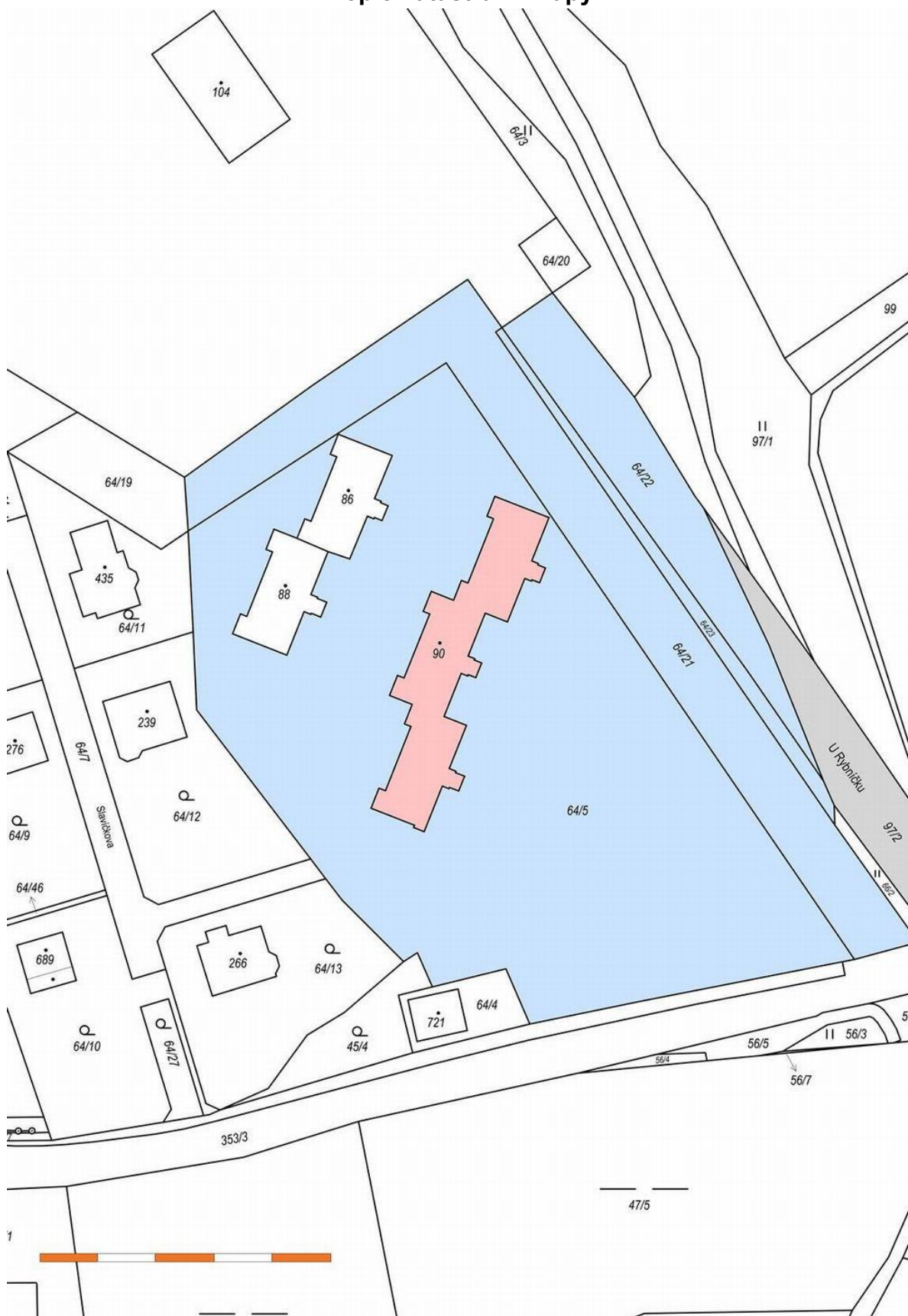
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 2

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy - ortofotomapa



Fotodokumentace nemovité věci



Přístupová komunikace (ulice U rybníčku)



Přístupová komunikace (ulice U rybníčku)



Bytový dům - pohled SV



Bytový dům - pohled SZ



Bytový dům - pohled JZ



Bytový dům - pohled JV



Vstup do bytového domu



Společné vstupní prostory

Fotodokumentace nemovité věci



Schodiště



Vstup do bytu



Předsíň



Kuchyňský kout



Pokoj



Pokoj



Šatna



Šatna

Fotodokumentace nemovité věci



Obývací pokoj



Obývací pokoj



Lodžie



Výhled z lodžie



Pokoj



Pokoj



Koupelna



Koupelna

Fotodokumentace nemovité věci



WC



Společné sklepní prostory



Společné sklepní prostory



Kotelna



Sklad

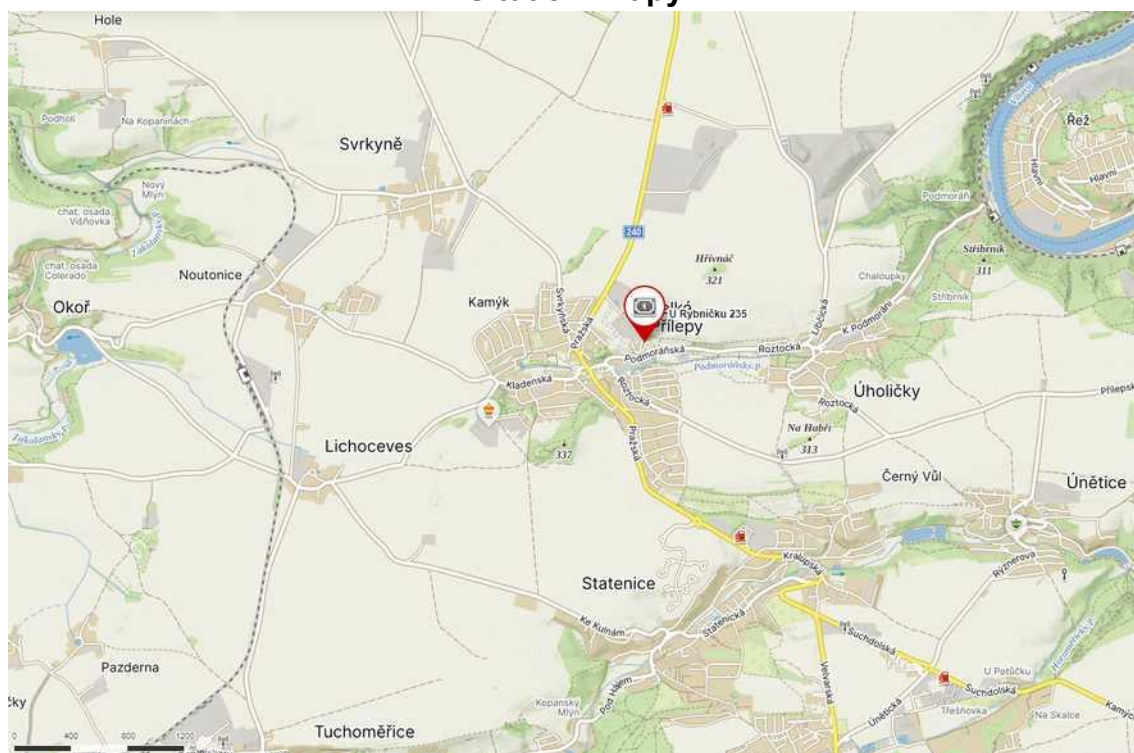


Sklepní kóje

The map shows the area around Velké Přílepy. A red pin marks the location 'U Rybníčku 235'. The map includes various streets such as Podmoráňská, Roztocká, and Prácheňská. A scale bar at the bottom indicates distances up to 150 meters.

- 18 -

Situační mapy



Situační mapa obce



Situační mapa oblasti

Údaje o posuzované nemovité věci

Katastrální území: Velké Přílepy [779369]

Parcelní číslo: St. 90

Adresa: U Rybníčku 235, 25264 Velké Přílepy

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[illegible]

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, |
|  | Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy. |

Vyhotovené dňa: 16.4.2025

Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz

Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným třetím k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Internap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek: <https://services.internap.cz/povodhrove-mapv/licenci-podminky-nemo-report/>.

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

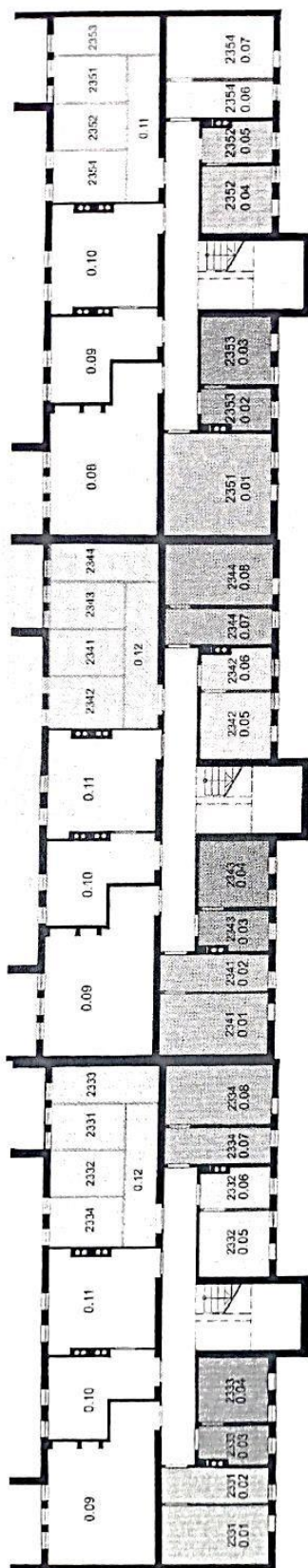
MINISTERSTVO ZDRAVOTNICTVÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

Ministerstvo zdravotnictví ČR

Výňatek z prohlášení vlastníka budovy

- byt č. 2344 specifikovaný v článku II. odst. 1. písm. h) tohoto prohlášení,
 - podíl o velikosti **863/9503** na společných částech specifikovaných v článku III. tohoto prohlášení,
 - právo výlučného užívání následujících společných částí:
 - sklepní kóje č. 2344 v 1. podzemním podlaží domu,
 - lodžie č. 2344 ve 2. nadzemním podlaží domu,
- i) jednotka č. 235/1, jejímž způsobem využití je byt, zahrnuje:
- byt č. 2351 specifikovaný v článku II. odst. 1. písm. i) tohoto prohlášení,
 - podíl o velikosti **758/9503** na společných částech specifikovaných v článku III. tohoto prohlášení,
 - právo výlučného užívání následujících společných částí:
 - sklepní kóje č. 2351 v 1. podzemním podlaží domu,
 - lodžie č. 2351 v 1. nadzemním podlaží domu,
- j) jednotka č. 235/2, jejímž způsobem využití je byt, zahrnuje:
- byt č. 2352 specifikovaný v článku II. odst. 1. písm. j) tohoto prohlášení,
 - podíl o velikosti **824/9503** na společných částech specifikovaných v článku III. tohoto prohlášení,
 - právo výlučného užívání následujících společných částí:
 - sklepní kóje č. 2352 v 1. podzemním podlaží domu,
 - lodžie č. 2352 v 1. nadzemním podlaží domu,
- k) jednotka č. 235/3, jejímž způsobem využití je byt, zahrnuje:
- byt č. 2353 specifikovaný v článku II. odst. 1. písm. k) tohoto prohlášení,
 - podíl o velikosti **724/9503** na společných částech specifikovaných v článku III. tohoto prohlášení,
 - právo výlučného užívání následujících společných částí:
 - sklepní kóje č. 2353 v 1. podzemním podlaží domu,
 - lodžie č. 2353 ve 2. nadzemním podlaží domu,
- l) jednotka č. 235/4, jejímž způsobem využití je byt, zahrnuje:
- byt č. 2354 specifikovaný v článku II. odst. 1. písm. l) tohoto prohlášení,
 - podíl o velikosti **861/9503** na společných částech specifikovaných v článku III. tohoto prohlášení,
 - právo výlučného užívání následujících společných částí:
 - sklepní kóje č. 2354 ve 1. podzemním podlaží domu,
 - lodžie č. 2354 ve 2. nadzemním podlaží domu.

Výňatek z prohlášení vlastníka budovy



TABULKA MÍSTNOSTI
BYT Č. 2331

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.01	SKLAD	7.7
0.02	KOTELNA	4.5

BYT Č. 2332

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.06	SKLAD	5.8
0.08	KOTELNA	3.5

BYT Č. 2333

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.03	SKLAD	3.5
0.04	SKLAD	5.8

TABULKA MÍSTNOSTI
BYT Č. 2341

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.01	SKLAD	7.5
0.02	KOTELNA	4.9

BYT Č. 2342

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.05	SKLAD	5.5
0.06	KOTELNA	3.6

BYT Č. 2343

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.03	SKLAD	3.6
0.04	SKLAD	5.5

TABULKA MÍSTNOSTI
BYT Č. 2351

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.01	SKLAD	13.1

BYT Č. 2352

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.04	SKLAD	5.7
0.05	KOTELNA	3.6

BYT Č. 2353

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.02	KOTELNA	3.8
0.03	SKLAD	5.8

BYT Č. 2354

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.06	KOTELNA	4.7
0.07	SKLAD	7.7

SPOLEČNÉ PROSTORY

ČÍSLO	NÁZEV	M2
0.08	SUŠARNA	18.7
0.09	PRÁDELNA	9.1
0.10	KOČÁŘARNA	14.1
0.11	SKLEPNÍ KOJE	25.3
	CHODBY, SCHODIŠTĚ	

**BYTOVÝ DŮM
VELKÉ PŘÍLEPY
UL. U RYBNÍČKU
ČP. 233, 234, 235
1.PP**

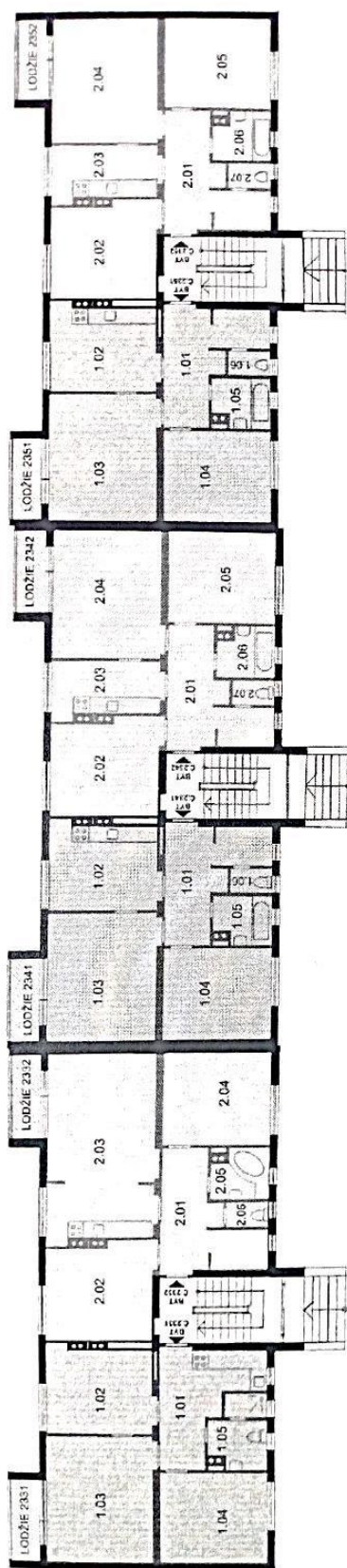
SPOLEČNÉ
PROSTORY



SPOLEČNÉ PROSTORY
VE VYLUČNÉM UŽÍVÁNÍ



Výňatek z prohlášení vlastníka budovy



BYT Č. 2331
TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
1.01	PŘEDSÍN S KUCH. KOUTEM	10,7
1.02	POKOJ	12,0
1.03	POKOJ	17,9
1.04	POKOJ	12,7
1.05	POKOJ	12,7
1.06	KOUPELNA + WC	4,8
0.01	SKLAD V 1 PP	7,7
0.02	KOTELNA V 1 PP	4,8
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		4,8
CELKOVÁ PLOCHA:		75,0 M2

BYT Č. 2341
TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
1.01	PŘEDSÍN	10,6
1.02	KUCHYNĚ	12,0
1.03	POKOJ	17,9
1.04	POKOJ	12,7
1.05	KOUPELNA	3,1
1.06	WC	1,5
0.01	SKLAD V 1 PP	7,5
0.02	KOTELNA V 1 PP	4,9
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		4,9
CELKOVÁ PLOCHA:		75,1 M2

BYT Č. 2351
TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
1.01	PŘEDSÍN	10,6
1.02	KUCHYNĚ	12,0
1.03	POKOJ	17,9
1.04	POKOJ	12,7
1.05	KOUPELNA	3,1
1.06	WC	1,5
0.01	SKLAD V 1 PP	13,1
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		4,9
CELKOVÁ PLOCHA:		75,8 M2

SPOLEČNÉ
PROSTORY
SPOLEČNÉ PROSTORY
VE VÝLUČNÉM UŽÍVÁNÍ

BYT Č. 2332
TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
2.01	PŘEDSÍN	10,4
2.02	POKOJ	13,2
2.03	POKOJ A KUCH. KOUT	25,4
2.04	POKOJ	12,9
2.05	KOUPELNA	3,6
2.06	WC	1,3
0.05	SKLAD V 1 PP	5,8
0.06	KOTELNA V 1 PP	3,5
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		6,3
CELKOVÁ PLOCHA:		82,4 M2

BYT Č. 2342
TABULKA MÍSTNOSTÍ

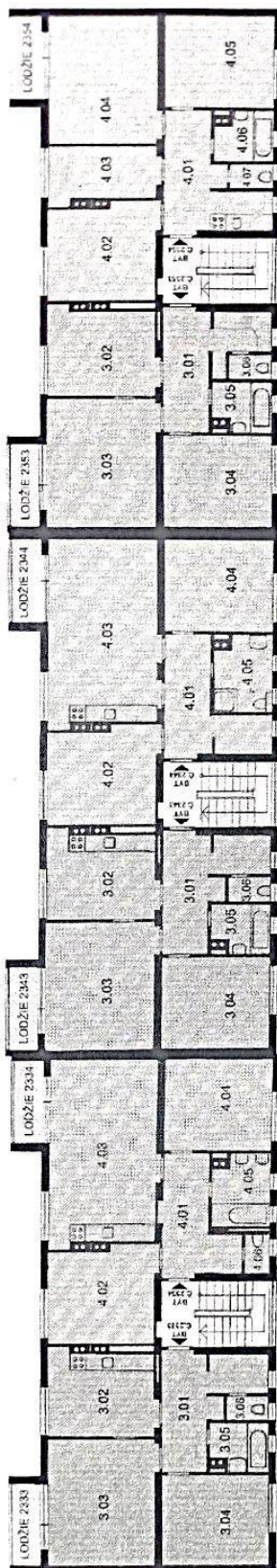
ČÍSLO	NÁZEV	M2
2.01	PŘEDSÍN	10,4
2.02	POKOJ	13,2
2.03	KUCHYNĚ	7,6
2.04	POKOJ	17,8
2.05	POKOJ	12,9
2.06	KOUPELNA	3,6
2.07	WC	1,3
0.05	SKLAD V 1 PP	5,5
0.06	KOTELNA V 1 PP	3,0
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		6,3
CELKOVÁ PLOCHA:		82,2 M2

BYT Č. 2352
TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
2.01	PŘEDSÍN	10,4
2.02	POKOJ	13,2
2.03	KUCHYNĚ	7,6
2.04	POKOJ	17,8
2.05	POKOJ	12,9
2.06	KOUPELNA	3,6
2.07	WC	1,3
0.04	SKLAD V 1 PP	5,7
0.05	KOTELNA V 1 PP	3,6
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		6,3
CELKOVÁ PLOCHA:		82,4 M2

**BYTOVÝ DŮM
VELKÉ PŘÍLEPY
ÚL. U RYBNÍČKU
ČP. 233, 234, 235
1.NP**

Výňatek z prohlášení vlastníka budovy



BYT Č. 2333

TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
3.01	PŘEDSÍN	10,7
3.02	KUCHYNĚ	11,8
3.03	POKOJ	17,8
3.04	POKOJ	12,9
3.05	KOUPELNA	3,5
3.06	WC	1,4
0.03	SKLAD V 1.PP	3,5
0.04	KOTELNA V 1.PP	5,8
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		4,9
CELKOVÁ PLOCHA:		72,3 M2

BYT Č. 2343

TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
3.01	PŘEDSÍN	10,7
3.02	KUCHYNĚ	11,8
3.03	POKOJ	17,8
3.04	POKOJ	12,9
3.05	KOUPELNA	3,5
3.06	WC	1,4
0.03	SKLAD V 1.PP	3,6
0.04	SKLAD V 1.PP	5,5
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		4,9
CELKOVÁ PLOCHA:		72,1 M2

BYT Č. 2353

TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
3.01	PŘEDSÍN S KUCH. KOUTEM	10,7
3.02	POKOJ	11,8
3.03	POKOJ	17,8
3.04	POKOJ	12,9
3.05	KOUPELNA	3,5
3.06	WC	1,4
0.02	KOTELNA V 1.PP	3,8
0.03	SKLAD V 1.PP	5,6
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		4,9
CELKOVÁ PLOCHA:		72,4 M2

SPOLEČNÉ PROSTORY
SPOLEČNÉ PROSTORY
VE VÝLUČNÉM UŽÍVÁNÍ



BYT Č. 2334

TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
4.01	PŘEDSÍN	7,9
4.02	POKOJ	13,1
4.03	POKOJ A KUCH. KOUT	26,2
4.04	POKOJ	13,0
4.05	KOUPELNA	5,9
4.06	WC	1,5
0.07	SKLAD V 1.PP	4,8
0.08	SKLAD V 1.PP	9,7
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		5,1
CELKOVÁ PLOCHA:		86,2 M2

BYT Č. 2344

TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
4.01	PŘEDSÍN	9,3
4.02	POKOJ	13,1
4.03	POKOJ A KUCH. KOUT	25,9
4.04	POKOJ	13,0
4.05	KOUPELNA + WC	7,8
0.07	SKLAD V 1.PP	5,0
0.08	SKLAD V 1.PP	7,6
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		4,6
CELKOVÁ PLOCHA:		86,3 M2

BYT Č. 2354

TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZEV	M2
4.01	PŘEDSÍN S KUCH. KOUTEM	10,3
4.02	POKOJ	13,3
4.03	POKOJ	7,8
4.04	POKOJ	17,9
4.05	POKOJ	13,0
4.06	KOUPELNA	3,6
4.07	WC	1,5
0.06	KOTELNA V 1.PP	4,7
0.07	SKLAD V 1.PP	7,7
VNITŘNÍ KONSTRUKCE		6,3
CELKOVÁ PLOCHA:		86,1 M2

**BYTOVÝ DŮM
VELKÉ PŘÍLEPY
UL. U RYBNÍČKU
ČP. 233, 234, 235
2.NP**