

Tržní posouzení hodnoty nemovitosti

Byt, 3+kk, 93 m²



Typ:	Byt / Prodej
Adresa:	Ratibořská 1601/95, Opava - Kateřinky, Česko
Užitná plocha:	93 m²
Podlaží:	4
Dispozice:	3+kk
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Popis nemovitosti

Oceňovanou nemovitostí je byt 3+kk (85 m² plus 8 m² lodžie) s velkou lodžii na ulici Ratibořská v Opavě Kateřinkách. Byt se nachází ve 4. patře (dostatečně vysoko, ne však pod střechou) cihlového domu s výtahem. V bytě je vstupní chodba, ze které se vchází do jednotlivých místností. Obývací pokoj je prostorný, má vstup na lodžii (8 m²), je na něj napojen kuchyňský kout a jídelní část. Součástí kuchyně je plynová varná deska, elektrická trouba, myčka nádobí. Ložnice a dětský pokoj jsou orientovány do vnitrobloku. V bytě je koupelna s vanou i sprchovým koutem, samostatná toaleta. Součástí bytu je i praktická komora, která může posloužit jako šatna, případně k uskladnění domácích věcí. V bytě jsou kvalitní dřevěné podlahy, nová plastová okna (kvalitní okna firmy Baran, instalována v tomto roce), bezpečnostní dveře. Vytápění bytu a ohřev teplé vody zajišťuje vlastní plynový kotel Baxi. Byt je slunný a světlý, okna orientovaná na obě strany. K bytu náleží velký zděný sklep a vlastní parkovací místo za domem.

POSOUZENÍ VYPRACOVAL



Jan Maklář
123 123 123
info@cemap.cz

Skvělá RK
Nová 123
11000 Praha

KLIENT

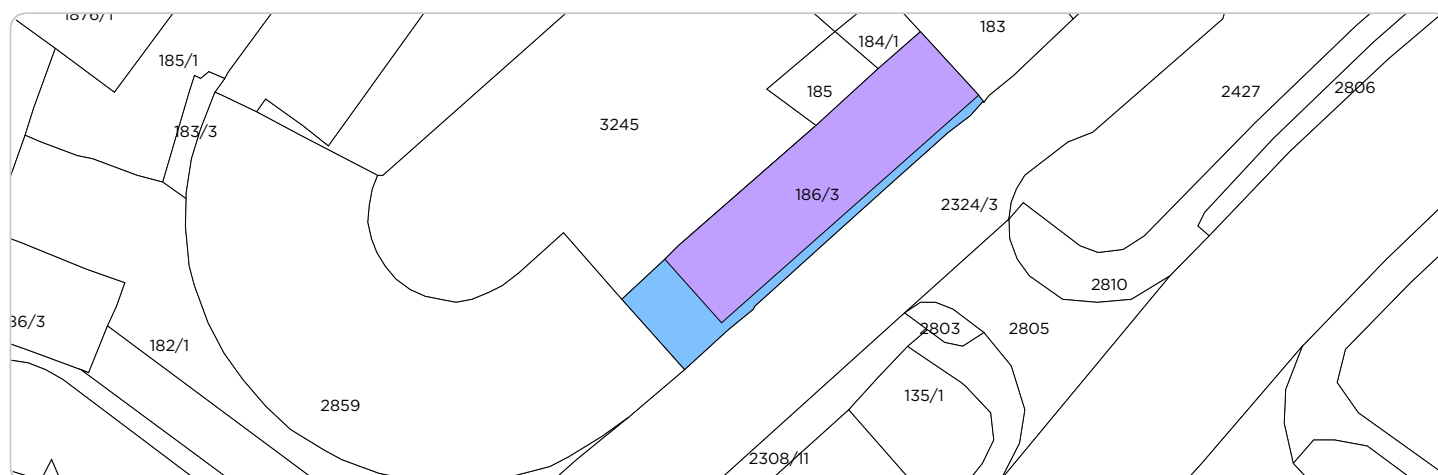
Jan Novák
999 888 777
jan.novak@seznam.cz

Hlavní 123
111 11 Praha

OCEŇOVANÁ NEMOVITOST

Způsob využití	bytový dům	č.p. / č.ev.	1601/95
Parcela a kat. území	186/3 Kateřinky u Opavy	Typ	Budova s číslem popisným
Počet bytů:	24	Druh svíslé nosné konstrukce:	Jiné materiály a kombinace
Zastavěná plocha:	480 m²	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Obestavěný prostor:	5 914 m²	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Podlahová plocha:	-	Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Počet podlaží:	5	Způsob vytápění:	Lokální (kotel nebo jiné topidlo v bytě)
Počet vchodů:	2	Vybavení výtahem:	S výtahem

UMÍSTĚNÍ OBJEKTU



POROVNÁVACÍ KRITÉRIA

Typ: **Byt / Prodej**

V okolí: **1 km od Ratibořská 1601/95, Opava - Kateřinky, Česko**

Dispozice: **2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1, 4+kk**

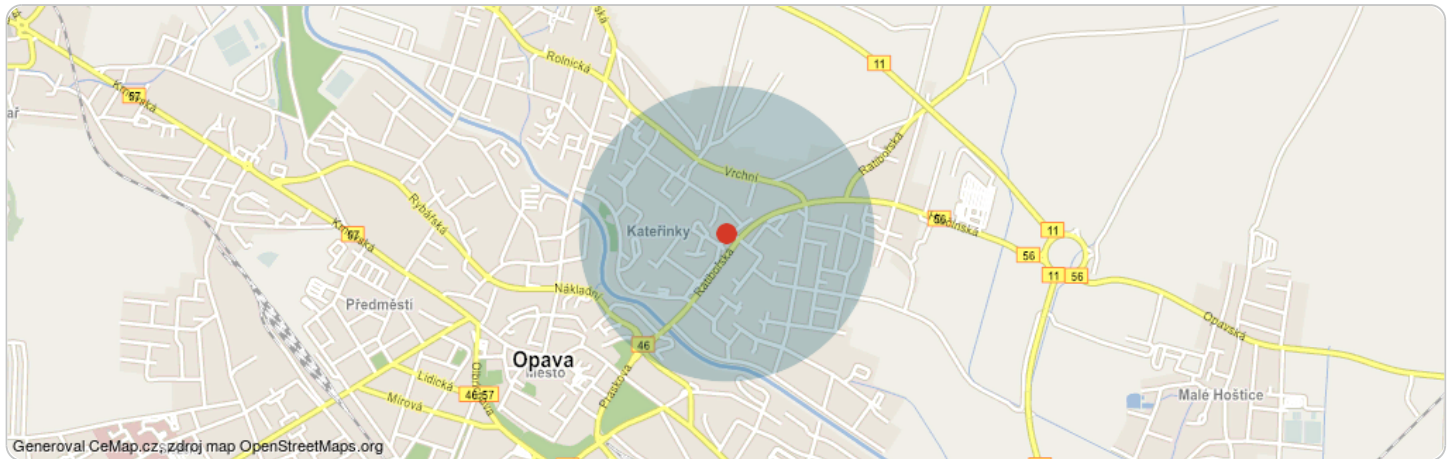
Plocha užitná: **od 74 m² do 111 m²**

Vlastnictví: **Osobní**

Stav objektu: **Velmi dobrý, Po rekonstrukci**

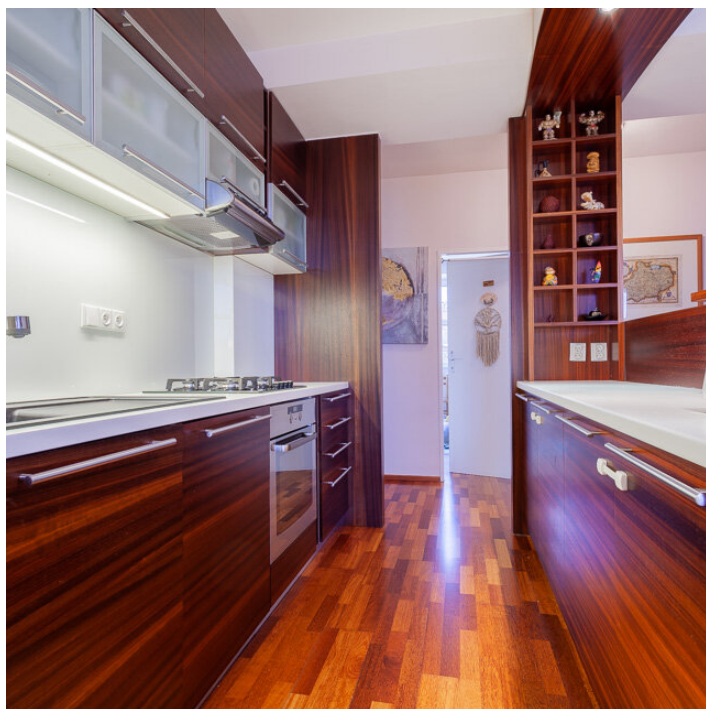
OBLAST HLEDÁNÍ

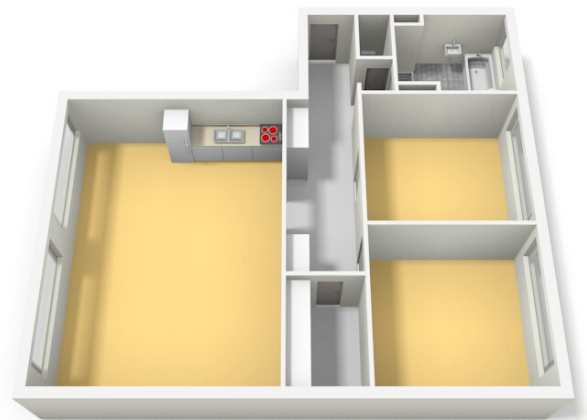
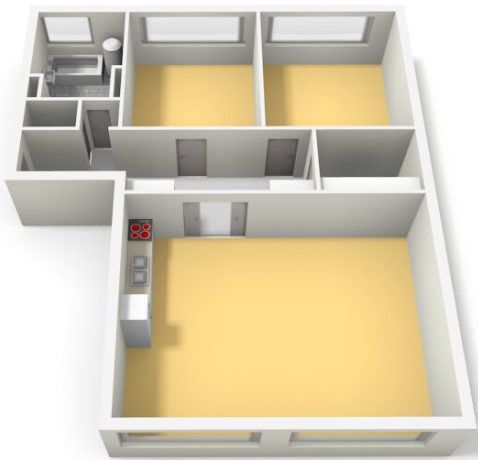
1000 m od Ratibořská 1601/95, Opava - Kateřinky, Česko



FOTOGRAFIE NEMOVITOSTI







TRŽNÍ DATA

SROVNATELNÉ NABÍDKY

Data odpovídají období od 01/2024 do 06/2024

#	Adresa	Cena	Cena/m ²	Plocha užitná	Dispozice	Budova	Patro	Stav	Vlastnictví	Doba nabíz.	Změna ceny
1	U Fortny, Opava - Město	2 800 000 Kč	36 364 Kč	77 m ²	3+1	Smíšená	2	Velmi dobrý	Osobní	● 270 dní	-17 %
2	Komenského, Opava - Předměstí	3 390 000 Kč	32 596 Kč	104 m ²	3+kk	Cihlová	3	Velmi dobrý	Osobní	● 222 dní	-15 %
3	Opava, Město, Dolní náměstí	4 900 000 Kč	51 042 Kč	96 m ²	3+kk	Cihlová	4	Po rekonstrukci	Osobní	● 101 dní	0 %
4	Pekařská, Opava - Město	3 000 000 Kč	40 541 Kč	74 m ²	4+1	Smíšená	1	Po rekonstrukci	Osobní	● 109 dní	0 %
5	Opava, okres Opava	2 750 000 Kč	36 667 Kč	75 m ²	2+1	Cihlová	0	Velmi dobrý	Osobní	● 20 dní	0 %
6	Opava, Město, Praskova	3 500 000 Kč	41 667 Kč	84 m ²	4+kk	Cihlová		Velmi dobrý	Osobní	● 37 dní	0 %
7	Zámecký okruh, Opava - Opava (nečleněná část města)	2 990 000 Kč	36 024 Kč	83 m ²	3+1	Cihlová	3	Velmi dobrý	Osobní	● 12 dní	0 %
8	Nákladní, Opava - Opava (nečleněná část města)	3 100 000 Kč	41 333 Kč	75 m ²	2+kk	Cihlová	1	Velmi dobrý	Osobní	● 47 dní	0 %
9	Pekařská, Opava - Předměstí	3 280 000 Kč	37 273 Kč	88 m ²	3+kk	Cihlová	4	Velmi dobrý	Osobní	● 21 dní	0 %

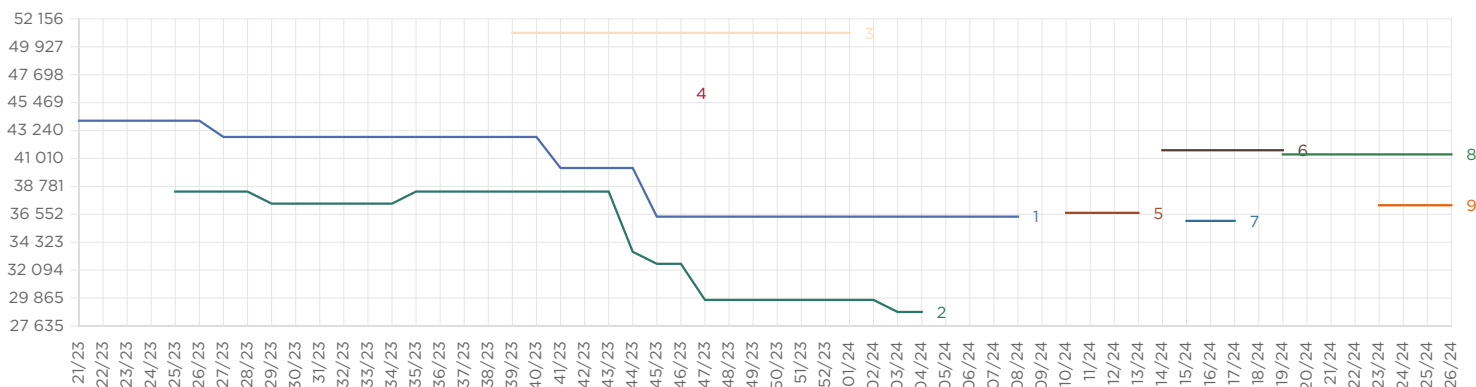
TRANSAKČNÍ DATA

Nemovitost	Adresa	Datum	Cena
byt č. 1411/15	Černá 1411/21, Opava	3.1.2024	2 590 000 - 2 870 000 Kč
byt č. 2403/14	Ratibořská 2403/22, Opava	4.1.2024	1 710 000 - 1 910 000 Kč
byt č. 994/13	Edvarda Beneše 994/16, Opava	10.1.2024	2 990 000 - 3 310 000 Kč
byt č. 1146/24	Ratibořská 1145/30, Opava	11.1.2024	2 280 000 - 2 520 000 Kč
byt č. 892/11	Holasická 892/17, Opava	12.1.2024	2 750 000 - 3 050 000 Kč
byt č. 1278/11	Šrámkova 1278/12, Opava	18.1.2024	1 610 000 - 1 790 000 Kč
byt č. 1151/13	Ratibořská 1151/42, Opava	18.1.2024	1 710 000 - 1 890 000 Kč
byt č. 1166/4	Holasická 1168/20, Opava	18.1.2024	2 510 000 - 2 790 000 Kč
byt č. 1481/17	Antonína Sovy 1484/31, Opava	26.1.2024	3 620 000 - 4 020 000 Kč
byt č. 1435/26	Zeyerova 1435/2, Opava	30.1.2024	3 000 000 - 3 320 000 Kč
byt č. 1285/1	Šrámkova 1286/10, Opava	30.1.2024	1 900 000 - 2 100 000 Kč
byt č. 1528/17	Vrchní 1528/45, Opava	2.2.2024	3 310 000 - 3 670 000 Kč
byt č. 1411/13	Černá 1411/21, Opava	7.2.2024	1 280 000 - 1 420 000 Kč
byt č. 1157/56	Holasická 1157/4, Opava	14.2.2024	2 510 000 - 2 790 000 Kč
byt č. 1501/21	Na Pastvisku 1501/20, Opava	15.2.2024	1 040 000 - 1 160 000 Kč
byt č. 1015/51	Edvarda Beneše 1015/10, Opava	23.2.2024	1 560 000 - 1 740 000 Kč
byt č. 842/4	Komenského 842/22, Opava	22.3.2024	710 000 - 790 000 Kč
byt č. 1408/1	Černá 1408/15, Opava	2.4.2024	2 750 000 - 3 050 000 Kč
byt č. 1601/2	Ratibořská 1602/97, Opava	2.4.2024	2 700 000 - 3 000 000 Kč
byt č. 1037/8	Fügnerova 1037/8, Opava	10.4.2024	1 560 000 - 1 740 000 Kč

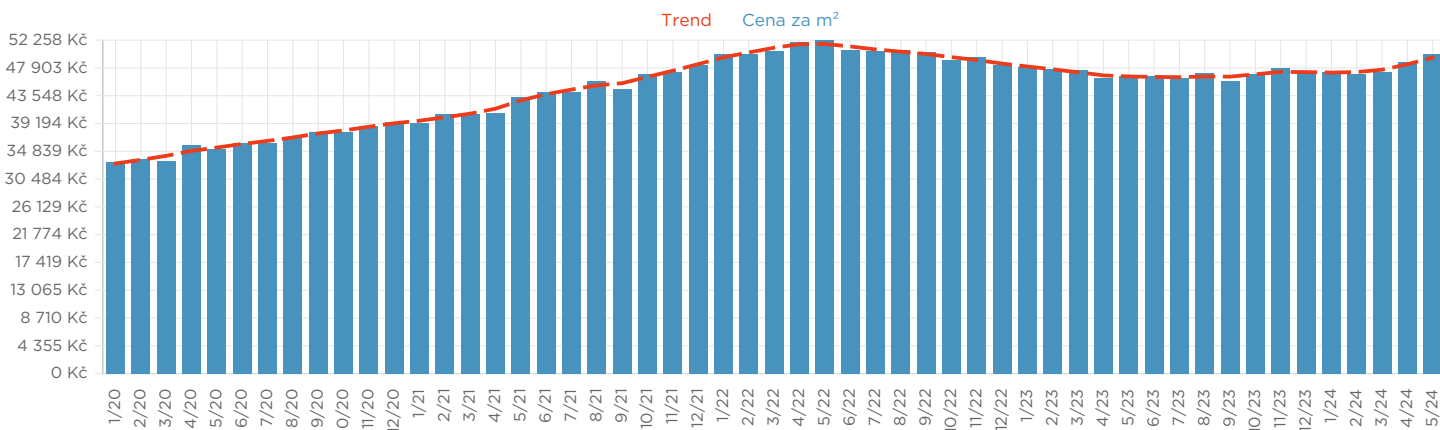
byt č. 1725/128	Hálkova 1725/15, Opava	12.4.2024	4 070 000 - 4 510 000 Kč
byt č. 924/10	Edvarda Beneše 922/7, Opava	16.4.2024	1 230 000 - 1 370 000 Kč
byt č. 1065/1	Vodní 1065/10, Opava	26.4.2024	1 690 000 - 1 870 000 Kč
byt č. 1222/2	Kollárova 1222/1, Opava	26.4.2024	1 790 000 - 1 990 000 Kč
byt č. 1214/19	Antonína Sovy 1214/22, Opava	26.4.2024	2 850 000 - 3 150 000 Kč
byt č. 1485/13	Antonína Sovy 1485/25, Opava	30.4.2024	2 130 000 - 2 370 000 Kč

GRAF VÝVOJE CEN

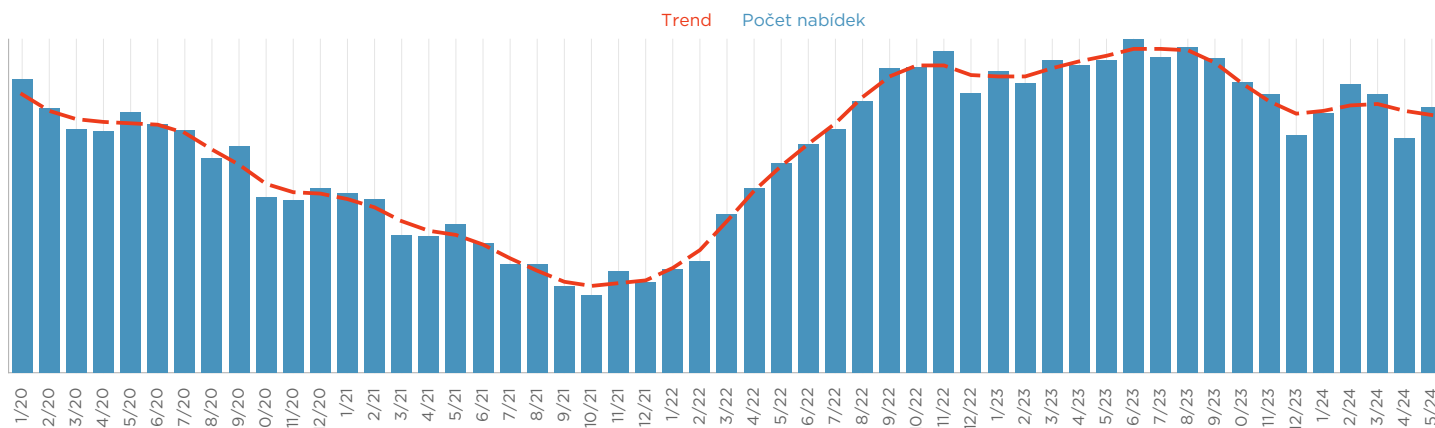
Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení. Osa X zobrazuje týden a rok ve formátu Týden/Rok.



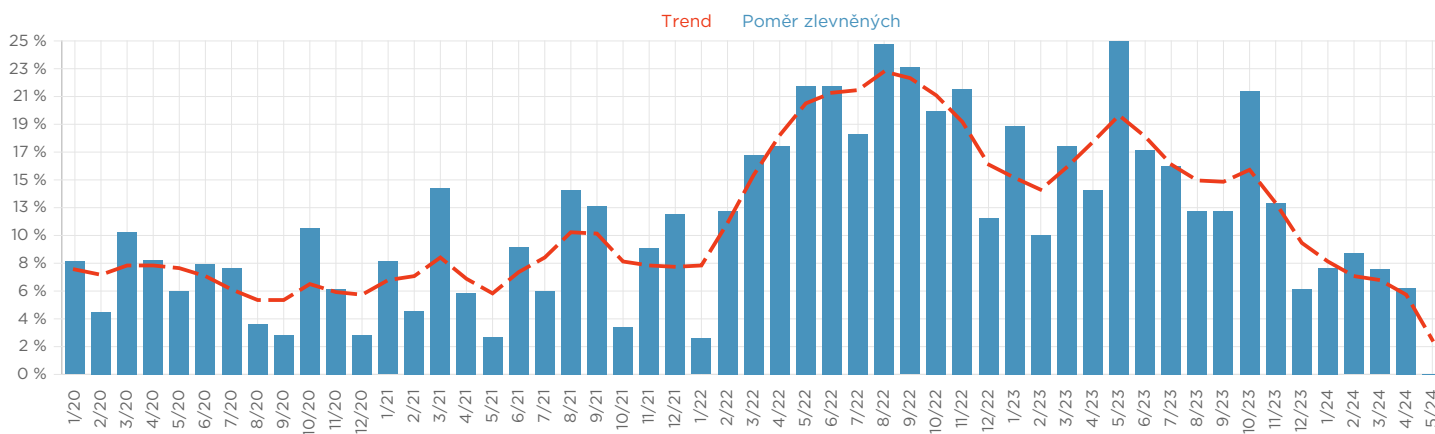
VÝVOJ CENY



VELIKOST NABÍDKY



POMĚR ZLEVNĚNÝCH NABÍDEK



VÝPOČTOVÁ ČÁST

	CENA PŘED KOREKČÍ	KOREKCE DLE STAVU	KOREKCE DLE DOBY PRODEJE	CENA PO KOREKCI
Maximum	3 793 343 Kč	0 Kč	0 Kč	3 793 343 Kč
	40 788 Kč/m ²	0 %	0 %	40 788 Kč/m²
Optimum	3 516 429 Kč	0 Kč	0 Kč	3 516 429 Kč
	37 811 Kč/m ²	0 %	0 %	37 811 Kč/m²
Minimum	3 239 515 Kč	0 Kč	0 Kč	3 239 515 Kč
	34 833 Kč/m ²	0 %	0 %	34 833 Kč/m²

VÝSLEDNÁ CENA PO KOREKCI

Maximum	3 793 343 Kč
Optimum	3 516 429 Kč
Minimum	3 239 515 Kč

ODŮVODNĚNÍ OCENĚNÍ

Cílem tohoto ocenění je stanovení optimální ceny pro prodej nemovitosti. Vzhledem k aktuální situaci na trhu, vlastnímu parkovacímu stání (které je v této hustě obydlené lokalitě velkou výhodou) a také nadstandardně velké lodžii a sklepní kóji bych doporučil začít s cenou prodeje spíše v horní hranici intervalu, v tomto případě 4.600.000,- Kč.

Vytvořeno dne: 25.6.2024

UPOZORNĚNÍ:

Cenové posouzení nemovitosti bylo zhotoveno aplikací CeMAP. Jedná se o tržní posouzení nemovitosti na základě srovnávací metody vypracované z aktuálních dostupných informací a v žádném případě nemá váhu znaleckého posudku.

PRODEJNÍ SCÉNÁŘ

ODHADOVANÁ
DOBA PRODEJE

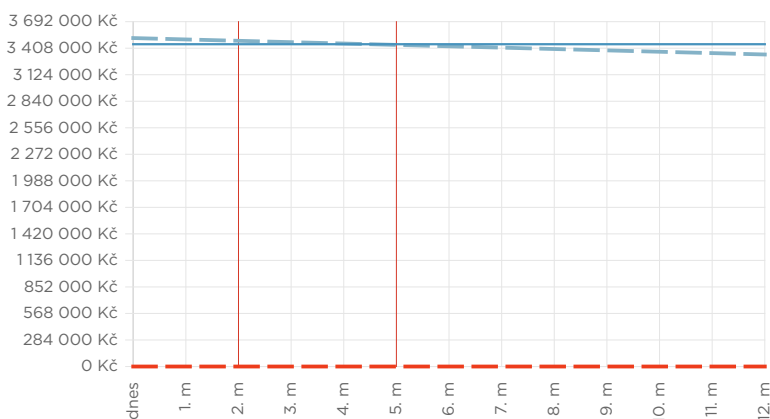
3 - 6 měsíců

ODHADOVANÁ
ZMĚNA TRHU

-10 % až 0 %

DOPORUČENÁ PRODEJNÍ CENA

3 450 496 Kč



DOBA PRODEJE	DOPORUČENÁ CENA	ODHADOVANÁ CENA NA TRHU	NÁKLADY NA DRŽENÍ	ÚROKOVÉ NÁKLADY	ROZDÍL CEN	BILANCE
1. měsíc	3 450 496 Kč	3 501 777 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	+ 51 281 Kč	+ 51 281 Kč
2. měsíc	3 450 496 Kč	3 487 125 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	+ 36 629 Kč	+ 36 629 Kč
3. měsíc	3 450 496 Kč	3 472 473 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	+ 21 977 Kč	+ 21 977 Kč
4. měsíc	3 450 496 Kč	3 457 821 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	+ 7 325 Kč	+ 7 325 Kč
5. měsíc	3 450 496 Kč	3 443 170 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	- 7 326 Kč	- 7 326 Kč
6. měsíc	3 450 496 Kč	3 428 518 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	- 21 978 Kč	- 21 978 Kč
7. měsíc	3 450 496 Kč	3 413 866 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	- 36 630 Kč	- 36 630 Kč
8. měsíc	3 450 496 Kč	3 399 214 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	- 51 282 Kč	- 51 282 Kč
9. měsíc	3 450 496 Kč	3 384 562 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	- 65 934 Kč	- 65 934 Kč
10. měsíc	3 450 496 Kč	3 369 911 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	- 80 585 Kč	- 80 585 Kč
11. měsíc	3 450 496 Kč	3 355 259 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	- 95 237 Kč	- 95 237 Kč
12. měsíc	3 450 496 Kč	3 340 607 Kč	+ 0 Kč	+ 0 Kč	- 109 889 Kč	- 109 889 Kč




Informace o jednotce

Číslo jednotky	1601/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1601, 1602
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy [711756]
Číslo LV:	6261
Podíl na společných částech:	427/10000

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.12.2022 08:00.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Ratibořská 1601/95 a 1602/97

PSC, místo: 747 05 Opava

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 3358,2 m²

Objemový faktor tvaru AV: 0,37 m²/m³

Energeticky vztažná plocha: 2835,9 m²

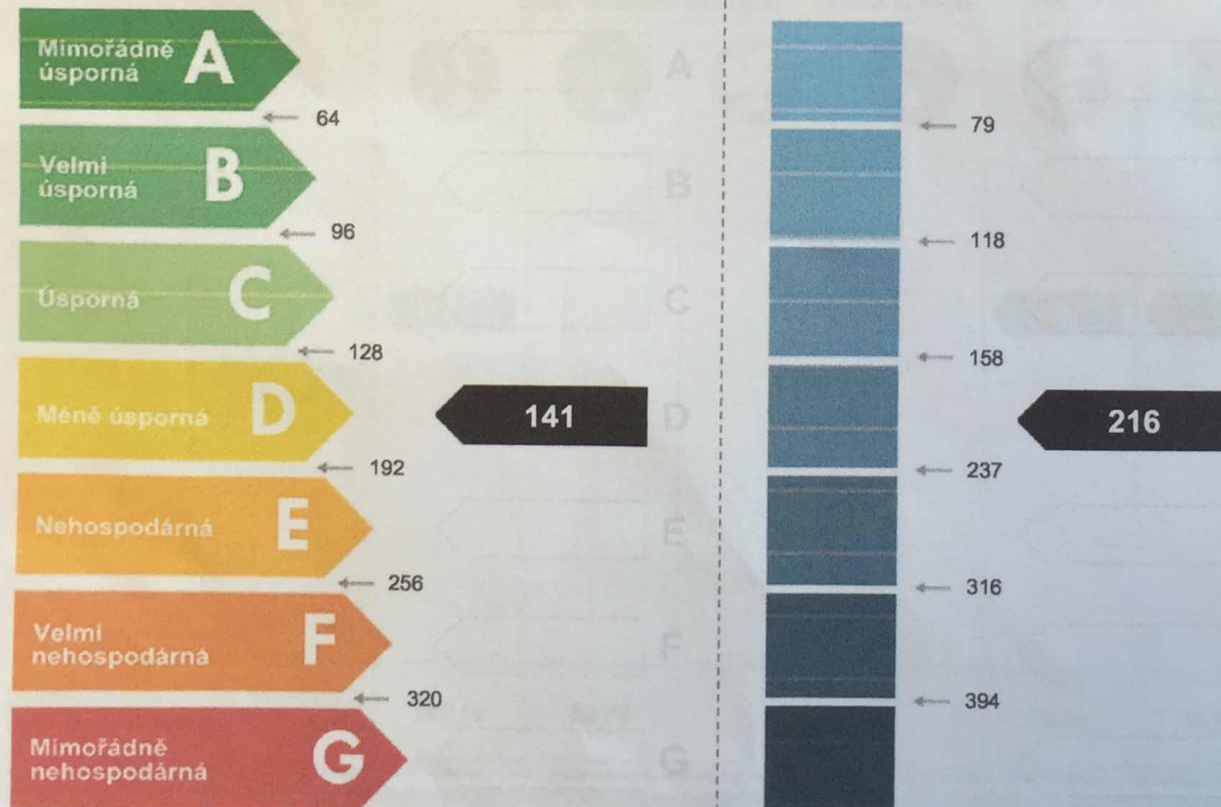


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

398,521

613,369

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

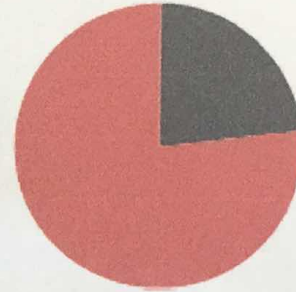
Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	<input type="checkbox"/>
Okna a dveře:	<input type="checkbox"/>
Střechu:	<input type="checkbox"/>
Podlahu:	<input type="checkbox"/>
Vytápění:	<input type="checkbox"/>
Chlazení/klimatizaci:	<input type="checkbox"/>
Větrání:	<input type="checkbox"/>
Přípravu teplé vody:	<input type="checkbox"/>
Osvětlení:	<input type="checkbox"/>
Jiné:	<input type="checkbox"/>

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGO NOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



■ Elektřina ze sítě: 92,1
■ Zemní plyn: 306,4

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m ² ·K)	Díleč dodané energie			Měrné hodnoty	kWh/(m ² ·rok)	
Mimořádné úsporná							
A							
B							
C		86				26	7
D	0,64						
E							
F							
G							
Mimořádně neekonomická							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		243,19	62,78			73,80	18,75

Zpracovatel: Ing. Jan Sedláček
Kontakt: Bílovecká 1162/167, 747 06 Opava
+420 777 200 913 / info@ingstav.cz



Osvědčení č.: 1130
Vyhotoveno dne: 26.10.2015
Podpis:

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

§ 5 zákona čis. 72/1994 Sb.

Okres: 3806 Opava

Obec: 001 Opava

Kat. území: 07 Kateřinky u Opavy

Ulice: Ratibořská

Budova č.or./čp.: 95/1601, 97/1602

Obsah:

- A) Popis budovy**
- B) Vymezení jednotek v budově**
- C) Určení společných částí budovy**
- D) Stanovení spoluvlastnických podílů**
- E) Úprava práv k pozemku**
- F) Práva a závazky týkající se budovy a pozemku**
- G) Hospodaření domu**
- H) Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce**
- I) Závěr**

A. Popis budovy

(§ 5, písm. a)

1.

POUBA, a.s., Opava, Na rybníčku 56, IČ 65138074, zastoupena předsedou představenstva Ing. Miloslavem Poubou (dále jen „vlastník“) prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy sestávající z domů

Číslo popisné:	Číslo parcelní:	Číslo orientační:
1601	186/2	95
1602	186/3	97

na ulici Ratibořské v obci Opava v katastrálním území Kateřinky u Opavy.

Plocha stavebních parcel činí dle geoplánu Jiřího Hnátky č. 1242-181/1999 612 m², plocha parkoviště s příjezdem pak dle geoplánu Jiřího Hnátky č. 1272-164/1999 1 663 m².

Stavební povolení bylo vydáno odborem výstavby Magistrátu města Opavy pod čj. Výst./4768/ 97/Su/G dne 19.1.1998.

Užívání budovy bylo povoleno kolaudačními rozhodnutími odboru výstavby a dopravy Magistrátu města Opavy čj. Výst./1799/99/Su ze dne 31.5.1999 a čj. Výst./3397/99/Su ze dne 2.8.1999.

2.

Budova je zapsána na Katastrálním úřadu v Opavě, Praskova 11, 746 01 Opava na listu vlastnictví č. 2341 pro obec 001 Opava, kat. území 07 Kateřinky u Opavy.

3.

K budově patří parkoviště pro osobní automobily s příjezdem, které se nachází na pozemku p.č. 192 severně od ní a přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, plyn, kanalizace, veřejný telefon)

Popis: Budova je pětipodlažní nepodsklepený objekt, který se nachází na pozemcích p.č. 186/2 a 186/3 v kat. území Kateřinky u Opavy v místní části Kateřinky statutárního města Opavy. Svým uličním průčelím je orientován k jihovýchodu, od místní komunikace, ulice Ratibořské, oddělen chodníkem, spojovací komunikací a zeleným pásem.

Dispoziční řešení: I. NP obsahuje prodejní prostory se sociálním zázemím, dvě vstupní chodby se schodišti a osobními výtahy, sušárnu, kolárnu a sklepní boxy; v levé části objektu je řešen průjezd na parkoviště. Ve II. - V. NP jsou bytové jednotky; v každém podlaží vždy dva dvoupokojové a čtyři třípokojové byty s úplným příslušenstvím. Skladba a výměry jednotlivých bytů jsou uvedeny v následujících odstavcích.

Nosnou konstrukcí objektu je železobetonový montovaný prefabrikovaný skelet. Je vytvořen třemi podélnými pětipatrovými rámy, symetrickými podle příčné osy, které vynášejí v patrech stropní dutinové panely. Vlastní nosnou konstrukci tvoří dělené sloupy čtvercového a kruhového průřezu, průvlaký na nichž jsou uloženy stropní panely, jsou tvaru L a obráceného tvaru T. Ztužující funkci plní monolitické železobetonové výtahové šachty, schodiště jsou prefabrikovaná železobetonová.

Základy tvoří vrtané piloty a základové prahy pro uložení obvodového zdiva, které je provedeno z tvármic Ytong stejně jako vnitřní příčky. Stropy jsou ze železobetonových dutinových panelů s rovnými podhledy, schodiště železobetonové montované s úpravou povrchu obkladem. Střecha je jednoplášťová plochá, krytina z těžkých živičných pásů Novotan se sypaným štěrkovým násypem. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky tenkovrstvé Ytong, fasádu tvoří tenkovrstvá omítky Ytong a nástřik Terranova, zdivo lodžii z vnější strany je spávané režné. Vnitřní obklady jsou standardní v lázních a WC, dveře typizované pině, prosklené, zčásti posuvné a v prodejním prostoru plastové, okna, výkladce, venkovní dveře a prosklené stěny plastové s izolačními dvojskly, podlahy v obytných místnostech tvoří stěrková úprava pro položení povlaků a krytin, v předsíních a komorách je PVC, v lázních a WC keramické dlažby, v prostorách I. NP teracové a keramické dlažby, v prostoru prodejny litá podlaha. Vytápění je etážové plynové pro každý byt a provozní jednotku samostatné, radiátory deskové panelové typu Korado. Elektroinstalace je světelná i třífázová, je provedeno bleskosvodní zařízení. Vnitřní vodovod je proveden z plastu, kanalizace je od všech standardních zařizovacích předmětů, je proveden rozvod zemního plynu. Ohřev TUV je zajištěn kombinovanými plynovými kotly. Vybavení kuchyní není uvažováno. Objekt je vybaven dvěma osobními

výtahy. Izolace tepelné jsou provedeny rohožemi Rotaflex, hydroizolaci I. NP tvoří protiradonová bariéra z Bitagitu a Foalbitu, v lázních, WC a na lodžích pak z Bitagitu a Sklobitu.

Každá jednotka je vybavena měřičem vody, elektroměrem a plynoměrem. Společné prostory mají samostatné měření.

Severně od budovy se nachází parkoviště pro osobní automobily s příjezdem, které je provedeno ze šedé a barevné betonové zámkové dlažby na podkladní konstrukci ze štěrkopísku, drceného kameniva a podkladu ze štěrkodrtě.

B. Vymezení jednotek v budově

(§ 5, písm. b)

vlastník prohlašuje, že vymezuje v budově jednotky podle § 2, písm. f) a § 5 zákona č. 72/1994 Sb. Budovu tvoří dva obytné domy a vlastník v ní vymezuje celkem 25 jednotek.

Jako jednotky jsou v budově vymezeny:

- 1) Jednotka č. 1601/01 je byt 3+1, umístěný ve 2. nadzemním podlaží. Obsahuje obývací pokoj s kuchyňským prostorem, dvě obytné místnosti, chodbu, lázeň, komoru, WC a sklepní box.

Skladba a výměry:

pokoj	13,24 m ²
pokoj	14,21 m ²
obýv. pokoj + kuch. kout	39,43 m ²
chodba	13,17 m ²
lázeň	6,85 m ²
WC	1,19 m ²
komora	4,41 m ²
sklepní box	1,55 m ²
celkem	94,05 m²

Vybavení: vana, umyvadlo, sprchový kout, WC mísa s nádrží, 4 míchací baterie, kotel typu Junkers ZW-20-KD Novatherm, 5 otopných těles, listovní schránka, zvonek, domácí telefon

Součástí bytu jsou jeho veškeré vnitřní instalace (voda, plyn, elektroinstalace, ústřední topení, slaboproud, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

- 2) Jednotka č. 1601/02 je byt 2+1, umístěný ve 2. nadzemním podlaží. Obsahuje obývací pokoj s kuchyňským prostorem, obytnou místnost, chodbu, lázeň, WC, lodžii a sklepní box.

Skladba a výměry:

pokoj	12,37 m ²
obýv. pokoj + kuch. kout	24,79 m ²
chodba	9,24 m ²
lázeň	3,89 m ²
WC	1,12 m ²
sklepní box	1,53 m ²
celkem	52,94 m²
lodžie (nezapočítává se do podl. plochy)	2,91 m ²

Vybavení: vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 míchací baterie, kotel typu Junkers ZW-20-KD Novatherm, 3 otopná tělesa, průtokový ohříváč typu W 125 V 2 P, listovní schránka, zvonek, domácí telefon

Součástí bytu jsou jeho veškeré vnitřní instalace (voda, plyn, elektroinstalace, ústřední topení, slaboproud, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).