

ODHAD OBVYKLÉ CENY číslo D1/2017

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek st.č.7 jehož součástí je stavba pro bydlení, a p.p.č. 33/2,33/3 34/1

Katastrální údaje : Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Zdechovice, k.ú. Spytovice

Adresa nemovité věci: Spytovice 35, 533 11 Zdechovice

věci:

Vlastník stavby: SJM Novák Ladislav a Nováková Alena, Spytovice 35, 535 01 Zdechovice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: SJM Novák Ladislav a Nováková Alena, Spytovice 35, 535 01 Zdechovice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: GAVLAS spol. s r.o.

Adresa objednatele: Politických vězňů 21, 110000 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ivana Joštová

Adresa zhotovitele: Sladkovského 433, 530 02 Pardubice

ÚČEL OCENĚNÍ: Dobrovolná dražba dle zák.č. 26/2000 Sb. (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 600 000 Kč

Stav ke dni : 23.11.2017

Datum místního šetření: 23.11.2017

Za přítomnosti: pana a paní Novákových

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 3

V Pardubicích, dne 29.11.2017

Ivana Joštová

NÁLEZ

Přehled podkladů

LV č. 522 pro k.ú. Spytovice
Snímek z katastrální mapy a ortofoto
Prohlídka nemovitosti za účasti vlastníků dne 23.11.2017 v odpoledních hodinách

Místopis

Spytovice je samostatným katastrálním územím obce Zdechovice s cca 720 obyvateli. V obci je základní občanská vybavenost. Dopravní obslužnost dobrá, autobusové spojení s Přeloučí a Kutnou Horou. Obec se nachází cca 5,7 km od Přelouče, 25 km od Pardubic, Kolína a Kutné Hory.

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	p.p.č. 561/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace – vlastník Obec Zdechovice

Celkový popis

Oceňovaná nemovitost se nachází v centru Spytovic – samostatné části obce Zdechovice. Je přístupná místní zpevněnou komunikací odbočující vlevo ze státní silnice procházející obcí z Přelouče na Kutnou Horu. Okolní zástavbu tvoří vesměs venkovské rodinné domy se zahradami. Obec Zdechovice je cca 2 km, kde je základní občanská vybavenost, veškeré obchody a služby, škola je v Přelouči.

Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě z veř.řadů.

Hlavní stavbou je **rodinný dům č.35**, jednopodlažní, zděný, se sedlovou střechou, se 2 samostatně přístupnými byty se společnou koupelnou a WC.

Postaven jako novostavba byl v roce 1892. Během užívání byla prováděna běžná údržba. V roce 2007 byla zahájena rekonstrukce a modernizace domu. Byly provedeny vnitřní úpravy - dispoziční změny, do původního chléva byly vestavěny 2 obytné místnosti a kuchyň. Do původní obytné části byla vestavěna koupelna, kuchyň. Byla vyměněna veškerá okna za plastová, nové podlahy vč.nášlapných vrstev, nové vnitřní instalace - elektro, vody, kanalizace a zemního plynu, opraveny vnitřní omítky, nové obklady, zař. předměty v koupelně, nové vybavení původní kuchyně. Ve druhé kuchyni chybí kuch.linka. Byla provedena nová fasáda štítu do ulice. Objekt je tradičně zděný ze smíšeného zdiva. Izolace nebyla zjištěna. ale obvodové zdivo nevykazuje vztlínovou vlhkost. Stropy jsou v části klenuté, v části dřevěné trámové s rovnými podhledy. Střecha na dřevěném krovu sedlová, krytina tašková. Okna plastová, vnitřní dveře náplňové. Podlahy obytn.místností plovoucí, dlažby keramické. V koupelně je rohová vana a sprchový kout, umývadlo, WC mísa. Další WC je samostatné s umývatkem. V kuchyni je atyp.kuch.linka, kombinovaný sporák. Vytápění objektu je ústřední, kotel na zemní plyn a radiátory, pro přitápění jsou krbová kamna.

Dispoziční řešení :

v původní části - chodba, 2 pokoje, WC, kuchyň, ve vestavbě chodba, koupelna s WC a kotlem ÚT, kuchyň bez vybavení, 2 pokoje.

Na obytnou část úzce navazuje **domácí dílna**, stejného stáří, zděná, sedlová střecha krytá taškami, stropy klenuté. V objektu je pouze elektroinstalace, podlahy betonové, okno jednoduché, vrata dřevěná.

Další stavbou nemovitosti je samostatně stojící **stodola**. Jednopodlažní objekt, zděný z kamene a cihel, sedlová střecha krytá taškami. Objekt je bez veškerého vybavení. Postaven byl pravděpodobně začátkem 20. století. Objekt není v dobrém stavebně-technickém stavu, v posledních letech neudržovaný.

Príslušenství nemovitosti tvoří krátké přípojky inž.sítí, oplocení z drátěného pletiva s vraty, kopaná studna pod objektem rodinného domu. Příslušenství není samostatně oceněno

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: Pro zpracování znaleckého posudku byla předložena vyjádření k existenci sítí - TELKO PRO SERVICES a.s., ČEZ DISTRIBUCE a.s. a GASNET s.r.o. Dle těchto vyjádření se s zájmové oblasti nacházejí sítě ČEZ a GASNET, ale nemají vliv na stanovení obvyklé ceny nemovitosti	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům
- 1.2. Domácí dílna
- 1.3. Stodola

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky k.ú, Spytovice

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Nemovitost čp. 35

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1-NP	225,35 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1-NP	$(10,30 \cdot 9,50 + 15,00 \cdot 8,50) \cdot (6,00 + 3,50/2)$	=	1 746,46 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1-NP		1 746,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 746,46 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamené
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	klenuté a s rov.podhledy
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	břízolitové stříkané
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	náplňové
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plast, studená voda
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel + nepřímotopný zásobník
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuch.linka, kombinovaný sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	standardní

Jednotková cena
Množství
Reprodukční cena

5 379 Kč/m³
1 746,46 m³
9 394 222 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	770 326	770 326	10,64
2. Zdivo	21,20	1 991 575	1 991 575	27,50
3. Stropy	7,90	742 144	742 144	10,25
4. Střecha	7,30	685 778	685 778	9,47
5. Krytina	3,40	319 404	119 404	1,65
6. Klempířské konstrukce	0,90	84 548	0	0,00
7. Vnitřní omítky	5,80	544 865	544 865	7,52
8. Fasádní omítky	2,80	263 038	163 038	2,25
9. Vnější obklady	0,50	46 971	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	216 067	116 067	1,60
11. Schody	1,00	93 942	0	0,00
12. Dveře	3,20	300 615	30 615	0,42
13. Okna	5,20	488 500	288 500	3,98
14. Podlahy obytných místností	2,20	206 673	206 673	2,85
15. Podlahy ostatních místností	1,00	93 942	93 942	1,30
16. Vytápění	5,20	488 500	488 500	6,74
17. Elektroinstalace	4,30	403 952	103 952	1,44
18. Bleskosvod	0,60	56 365	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	300 615	100 615	1,39
20. Zdroj teplé vody	1,90	178 490	178 490	2,46
21. Instalace plynu	0,50	46 971	46 971	0,65
22. Kanalizace	3,10	291 221	291 221	4,02
23. Vybavení kuchyně	0,50	46 971	46 971	0,65
24. Vnitřní vybavení	4,10	385 163	85 163	1,18
25. Záchod	0,30	28 183	28 183	0,39
26. Ostatní	3,40	319 404	119 404	1,65
Upravená reprodukční cena			7 242 396 Kč	
Množství			1 746,46 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 147 Kč/m ³	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	225
Užitná plocha (UP)	[m ²]	158
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 746,46
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 147
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 147
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 242 580
Stáří	roků	125
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 897 032

1.2. Domáci dílna**Věcná hodnota dle THU****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	59,50 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(8,50*7,00)*(6,00+2,50/2)	=	431,38 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		431,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		431,38 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo
3. Stropy	klenuté
4. Krov	dřevěný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské práce	chybí
7. Úprava povrchů	vápenná omítka
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné svlakové
10. Okna	jednoduchá
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Jednotková cena

2 200 Kč/m³

Množství

431,38 m³

Reprodukční cena

949 025 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	67 381	67 381	7,22
2. Obvodové stěny	31,80	301 790	301 790	32,35
3. Stropy	19,80	187 907	187 907	20,14
4. Krov	7,30	69 279	69 279	7,43
5. Krytina	8,10	76 871	76 871	8,24
6. Klempířské práce	1,70	16 133	0	0,00
7. Úprava povrchů	6,10	57 891	57 891	6,21
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	28 471	28 471	3,05
10. Okna	1,10	10 439	10 439	1,12
11. Podlahy	8,20	77 820	77 820	8,34
12. Elektroinstalace	5,80	55 043	55 043	5,90
Upravená reprodukční cena			932 892 Kč	
Množství			431,38 m ³	
Základní upravená jedn. cena		(JC)	2 163 Kč/m ³	

	Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	60
Užitná plocha (UP)	[m ²]	48
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	431,38
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 163
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 163
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	933 064
Stáří	roků	125
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	326 572

1.3. Stodola

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	167,04 m ²	8,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$(19,20 * 8,70) * (6,00 + 2,50/2)$	= 1 211,04 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		1 211,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 211,04 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo
3. Stropy	chybí
4. Krov	dřevěný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské práce	chybí
7. Úprava povrchů	chybí
8. Schodiště	
9. Dveře	dřevěné svlakové
10. Okna	chybí
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	chybí

Jednotková cena	1 800 Kč/m ³
Množství	1 211,04 m ³
Reprodukční cena	2 179 872 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	154 771	154 771	11,15
2. Obvodové stěny	31,80	693 199	693 199	49,95
3. Stropy	19,80	431 615	0	0,00
4. Krov	7,30	159 131	159 131	11,47
5. Krytina	8,10	176 570	176 570	12,72
6. Klempířské práce	1,70	37 058	0	0,00
7. Úprava povrchů	6,10	132 972	0	0,00
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	65 396	25 396	1,83
10. Okna	1,10	23 979	0	0,00
11. Podlahy	8,20	178 750	178 750	12,88
12. Elektroinstalace	5,80	126 433	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 387 816 Kč	
Množství			1 211,04 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 146 Kč/m ³	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	167
Užitná plocha (UP)	[m ²]	135
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 211,04
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 146
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 146
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 387 852
Stáří	roků	97
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	416 356

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky k.ú. Spytovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stavební pozemek - Přelovice			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - INTERNET			0,95	
velikost pozemku - menší výměra			1,10	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - volný pozemek			0,70	
intenzita využití poz. - pro stavbu RD			1,00	
vybavenost pozemku - inž.sítě na hranici			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek pro stavbu			0,80	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
		509,00	0,60	303,82

Název:	Stavební pozemek - Bezděkov			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - INTERNET			0,90	
velikost pozemku - srovnatelná výměra			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - volný pozemek			0,70	
intenzita využití poz. - pro stavbu RD			1,00	
vybavenost pozemku - inž.sítě na hranici			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek pro stavbu			0,80	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
		857,00	0,51	440,57

Název:	Stavební pozemek - Přelovice			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - INTERNET			0,95	
velikost pozemku - srovnatelná výměra			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - volný pozemek			0,70	
intenzita využití poz. - pro stavbu RD			1,00	
vybavenost pozemku - inž.sítě na hranici			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek pro stavbu			0,80	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
		460,00	0,54	249,61

Název:	Stavební pozemek - Zdechovice			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - INTERNET			0,95	
velikost pozemku - srovnatelná výměra výměra			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - volný pozemek			0,70	
intenzita využití poz. - pro stavbu RD			1,00	

vybavenost pozemku - inž.sítě na hranici		1,02		
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek pro stavbu		0,80		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
		320,00	0,54	173,64

Zjištěná průměrná jednotková cena	291,91 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena pozemku byla stanovena porovnáním s nabídkami prodejů pozemků ve srovnatelných lokalitách v okruhu 10ti km. Byl brán zřetel na zdroj informace a hlavně na skutečnost, že nabízené pozemky jsou volné, určené pro stavby pro bydlení.


Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	7	1 281	290,00	371 490
ostatní plocha	33/2	200	290,00	58 000
ostatní plocha	33/3	391	290,00	113 390
ostatní plocha	34/1	250	290,00	72 500
Celková výměra pozemků		2 122	Hodnota pozemků celkem	615 380


3. Porovnávací hodnota

3.1. Nemovitost čp. 35

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	157,70 m ²
Obestavěný prostor:	3 388,88 m ³
Zastavěná plocha:	451,89 m ²
Plocha pozemku:	2 122,00 m ²


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 103 m2, pozemek 1 501 m2			
Lokalita:	ulice Obránců míru, Trnávka			
Popis:	Prodej rodinného domu o dispozici 3+1 v obci Trnávka. Dům leží na pozemku o celkové velikosti 1 501 m2. Jedná se o starší dům, který prošel v r. 2015 velkou rekonstrukcí: nový rozvod elektřiny, vody a kanalizace, plastová okna, koupelna, kotelna, částečně podlahy a omítky. Výhodou je velká zahrada, která nabízí další využití. V obci je k dispozici obchod s potravinami, ostatní občanská vybavenost v Řečanech nad Labem (1,5 km).			
Pozemek:	1 501,00 m ²			
Užitná plocha:	103,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Redukce pramene ceny - INTERNET	0,85			
K2 Velikosti objektu - menší už.plocha	1,05			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení	0,95			
K5 Celkový stav - lepší	0,95			
K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemků	1,03			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná lokalita, lepší vybavení menšího RD, nejsou vedlejší stavby	1,01			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - INTERNET; Velikosti objektu - menší už.plocha; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší vybavení; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší výměra pozemků; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná lokalita, lepší vybavení menšího RD, nejsou vedlejší stavby;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 630 000	103,00	15 825	0,84	13 260


Název:	Prodej rodinného domu 105 m2, pozemek 513 m2			
Lokalita:	ulice Obránců míru, Trnávka			
Popis:	Prodej rodinného domu vhodného k rekreaci i k trvalému bydlení. Domek disponuje verandou, kuchyní, obývacím pokojem, koupelnou s WC a ložnicí v podkroví. Dům je dobře udržován, před sedmi lety proběhla rekonstrukce střechy, před třemi lety byla přistavěna veranda, položená nová podlaha v kuchyni v prosinci 2016 byl vyvložkován komín a osazena nová krbová kamna na pelety s výměníkem. K domu patří udržovaná zahrada se sklepem, kůlnou a dílnou. Dům je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci, je zde zavedena elektřina a kabelová televize. V obci je obchod, základní a mateřská škola se nachází v Řečanech nad Labem (1 km), kde jsou i lékaři, lékárna, pošta, vlakové nádraží a další občanská vybavenost. Více informací Vám rádi poskytneme v realitní kanceláři.			
Pozemek:	513,00 m ²			
Užitná plocha:	105,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Redukce pramene ceny - INTERNET	0,90			
K2 Velikosti objektu - menší už.plocha	1,05			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné vybavení	1,00			
K5 Celkový stav - lepší	0,97			
K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemků	1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná lokalita, menší RD, menší pozemky	1,05			


Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - INTERNET; Velikosti objektu - menší už.plocha; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné vybavení; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší výměra pozemků; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná lokalita, menší RD, menší pozemky;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 200 000	105,00	11 429	1,06	12 100

Název:	Prodej rodinného domu 185 m², pozemek 851 m²
Lokalita:	Vlčí Habřina, okres Pardubice
Popis:	<p>Předmětem přímého prodeje je samostatně stojící, nepodsklepený rodinný dům č.p. 96, včetně příslušenství, které tvoří přípojka elektro, žumpa na vyvážení, studna, stavba garáže, oplocení. Vše nacházející se na pozemcích o celkové výměře 851 m².</p> <p>Rodinný dům je jednopodlažní, s dispozicí 6+1 se sedlovou střechou s půdou umožňující vestavbu podkroví. Dům byl postaven v roce 1954, rekonstrukce od té doby částečná – výměna části střešní krytiny.</p> <p>Rodinný dům je obdélníkového půdorysu ve tvaru L na parcele č. St. 94/1. Krytina je z betonových tašek – částečně nová Bramac, částečně z pálených tašek. Klempířské konstrukce – okapy jsou pozinkované bez nátěru. Úprava vnitřních povrchů je provedena z vápenných omítek. Podlahy jsou betonové, koberci v obytných místnostech, kuchyni i v jednom z WC, v koupelně a vstupní chodbě je dlažba. Přístup na půdu je venkovní, bez vnitřního schodiště. Výplně okenních otvorů tvoří původní dřevěná špaletová okna, zdvojená. Vnitřní dveře jsou částečně dřevěné, částečně prosklené, do ocelových zárubní. Venkovní dveře jsou plastové v ocelové zárubni. Vytápění je ústřední s kotlem na pevná paliva z místnosti kotelny, která je přístupná z vnějšku. Vnitřní rozvody tepla – plechové žebrové radiátory s rozvodem v ocelových trubkách. Ohřev TUV je elektrickým bojlerem umístěným v koupelně. Vybavení koupelny je standardní – tvořené vanou a umyvadlem, původní. WC je samostatné – typu kombi. Kuchyňská linka je provedena sektorová, starší provedení. Objekt je napojen na elektro, žumpa na vyvážení, vlastní zdroj vody – studna.</p> <p>1.NP: vstup – veranda, chodba, koupelna, 2x WC, 4x pokoj, obývací pokoj s jídelnou</p> <p>Půdní prostor</p> <p>Celková podlahová plocha je 185 m²</p> <p>Dům se nachází na východním okraji zastavěné části obce Vlčí Habřina. Jedná se o klidnou stavebně stabilizovanou lokalitu rodinných domů, která obsahuje původní i novější rodinné domy. Umístění je nedaleko místní komunikace – silnice č. 323 spojující Přelouč a Hořice. Vzdálenost Vlčí Habřiny od okresního města Pardubice je cca 18 km západním směrem. Občanskou vybavenost tvoří knihovna, obchod se smíšeným zbožím, hostinec, kadeřnictví, kosmetika.</p> <p>Energetická třída G (PENB nebyl dodán)</p>

Pozemek:	851,00 m ²
Užitná plocha:	185,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - INTERNET	0,95
K2 Velikosti objektu - větší už.plocha	0,97
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení	1,03
K5 Celkový stav - srovnatelný	0,97
K6 Vliv pozemku - menší výměra půzemků	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná lokalita, bez vedlejších staveb	1,02
	
	Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - INTERNET; Velikosti objektu - větší už.plocha; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší vybavení; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra půzemků; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná lokalita, bez vedlejších staveb;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
990 000	185,00	5 351	0,99	5 276

Název:	Prodej rodinného domu 80 m2, pozemek 819 m2																	
Lokalita:	Malé Výkleky, okres Pardubice																	
Popis:	Dovoluji si Vám nabídnout dům se zahrádkou v obci Malé Výkleky nacházející se 33 km od Hradce Králové a 8 km od Chlumce nad Cidlinou. V domě vhodném k rekonstrukci se nachází kuchyň, dva pokoje, chodba, koupelna, technická místnost, dílna, garáž, možnost půdní vestavby. Součástí pozemku je stodola, studna. Objekt je vhodný k trvalému bydlení, nebo k rekreaci.																	
Pozemek:	819,00 m ²																	
Užitná plocha:	80,00 m ²																	
Použité koeficienty:	<table> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - INTERNET</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - menší už.plocha</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - srovnatelná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - horší</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - srovnatelný</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemků</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná lokalita, menší už.plocha, horší vybavení</td> <td>1,03</td> </tr> </table>			K1 Redukce pramene ceny - INTERNET	0,90	K2 Velikosti objektu - menší už.plocha	1,05	K3 Poloha - srovnatelná	1,00	K4 Provedení a vybavení - horší	1,03	K5 Celkový stav - srovnatelný	0,97	K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemků	1,03	K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná lokalita, menší už.plocha, horší vybavení	1,03	 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>
K1 Redukce pramene ceny - INTERNET	0,90																	
K2 Velikosti objektu - menší už.plocha	1,05																	
K3 Poloha - srovnatelná	1,00																	
K4 Provedení a vybavení - horší	1,03																	
K5 Celkový stav - srovnatelný	0,97																	
K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemků	1,03																	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná lokalita, menší už.plocha, horší vybavení	1,03																	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - INTERNET; Velikosti objektu - menší už.plocha; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemků; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná lokalita, menší už.plocha, horší vybavení;																		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]														
1 090 000	80,00	13 625	1,00	13 647														

Název:	Prodej rodinného domu 200 m2, pozemek 1 531 m2																	
Lokalita:	Semín, okres Pardubice																	
Popis:	Exkluzivně nabízíme tradiční vesnické stavení 2+1, s vejmkem 3+1, s průjezdnou stodolou, garáží, hospodářskou částí a dvorem (655 m2), který je z východní části otevřený do prostorné zahrady (876 m2). Praktické umístění nemovitosti na okraji vesnice vybízí k harmonickému soužití s okolní přírodou, nerušivému chovu zvířat ale i k podnikání. Obytná část domu ze 70. let je sice průběžně udržovaná, ale pro moderní bydlení potřebuje určité investice. Ostatní navazující stavby jsou původní, dýchá z nich atmosféra starých časů. Citlivá oprava těchto částí je potřebná, není však urgentní. Obec Semín je nyní vzkvétající obcí s historií, výbornou základní obslužností a dobrým autobusovým spojením s městy.																	
Pozemek:	1 531,00 m ²																	
Užitná plocha:	200,00 m ²																	
Použité koeficienty:	<table> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - INTERNET</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - větší už.plocha</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - srovnatelná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - srovnatelné</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - srovnatelný</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemků</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - větší RD ve srovnatelné lokalitě</td> <td>0,99</td> </tr> </table>			K1 Redukce pramene ceny - INTERNET	0,90	K2 Velikosti objektu - větší už.plocha	0,90	K3 Poloha - srovnatelná	1,00	K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00	K5 Celkový stav - srovnatelný	0,97	K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemků	1,01	K7 Úvaha zpracovatele ocenění - větší RD ve srovnatelné lokalitě	0,99	 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>
K1 Redukce pramene ceny - INTERNET	0,90																	
K2 Velikosti objektu - větší už.plocha	0,90																	
K3 Poloha - srovnatelná	1,00																	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00																	
K5 Celkový stav - srovnatelný	0,97																	
K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemků	1,01																	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - větší RD ve srovnatelné lokalitě	0,99																	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - INTERNET; Velikosti objektu - větší už.plocha; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemků; Úvaha zpracovatele ocenění - větší RD ve srovnatelné lokalitě;																		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]														
1 788 000	200,00	8 940	0,79	7 023														

Minimální jednotková porovnávací cena	5 276 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 261 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 647 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	10 261 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	157,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 618 160 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům	2 897 032,- Kč
1.2. Domácí dílna	326 572,40 Kč
1.3. Stodola	416 355,60 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	3 639 960,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky k.ú, Spytovice	615 400,- Kč
-----------------------------	--------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Nemovitost čp. 35	1 618 160,- Kč
------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	1 618 160 Kč
Věcná hodnota	4 255 340 Kč
z toho hodnota pozemku	615 380 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Stanovená věcná hodnota je v současné době na trhu nemovitostí neakceptovatelná. Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena na základě porovnání s nabídkami prodeje obdobných venkovských nemovitostí v okruhu do 10 km. Nejblíže srovnání je nabízená nemovitost v obci Trnávka (cca 5 km od Spytovic), jak lokalitou, tak vzhledem. Tato nemovitost má menší užitnou plochu a výměru pozemků, je v mírně lepším technickém stavu. Nabízena je k prodeji za 1,630 mil. Kč.

Obvyklá cena

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5

Závěr

Ke dni ocenění je rodinný dům po částečné rekonstrukci. Vnitřní vybavení je standardní, po modernizaci. Je provedena pouze fasáda do ulice, ostatní vnější omítky jsou původní. Střešní krytina je dožilá, ale do objektu nezatéká, chybí oplechování, žlaby a svody.

Obec Zdechovice, resp. jeho katastrální území Spytovice, má výhodnou polohu - v blízkosti Přelouče, na hlavním tahu do Kutné Hory. Pracovní příležitosti - el. Chvaletice, automobilka Kolín, Pardubice jsou do 25 km, dopravní obslužnost autobusy. Nejbližší zastávka na hl. železniční trati Pardubice - Praha je v Přelouči, popř. ve Chvaleticích.

Vlastní nemovitost se nachází sice v centru obce, ale mimo hlavní frekventovanou silnici.

Koncesní listina:	Vydal OŽÚ OÚ v Pardubicích 01/021440/F-3 z 20.4.2001 Certifikát odhadce nemovitostí QON ev.č. 72/15, s platností do 8.10.2020
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 přílohy
LV č. 522 pro k.ú. Spytovice	3
Snímek z katastrální mapy a ortofoto	2
Fotodokumentace	3
Mapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2017 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 53 INS 3840/2014 pro Petr Brož, Mgr.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 576026 Zdechovice

Kat.území: 792241 Spytovice

List vlastnictví: 522

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

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

SJM Novák Ladislav a Nováková Alena, Spytovice 35, 53501
Zdechovice

SJM = společně jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 7	1281	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Spytovice, č.p. 35, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 7				
33/2	200	ostatní plocha	manipulační plocha	
33/3	371	ostatní plocha	manipulační plocha	
34/1	250	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím dle smlouvy o úvěru reg.č. 51-1001321943/8060 ve výši 1.130.000,- Kč a k zajištění budoucích pohledávek, které vzniknou nejpozději do 31.12.2037 do výše 678.000,- Kč

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609	Parcela: St. 7 Parcela: 33/2 Parcela: 33/3 Parcela: 34/1	V-6735/2007-606 V-6735/2007-606 V-6735/2007-606 V-6735/2007-606
--	---	--

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2007.

V-6735/2007-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 1,151,- Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	Parcela: St. 7 Parcela: 33/2 Parcela: 33/3 Parcela: 34/1	Z-19935/2013-606 Z-19935/2013-606 Z-19935/2013-606 Z-19935/2013-606
--	---	--

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Pardubicích -1389780/2013 /2801-25200-603969 ze dne 11.11.2013.

Z-19935/2013-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 44.237,46 Kč s příslušenstvím a nákladů soudního řízení, k č.j. 34 EXE 3084/2013-30

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2017 09:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 576026 Zdechovice

Kat.území: 792241 Spytovice

List vlastnictví: 522

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

NB Profi s.r.o., Plzeňská 1270/97, Košíře, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27748618	Parcela: St. 7 Parcela: 33/2 Parcela: 33/3 Parcela: 34/1	Z-21676/2013-606 Z-21676/2013-606 Z-21676/2013-606 Z-21676/2013-606
--	---	--

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Tábor 017 EX-2874/2013 -17 ze dne 10.12.2013.

Z-21676/2013-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Přiběnická 1908, 390 01 Tábor
Novák Ladislav, Spytovice 35, 53501 Zdechovice,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-16713/2013-308

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Douchová Martina, Mgr. - soudní exekutorka 017 EX-2874/2013 -12 ze dne 06.12.2013; uloženo na prac. Tábor

Z-16713/2013-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Přiběnická 1908, 390 01 Tábor
Nováková Alena, Spytovice 35, 53501 Zdechovice,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-16713/2013-308

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Douchová Martina, Mgr. - soudní exekutorka 017 EX-2874/2013 -12 ze dne 06.12.2013; uloženo na prac. Tábor

Z-16713/2013-308

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 7	Z-21675/2013-606
Parcela: 33/2	Z-21675/2013-606
Parcela: 33/3	Z-21675/2013-606
Parcela: 34/1	Z-21675/2013-606

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor 017 EX-2874/2013 -16 ze dne 10.12.2013.

Z-21675/2013-606

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Novák Ladislav, Spytovice 35, 53501 Zdechovice,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-2448/2014-606

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích KSPA 53INS-3840/2014 -A-11 ze dne 25.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 27.03.2014; uloženo na prac. Pardubice

Z-2448/2014-606

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Nováková Alena, Spytovice 35, 53501 Zdechovice,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2017 09:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 576026 Zdechovice

Kat.území: 792241 Spytovice

List vlastnictví: 522

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

RČ/IČO:

Z-2448/2014-606

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích KSPA 53INS-3840/2014 -A-11 ze dne 25.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 27.03.2014; uloženo na prac. Pardubice

Z-2448/2014-606

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.08.2007.

V-7432/2007-606

Pro: Novák Ladislav a Nováková Alena, Spytovice 35, 53501
Zdechovice

RČ/IČO:

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

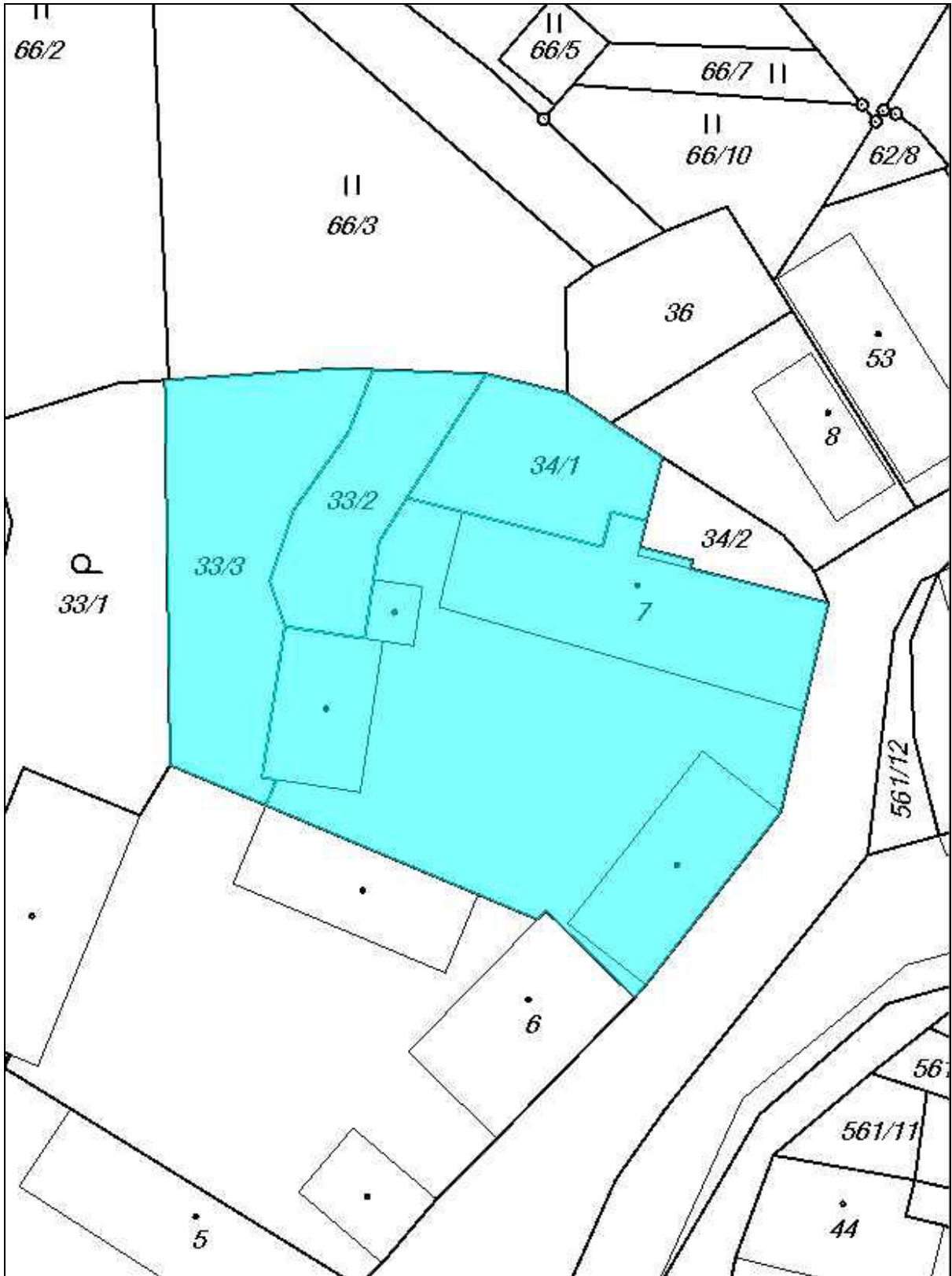
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.09.2017 09:56:16

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 3







pohled z ulice



pohled ze dvora



Dílna



stodola



stodola ze dvora



dvůr



Kuchyň



Koupelna



pokoj



Pokoj



kuchyň ve vestavbě



WC

Mapa oblasti

