STATIKUM s.r.o.
znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Purkyňova 125, Brno 612 00,
IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek

č. 3291-026-2018

Ve věci : O ceně nemovitostí zapsaných specifikovaných v bodě 1.1 v obci Koryčany, k.ú. Lískovec

Objednatel: **Mgr. Jan Krejsta**
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-město
Horní 729/32, 639 00 Brno
IČ: 00060695

Účel posudku : Zjištění obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV 163 k.ú. Lískovec, obec Koryčany pro potřebu exekučního řízení na základě usnesení **č.j. 159 EX 00229/13-442**; provedené exekuce prodejem nemovitých věcí povinného Romana Jedličková, bytem Vinohradská č.p. 728, 685 01 Bučovice.

Oceněno k datu: **13. 12. 2017**

Zhotovitel posudku: STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědní zpracovatelé: Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Simona Ujčíková

Počet stran posudku: 12 + 11 stran příloh

Počet vyhotovení : 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

Obsah

1. NÁLEZ 3

1.1 Identifikace předmětu ocenění 3
1.2 Poloha a popis nemovitosti 3
1.3 Věcná břemena a nájemní práva 4
1.4 Vlastnické a evidenční údaje 4
1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti 4
1.6 Movité a nemovité příslušenství 5
1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku 5

2. OCENĚNÍ 6

2.2.1. Metoda nákladová 6
2.2.2. Metoda výnosová 6
2.2.3. Metoda komparativní 7
2.1 Volba metody ocenění 7
2.2 Ocenění porovnávací metodou 7
2.3 Vyjádření k DPH 10

3. REKAPITULACE 11

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA 12

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpisy z katastru nemovitostí ..... 2 listy

Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy ..... 1 list

Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy ..... 1 list

Příloha č. 4: Fotodokumentace ..... 7 listů

1. NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitostí a jejich příslušenství vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 159 EX 00229/13-442 ze dne 28.11.2017, a to na nemovitostech povinného v k.ú. Lískovec, a to:

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 111	323	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Lískovec, č.p. 64, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 111

1.2 Poloha a popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Koryčany, místní části Lískovec, k.ú. Lískovec. Koryčany jsou město v jihozápadním cípu okresu Kroměříž ve Zlínském kraji na úpatí Chřibů, 11 km severně od Kyjova. Městem protéká řeka Kyjovka. Žije zde přibližně 2 800 obyvatel.

Rozvoj průmyslu je spojen s rozsáhlým polesím západně od Koryčan. Sklárna na říčce Stupavě zde existovala již v 18. století. Sklárnu v Koryčanech si v roce 1818 od tamní vrchnosti baronů Münch-Bellinghausenů pronajal Izák Reich, po Strání a Staré Huti jako svojí v pořadí třetí sklárnu. V roce 1823 byly skelné hutě Reichem zmodernizovány. Sklárna však později zanikla. V roce 1856 založil Michael Thonet v Koryčanech továrnu na ohýbaný nábytek. Před První světovou válkou měla továrna až 1500 zaměstnanců Koryčany leží na křižovatce regionálních a lokálních silnic vedoucích Středomoravskými Karpatami, zejména silnice II/432, II/429 a III/43231. Od roku 1908 byla provozována nákladní doprava na železniční trati č. 345 z Nemotic (odbočka z Vlárské dráhy). V letech 1920–1932 a občas i později byla trať využívána i na osobní přepravu, a to až do roku 1980. Ve středu 31. května 1967 na trati naposledy jela parní lokomotiva, místními nazývaná Helenka. V 6,20 hodin ještě vyjela z Koryčan do Nemotic a zpět už byl vlak tažen motorovým vozem. Do 2. června zůstala Helenka pro případ potřeby stát na odstavné koleji. Po roce 1990 se několikrát uvažovalo o zrušení trati, ale dodnes je příležitostně používána.

Městem vedou autobusové linky č. 800700 z Uherského Brodu do Brna, č. 750901 z Kyjova do Kroměříže, č. 750900 z Kyjova do Starých Hutí a č. 729650 z Koryčan do Nesovic a Bohdalic-Pavlovic. Posledně jmenovaná je zapojena do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje jako linka 650. Koryčany jsou tak jedním z míst mimo Jihomoravský kraj integrovaných do tohoto systému (konkrétně jako tarifní zóna 666).

Koryčany jsou turistickým východištěm do západních Chřibů, z náměstí vychází zeleně, modře a žlutě značené turistické trasy tímto směrem.

Lískovec je vesnice, část města Koryčany v okrese Kroměříž. Nachází se asi 2 km na sever od Koryčan. Prochází zde silnice II/432. Je zde evidováno 175 adres. Trvale zde žije 325 obyvatel. Lískovec je také název katastrálního území o rozloze 10,07 km^2.

Jedná se o zemědělskou usedlost, která se nachází v intravilánu vesnice Lískovec cca 2km od centra obce Koryčany, jenž je součástí. Přístup k nemovitosti je po zpevněné obecní cestě.

Zemědělská usedlost je skládá ze dvou částí, a to rodinného domu a hospodářského stavení. Rodinný dům má jedno nadzemní podlaží. Dispozice rodinného domu jsou dva obytné pokoje.

Vchod do objektu je z čelní strany, přes průjezd. Po vchodu železnými vraty do průjezdu se po levé straně nachází obytný rodinný dům, ve kterém jsou dva průchozí pokoje, koupelna a špajz. V domě není provedena kanalizace. Připojení k plynu také není, ovšem přípojka se nachází před domem. Přívod vody ze studny. Kuchyňská linka se v domě nenachází. Topení je lokální na tuhá paliva (pec). Okna stará dřevěná dvojitá, podlaha dřevěná prkenná, v koupelně dlažba. Užitná plocha rodinného domu je cca 42 m².

Vedle vchodu do rodinného domu je přístavek, který se používá jako dřevník.

V průjezdu po pravé straně se nachází druhá část domu, která slouží jako hospodářské stavení. První místnost je v poměrně obytném stavu, nejspíš sloužila jako pokoj pro služebnictvo. Za ní se nachází dvě technické místnosti (dílny), suché WC a stodola.

Stavebně technický stav objektu hodnotíme jako zanedbaný a velice špatný vhodný k celkové rekonstrukci.

1.3 Věcná břemena a nájemní práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňované nemovitosti věcná břemena inženýrských sítí, která nemají vliv na obvyklou cenu.

Při místním šetření bylo zjištěno, že oceňovaný rodinný dům je obýván matkou majitelky nemovitosti.

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 16.11.2017 je jako vlastník oceňovaných nemovitostí na LV 163, k.ú. Lískovec zapsán:

1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 13. 12. 2017 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., Ing. Simonou Ujčíkovou.

1.6 Movité a nemovité příslušenství

Při místním šetření nebyly zjištěny movité věci, které tvoří příslušenství nemovité věci. Při místním šetření bylo zjištěno nemovité příslušenství, a to hospodářské stavení, stodola, dřevník a oplocení na pozemku p.č. st. 111.

1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro oceňované nemovitosti;
- Kopie katastrální mapy k oceňovaným nemovitostem;
- Informace zjištěné při prohlídce nemovitosti;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění k datu ocenění;
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění k datu ocenění;
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I.vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

2. OCENĚNÍ

Obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cena určená jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná. Jiným způsobem oceňování jsou:

2.2.1. Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

2.2.2. Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

2.2.3. Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako

základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Metodou ocenění byla tedy zvolena *metoda komparativní*.

2.2 Ocenění porovnávací metodou

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES a databáze znaleckého ústavu.

Předmětem ocenění je rodinný dům o užitné ploše ploše 42 m^2

Srovnávací nabídka

1) **Cihelny, obec Koryčany, užitná plocha 69 m^2, celková výměra pozemku 225 m^2**

Starší řadový rodinný dům v obci Koryčany, umístěný v klidné ulici. Stávající dispozice 2 pokoje se vstupní chodbou, kuchyňským koutem a koupelnou, dům je k rekonstrukci, možno rozšířit o podkroví či zástavbu do zadní části pozemku. Dům je připojen na elektřinu, vodovod a splaškovou kanalizaci. Vytápění na tuhá paliva v kombinaci s elektřinou. K domu náleží zahrada v zadní části domu, natočená na jižní stranu.

NABÍDKOVÁ CENA: 415 000 Kč

2) **Lískovec, obec Koryčany, užitná plocha 60 m^2, celková výměra pozemku 814 m^2**

Řadový rodinný dům 2+1 v Lískovci u Koryčan. Dům je ze smíšeného zdiva, částečně podsklepený. Topení - plyn nebo tuhá paliva. Voda obecní i studna. Odpad - možnost napojení na obecní kanalizaci. Elektřina 220 i 380 V. Podlahy dřevěné. K dispozici prostorná půda, dílna a další technické místnosti. Za domem je zahrada 351 m2 s ovocnými stromy. Klidné prostředí vhodné i k rekreaci.

NABÍDKOVÁ CENA: 650 000 Kč

3) obec Koryčany, užitná plocha 55 m^2, celková výměra pozemku 178 m^2

Přízemní rodinný dům k rekonstrukci. Dům se nachází v klidné části obce Koryčany. Zastavěná plocha a nádvoří - 178 m2. Zahrada má - 30 m2. Dispozice 2+1. V domě je elektřina 220V, rozvody vody (vlastní studna), plyn, septik, dřevník a sklep. Na podlaze je keramická dlažba, strop dřevěný - trámový, střecha sedlová. Vytápění - kamna na tuhá paliva a wawky. V koupelně vana s umyvadlem a toaleta zvlášť. (Suché a chemické WC.) Nový bojler. Dům je vhodný k celoročnímu bydlení, případně k rekreačnímu užívání. V Koryčanech je veškerá občanská vybavenost, koupaliště, lyžařský vlek cca 7 Km od domu. Parkování před domem.

NABÍDKOVÁ CENA: 400 000 Kč

4) obec Koryčany, užitná plocha 25 m^2, celková výměra pozemku 173 m^2

Rodinný dům v klidné části Koryčan. Dům se nachází cca 200 m od náměstí. Je určen k celkové rekonstrukci. Do domu je zavedena elektřina, ostatní sítě nejsou (voda, plyn, kanalizace). Topení je na tuhá paliva. WC suchý. Dům je podsklepen a k dispozici je dále půda. Vedle domu je zahrada. K domu se dá dostat pouze pěší cestou, příjezd není (jedině ze zadní části pozemku po domluvě se sousedními majiteli). Dům je vhodný jako chalupa k rekreaci. Koryčany mají veškerou občanskou vybavenost.

NABÍDKOVÁ CENA: 250 000 Kč

Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m^2]	Redukce na pramen ceny (K_{rpc})	Cena po redukci (K_{rpc}) [Kč/m^2]	*K1* (poloha)	*K2* (velikost)	*K3* (technický stav)	(příslušenství)	*K4* (vybavení)	*K5* (pozemek)	*K6* (úvaha znalce)	*IO*	Cena oceň. objektu [Kč/m^2]
1	Cihelny, Koryčany	6 014	0,90	5 413	1,00	0,91	1,10	0,90	1,15	0,99	1,00	*1,02*	5 307
2	Lískovec, Koryčany	10 833	0,90	9 750	1,00	0,93	1,00	1,00	1,15	1,03	1,00	*1,10*	8 864
3	Koryčany	7 273	0,90	6 545	1,05	0,95	1,00	0,90	1,05	0,98	1,00	*0,92*	7 115
4	Koryčany	10 000	0,90	9 000	1,05	1,11	1,00	0,90	0,90	0,98	1,00	*0,92*	9 783

Střední hodnota		8 380
Minimum		7 115
Maximum		9 783
Směrodatná odchylka		1 022
Průměr - směrodatná odhylka		7 358
Průměr + směrodatná odchylka		9 402
Variační koeficient		12,19%
Výměra oceňovaného objektu		42
Cena objektu	Kč	351 960
Celková cena po zaokrouhlení	Kč	350 000

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně - technického stavu
K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu
K5 koeficient velikosti pozemku
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt
Upravená cena srovnávanýc objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti *IO*

Porovnávací hodnota nemovité věci specifikované v bodě 1.1 činí dle odborného odhadu 350 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti, mající vliv na obvyklou cenu.

2.3 Vyjádření k DPH

V případě všech oceňovaných pozemků se nejedná o stavební pozemek dle § 56 odst. 2 zák. o DPH.

Při místním šetření bylo zjištěno, že jedná o stavbu, jejíž užívání je delší než 50 let. Stavba tudíž splňuje předpoklady pro osvobození od DPH dle § 56 zák. o DPH.

3. REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Cena nemovitostí určená porovnávacím způsobem	**350 000 Kč**

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 ve vlastnictví povinného činí dle odborného odhadu

350 000 Kč

Cena slovy: třistapadesáttisíc Kč

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3291-026-2018.

V Brně dne 12. 1. 2018

Podpis jednatele znaleckého ústavu

…….

Ing. Lukáš Pejchal

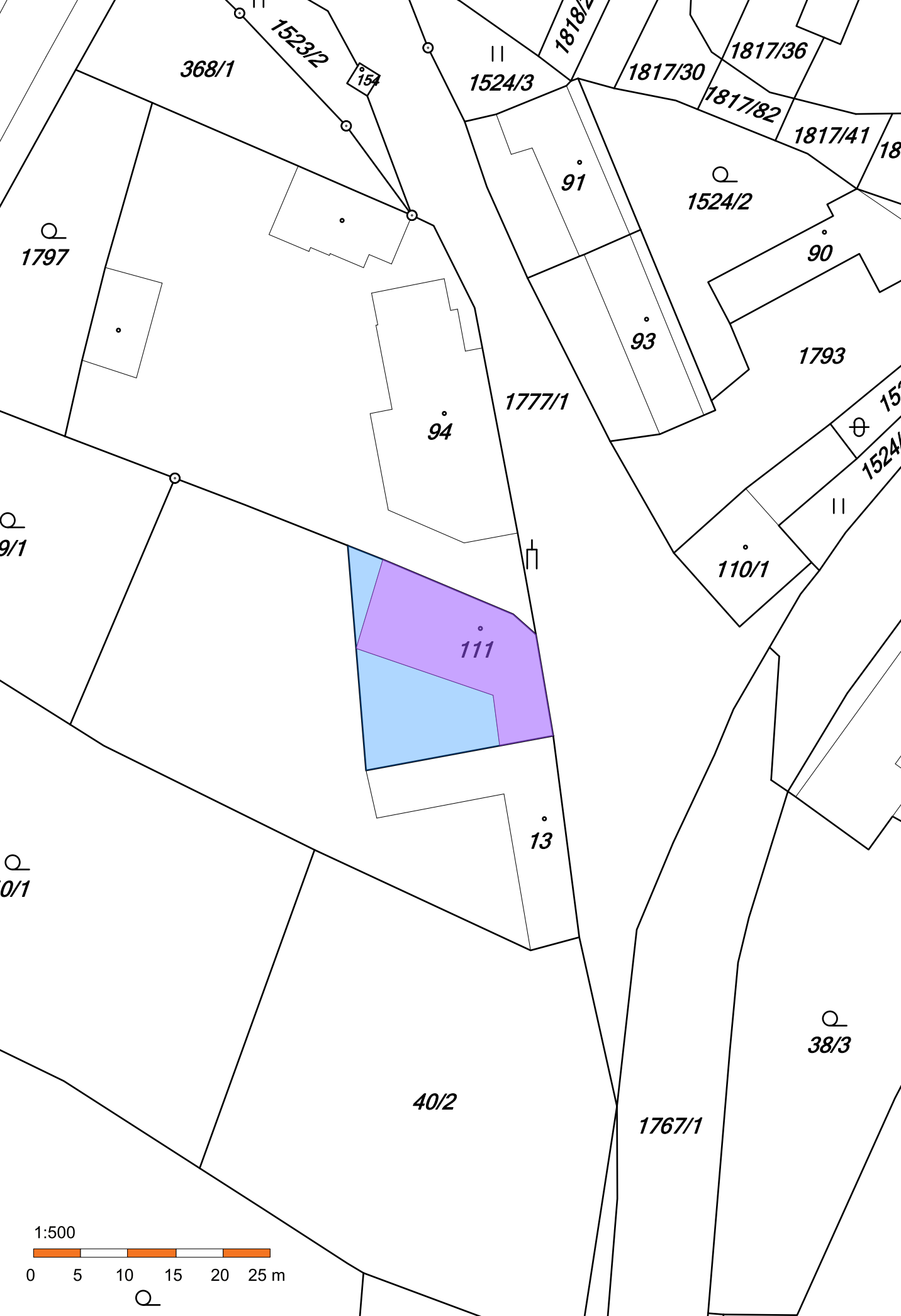
PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpisy z katastru nemovitostí .....2 listy

Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....1 list

Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy .....1 list

Příloha č. 4: Fotodokumentace.....7 listů


368/1
1523/2
154
1524/3
1818/2
1817/36
1817/30
1817/82
1817/41
1797
91
1524/2
90
93
1793
1777/1
94
110/1
111
13
38/3
40/2
1767/1
1:500
0 5 10 15 20 25 m

368/1
1523/2
1524/3
1818/2
1817/36
1817/30
1817/82
1817/41
1797
91
1524/2
90
93
1793
94
1777/1
110/1
111
13
40/2
1767/1
38/3
1:500
0 5 10 15 20 25 m

Fotodokumentace

Rodinný dům č.p. 64

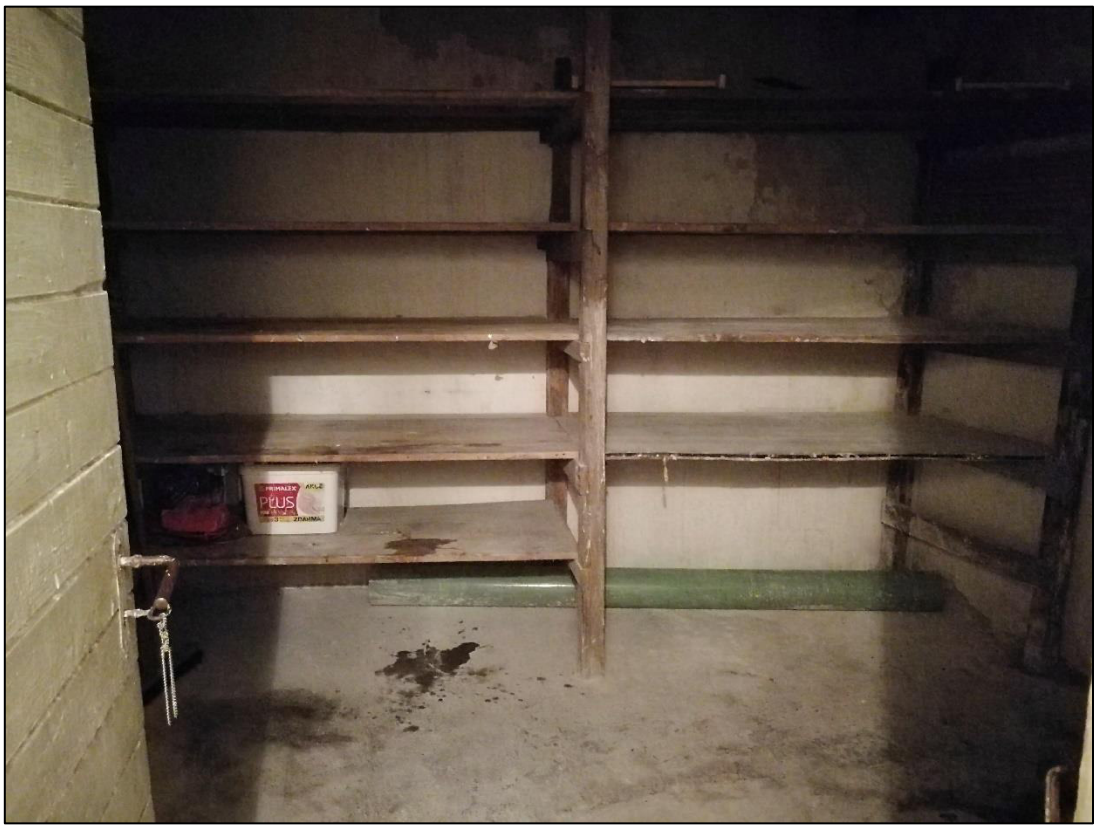
Obytný pokoj č. 2

Obytný pokoj č. 1

Průjezd

Koupelna

Špajz



Chodba

Hospodářské stavení -technická místnost