

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 796-85/2020

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1225/19 zapsaná na listu vlastnictví č. 13674, vymezená v budově č.p. 1225 a čp. 1226, byt.dům, zapsaný na LV č. 3177, stojící na st. parc. č. 3388 a st.parc.č. 3389, zapsané na LV č. 10097, **Kaznějovská 39, Plzeň**. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7583/317544 na společných částech bytového domu č.p. 1225 a čp. 1226, zapsaného na LV č. 3177 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7583/317544 na pozemku st.parc.č. 3388 a st.parc.č. 3389. To vše v k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň město u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň město.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 28.04.2020 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 14 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 07.05.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav bytové jednotky**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1225/19 zapsaná na listu vlastnictví č. 13674, vymezená v budově č.p. 1225 a čp. 1226, byt.dům, zapsaný na LV č. 3177, stojící na st. parc. č. 3388 a st.parc.č. 3389, zapsané na LV č. 10097, Kaznějovská 39, Plzeň. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7583/317544 na společných částech bytového domu č.p. 1225 a čp. 1226, zapsaného na LV č. 3177 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7583/317544 na pozemku st.parc.č. 3388 a st.parc.č. 3389. To vše v k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň město u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň město.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 13674 pro k.ú. Bolevec ze dne 30.04.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 3177 pro k.ú. Bolevec ze dne 30.04.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 10097 pro k.ú. Bolevec ze dne 30.04.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňované nemovité věci a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 3% až 5% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny bytové jednotky, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 13674 ze dne 30.04.2020 pro k.ú. Bolevec
Frnková Věra, Kaznějovská 1225/39, Bolevec, 32300 Plzeň

Adresa nemovitosti:	Kaznějovská 39
Název katastrálního území:	Bolevec
Název obce:	Plzeň
Název okresu:	Plzeň – město
List vlastnictví:	LV č. 13674

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle LV č. 13674 ze dne 30.04.2020 pro k.ú. Bolevec

Předkupní právo

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Frnková Věra

Zahájení exekuce - Frnková Věra

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postavený v zastavěné části krajského statutárního města Plzeň při místní komunikaci, v části Plzeň 1 – Bolevec v ul. Kaznějovská. Bezprostřední okolí je zastavěné převážně původními panelovými domy (sídlíšní zástavba), kde převládá funkce bytová, rodinnými domy tzv. Bolevecká náves a občanskou vybaveností (zejména školy, školky, sportovní hřiště apod.). Okolí bytového domu je dostatečně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné a i s možností parkování (přímo u parkoviště). Bytový dům je využíván pro bydlení. Hlavní vstup do domu je orientován ze severozápadní strany, zadní vstup z jihovýchodní strany. Bytový dům je podsklepený (zvýšený suterén) a má 8 nadzemních podlaží, v každém podlaží tři bytové jednotky. Okolí a vnitřní prostory bytového domu jsou hodnoceny jako udržované. Objekt byl dán do užívání v 80 tých letech, v posledních letech byla provedena revitalizace domu (zateplení, plastová okna, výtah), dům je v udržovaném stavu. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě. Dům je montovaný, panelový, základy domu jsou bet. vč. izolací proti zemi vlhkosti, obvodové a vnitřní stěny jsou panelové, stropy jsou železobetonové prefabrikované, střecha je plochá, klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu, schodiště je železobetonové prefabrikované a stupně jsou teracové. Vnější omítky jsou stříkané s nátěrem, vnitřní omítky jsou sádkové.

Plzeň je Krajské statutární město, které má 170 936 obyvatel a je s kompletní občanskou a technickou vybaveností a dostatečnou nabídkou pracovních možností. Daná lokalita, Bolevec je hodnocena kladně, v blízkosti Boleveckých rybníků, v blízkém okolí lesy a příroda.

3.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka 3+1 o výměře 75,83m² se sociálním zázemím se nachází v 7 nadzemním podlaží (6.patro) bytového domu. Vstup do bytu je od výtahu vlevo. V bytě se nachází obdélníková předsíň (10,58m², ker. dlažba a PVC) s vestavěnou skříní (1,08m²), z před síně je vstup vlevo na WC (0,93m²), do koupelny (2,62m², ker.dlažba, betonové jádro), vlevo okolo sociálního zařízení do kuchyně (10,02m², ker.dlažba, okno na severozápad), v kuchyni spíž (0,36m²), vlevo z před síně do pokoje (13,87m², PVC, okno na severozápad), rovněž z před síně do pokoje (20,09m², PVC, okno na severozápad) a vpravo z před síně do pokoje (16,28m², PVC, okno na jihovýchod) s lodžii s pěkným výhledem (5,48m²). K užívání bytu náleží sklepni kóje (1,44m²) v suterénu domu.

Vytápění bytu je ústřední teplovodní z centrálního zdroje, kanalizace a vodovod jsou standardního provedení, el. instalace je provedena v rozvodu 220 V, teplá voda je z centrálního zdroje, okna plastová, dveře náplňové do kovových zárubní, na sociálním zařízení vana a umyvadlo, v kuchyni kuchyňská linka se sporákem. Koupelna byla modernizována před cca 10 lety, kdy byly rovněž položeny i keramické dlažby v před síni a kuchyni. Byt je trvale užíván k bydlení známými vlastníky na základě ústní dohody.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V Plzni, Bolevci je ke dni ocenění nabízeno přibližně patnáct bytů velikosti 3+1 v cenové relaci od 2.790.000- Kč za

byt 3+1 převážně v původním stavu po 3.550.000,- Kč za byt větší 3+1 po celkové rekonstrukci. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných, kupních cen databáze a výběr nejvíce podobných vzorků realitní inzerce.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vyčíst přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční započitatelné plochy. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

lokalita	cena	druh ceny
1) Manětínská, Plzeň město Bytová jednotka 3+1 o ploše 61,48m ² v původním stavu.	2 100 000,- Kč	Kupní cena, prodej 02/2019
2) Tachovská, Plzeň město Bytová jednotka 3+1 o ploše 75,80m ² , po částečné rekonstrukci.	2 950 000,- Kč	Kupní cena, prodej 11/2019
3) Plaská, Plzeň město Bytová jednotka 3+1 o ploše 72,20m ² , po částečné rekonstrukci.	2 540 000,- Kč	Kupní cena, prodej 06/2019
4) Tachovská, Plzeň město Nabízíme k prodeji byt 3+1 s komorou a lodžii o podlahové ploše 75,15 m ² v Plzni Bolevci, v Tachovské ulici. Byt se nachází v 1. NP revitalizovaného panelového domu. Dům je zateplen, má nový výtah, zvonky, vchodové dveře, plastová okna, zábradlí na lodžiích. K bytu náleží sklep (1,15 m ²) v suterénu domu. Byt je určený ke kompletní rekonstrukci. Dispozice bytu: všechny pokoje jsou neprůchozí. Z předsíně je na jednu stranu vstup do kuchyně (11,45 m ²) a do obývacího pokoje (20 m ²). Obě místnosti mají okna orientována na jihozápad - do klidného vnitrobloku. Na druhou stranu je vstup do dalších dvou pokojů (každý o výměře 12 m ²) a komory. Jeden pokoj je s lodžii (5,48 m ²). Okna z obou pokojů vedou na severovýchod - směr na konečnou zastávku tramvaje č.1. Fond oprav za bytovou jednotku činí 2.028 Kč měsíčně, náklady na provoz bytu pro 4 člennou rodinu představují cca 5.000 Kč + el.+ plyn. Výhodou je bydlení v klidné okrajové části města v blízkosti přírody (lesy, rybníky), vhodné zejména pro rodinu s dětmi. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost - zastávka MHD (tramvaj 1), nákupní možnosti, restaurace, škola, školka. Pro bližší informace kontaktujte makléřku nabídky. Celková cena: 2 790 000 Kč za nemovitost Poznámka k ceně: včetně provize a právního servisu ID zakázky: 071-N03673 Aktualizace: 28.02.2020 Stavba: Panelová Stav objektu: Před rekonstrukcí Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Sídliště Podlaží: 1. podlaží z celkem 12 Užitná plocha: 75 m ² Plocha podlahová: 75 m ² Lodžie: 5 m ² Sklep: 1 m ² Topení: Ústřední dálkové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Ostatní Elektrina: 230V	2 790 000,- Kč	Nabídková cena



5) Rabštejnská, Plzeň město

2 800 000,- Kč

Nabídková cena

Hledáte bydlení v Plzni v blízkosti přírody? Při rychlém jednání možnost slevy. Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji prostorný byt 3+1 s lodží a sklepní kóji, který se nachází v Plzni-Bolevec v ulici Rabštejnská, v 1. patře. Byt má 70m² + lodžie. Dispozičně lze byt zvětšit na 4+1. Bytový dům má 2 vchody, z toho jeden je řešen bezbariérově a ve vstupní hale je k dispozici výtah. Byt má nová plastová okna, nové stoupačky, součástí je kuchyňská linka, která lze po domluvě demontovat nebo ponechat. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost - lékař, škola, školka, supermarket, pošta, restaurace, MHD, příměstská doprava. Parkování je veřejné přímo před bytovým domem. Celková cena: 2 800 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 292-N00033 Aktualizace: 24.04.2020 Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Sídliště Podlaží: 1. podlaží z celkem 5 Užitná plocha: 70 m² Plocha podlahová: 70 m² Balkón: Sklep: Topení: Ústřední dálkové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelové rozvody Elektřina: 230V, 400V



6) Kralovická, Plzeň město

2 900 000,- Kč

Nabídková cena

Předmětem prodeje je byt 3+1 s lodží v Kralovické ulici v Plzni. Užitná plocha samotného bytu bez lodžie a sklepní kóje je 68m². Nachází se v 6. patře kompletně revitalizovaného panelového domu s výtahem. Je rozdělen na vstupní předsíň s velkou vestavěnou skříní, samostatné WC, koupelnu s vanou a umyvadlem, kuchyň, obývací pokoj a další 2 neprůchozí pokoje. Okna jsou plastová, podlahy jsou kryté linem, koberci a dlažbou, bytové jádro je zděné. Kuchyňská linka je opatřena kombinovaným sporákem, myčkou a digestoří, lodžie je směřována do vnitrobloku. K bytu náleží sklepní kóje, dále je možno užívat společnou prádelnu, sušárnu a kočárkárnu. Je zde dobrá dostupnost MHD, v okolí domu jsou dětská hřiště, škola, školka a nákupní středisko. Byt bude volný k nastěhování v srpnu 2020! Celková cena: 2 900 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 11457PL Aktualizace: 09.04.2020 Stavba: Panelová Stav objektu: Dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží: 7. podlaží Užitná plocha: 75 m² Lodžie: 5 m² Sklep: 2 m² Topení: Ústřední dálkové



Použité koeficienty

K1- poloha a lokalita

K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce

K3 - pozemek, velikost, tvar, parkování

K4 - velikosti objektů, využitelnost

K5 - vybavení, modernizace

K6 - zdroj, redukce nabídkových cen

K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. byt Manětínská, Plzeň město	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	34 157	34 072
2. byt Tachovská, Plzeň město	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	38 918	36 972
3. byt Plaská, Plzeň město	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	35 180	33 421
4. byt Tachovská, Plzeň město	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	0,95	37 200	35 252
5. byt Rabšejnská, Plzeň město	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	40 000	36 100
6. byt Kralovická, Plzeň město	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	42 647	38 489
minimum									33 421
maximum									38 489
median									35 676
průměr									35 718
jednotková cena (median)									35 676
započitatelná plocha m2									75,83
porovnávací hodnota celkem									2 705 298

Porovnávací hodnota: 2 700 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – částečné rekonstrukce bytu, poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky – byt již bez oprav a bez údržby

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 28.04.2020

ve výši 2 700 000,- Kč

slovy: dvamilionysedmset tisíc Kč

V Pardubicích, 07.05.2020

Vypracoval
Renáta Havířová

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 796-85/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

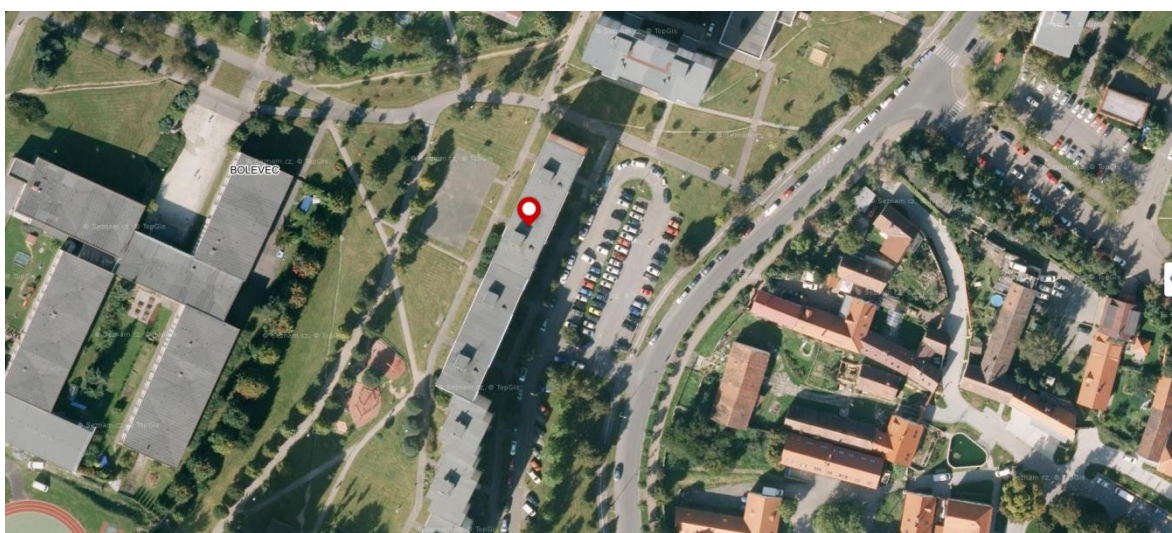
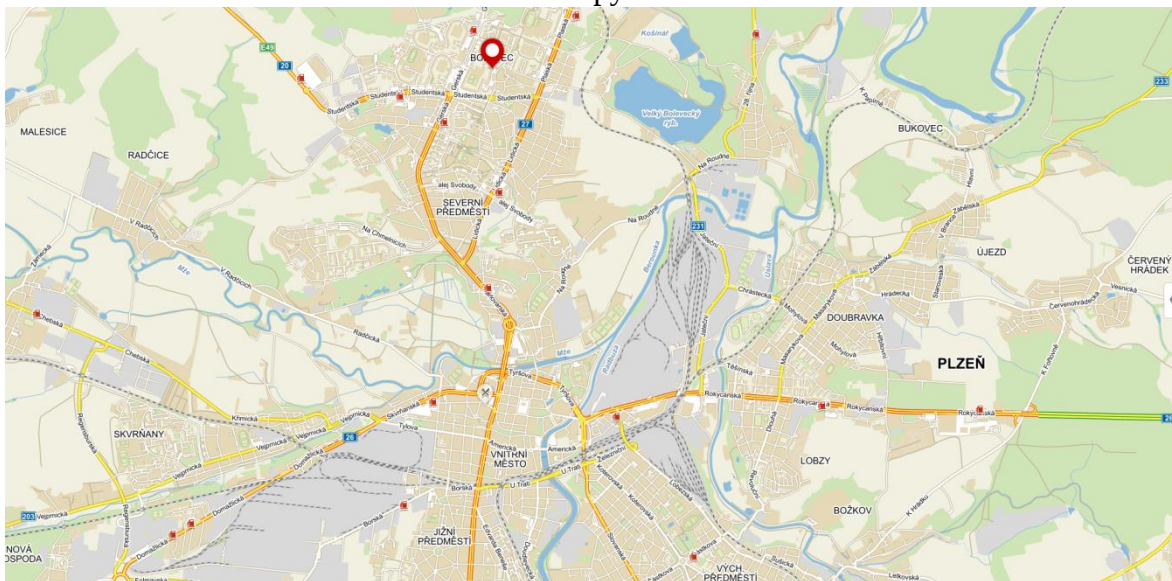
8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

mapy



vchod do domu



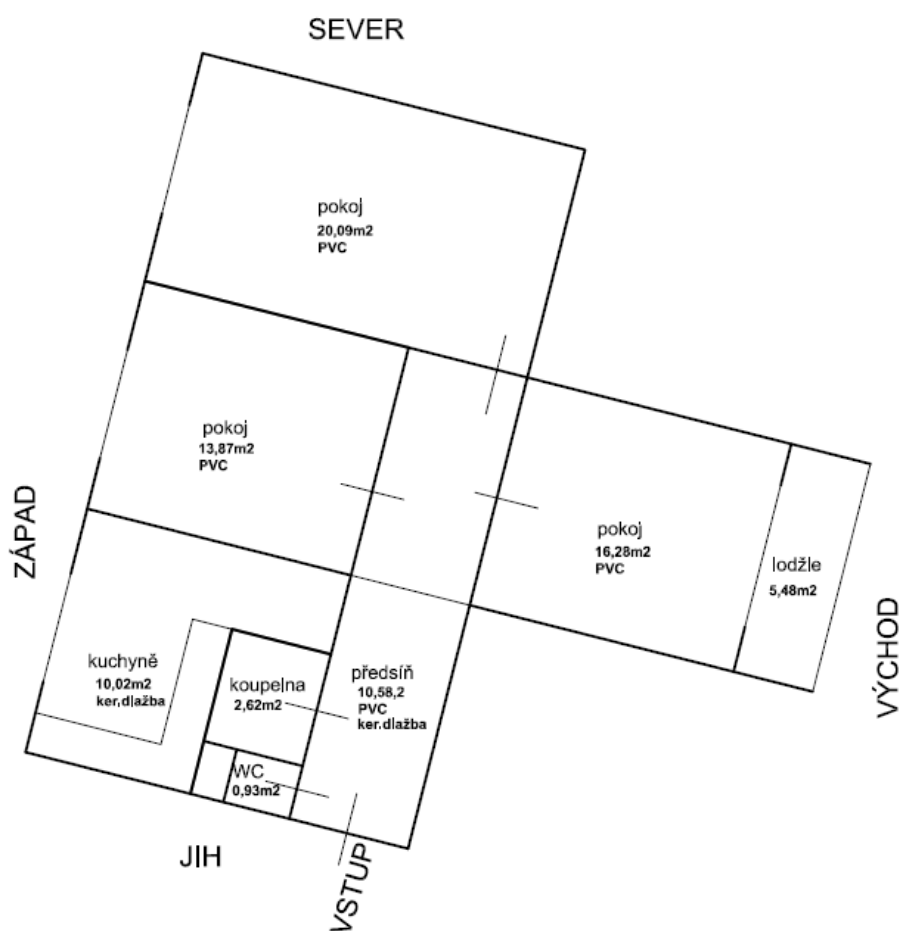
chodba, schodiště



vstup do bytu



schéma bytu



předsíň



WC, koupelna



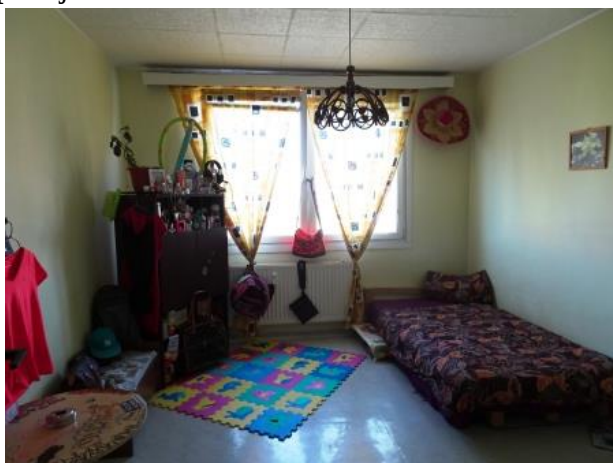
kuchyně



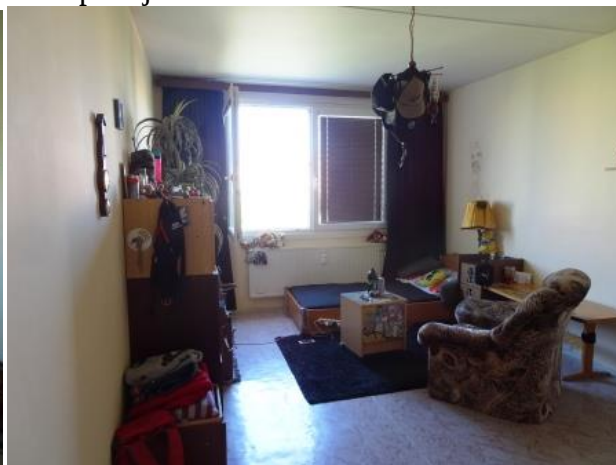
pokoj s lodžii



pokoj



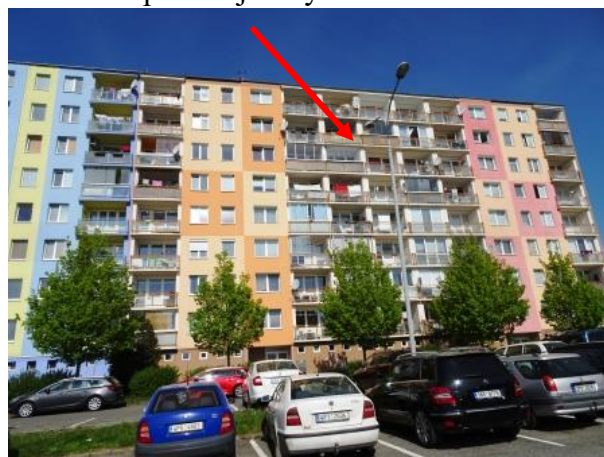
pokoj



pohled severozápadní



pohled jihovýchodní



katastrální mapa

