

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6337-65/2020

rodinného domu zapsaného na LV 1589 v k.ú. Horoměřice

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům na LV 1589

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Horoměřice, k.ú. Horoměřice

Adresa: Tuchoměřická 936, 252 62 Horoměřice

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

9304300027, Dalibor Šelmeczi, Tuchoměřická 936, 252 62 Horoměřice, LV: 1589, podíl: 1 / 2

SJM Šelmeczi Karel a Šelmecziová Monika, Tuchoměřická 936, 252 62 Horoměřice, LV: 1589, podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL: Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

11 500 000 Kč

Stav ke dni: 2.6.2020

Datum místního šetření: 2.6.2020

Za přítomnosti: zástupce objednatele

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 10.6.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit rodinný dům č.p.936 v ulici Tuchoměřické v Horoměřicích zapsaný na LV 1589 v k.ú.Horoměřice jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

- 1) výpis z KN
- 2) odhad tržní hodnoty č.1/1/2017 ze dne 20.1.2017 - Ing.Jiří Beránek
- 3) SÚP obce v platném znění

Místopis

Samostatně stojící přízemní rodinný dům se sedlovou střechou a podkrovím po pravé straně ulice Tuchoměřické ve stávající rezidenční zástavbě na SZ okraji obce.

Lokalita kompletně zainvestovaná, oceňovaný objekt napojen na IS vedené v ulici. Atraktivní lokalita asi 3 km SZ od Prahy.Ostatní popis lokality - viz. výše citovaný posudek (sken v příloze).

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ 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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

408/49 Obec Horoměřice, Velvarská 100, 25262 Horoměřice

Celkový popis

Viz. výše cit. posudek

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- 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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Pro ocenění stavebních pozemků se prioritně používají cenové mapy, pokud existují. Obec nemá zpracovanou CM. Pro oceňované pozemky odhaduji obvyklou cenu ve výši 3 000,- Kč/m².

Venkovní úpravy: zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí do ulice Tuchoměřické

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.1320	215	3 000,00		645 000
orná půda	408/34	546	3 000,00		1 638 000
Celková výměra pozemků		761	Hodnota pozemků celkem		2 283 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
celkem 408/34	zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí 500 000,00 1	1 Kč/1	500 000 Kč	15 %	425 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					425 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p.936

Věcná hodnota dle THU

viz. výše uvedený posudek

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	0,00 m ²
I.NP	150,00 m ²
podkroví	128,00 m ²
	278,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	0,00	0,00 m
I.NP	215,00	3,00 m
podkroví	215,00	2,50 m
	430,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	0,000 =	0,00
NP	vrchní část	215,00*3,10 =	666,50
Z	střešní část	215,0*(1,1+3,70/2) =	634,25

Obestavěný prostor - celkem: **1 300,75 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	žbetonové pasy izolované
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm pravd.Porother
3. Stropy	keramické nebo žb monolitické s omítaným podhledem, v podkroví SDK
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	kontaktní zatepl. systém
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	nadstandartní keramické obklady koupelen, WC, kuchyně
11. Schody	železobetonové monolitické, dř. obklad masiv
12. Dveře	hladké plné a prosklené do obl. zárubní, masiv
13. Okna	plastová, standartní
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba nadstandartní
16. Vytápění	ústřední topení plynové, podlahové + otopné panely
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel s ohřevem TUV
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák, vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, sprchový kout, WC, vana vše standartní
25. Záchod	splachovací závěsné
26. Ostatní	rozvod STA, SLP,

Jednotková cena	40 000 Kč/m ²
Množství	278,00 m ²
Reprodukční cena	11 120 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	789 520	789 520	7,10
2. Zdivo	22,30	2 479 760	2 479 760	22,30
3. Stropy	8,40	934 080	934 080	8,40
4. Střecha	5,20	578 240	578 240	5,20
5. Krytina	3,20	355 840	355 840	3,20

6. Klempířské konstrukce	0,80	88 960	88 960	0,80
7. Vnitřní omítky	6,20	689 440	689 440	6,20
8. Fasádní omítky	3,10	344 720	200 000	1,80
9. Vnější obklady	0,40	44 480	44 480	0,40
10. Vnitřní obklady	2,30	255 760	255 760	2,30
11. Schody	2,40	266 880	266 880	2,40
12. Dveře	3,30	366 960	366 960	3,30
13. Okna	5,20	578 240	578 240	5,20
14. Podlahy obytných místností	2,20	244 640	244 640	2,20
15. Podlahy ostatních místností	1,10	122 320	122 320	1,10
16. Vytápění	4,40	489 280	489 280	4,40
17. Elektroinstalace	4,10	455 920	455 920	4,10
18. Bleskosvod	0,60	66 720	66 720	0,60
19. Rozvod vody	3,00	333 600	333 600	3,00
20. Zdroj teplé vody	1,80	200 160	200 160	1,80
21. Instalace plynu	0,50	55 600	55 600	0,50
22. Kanalizace	2,80	311 360	311 360	2,80
23. Vybavení kuchyně	0,50	55 600	200 000	1,80
24. Vnitřní vybavení	5,10	567 120	567 120	5,10
25. Záchod	0,40	44 480	44 480	0,40
26. Ostatní	3,60	400 320	400 320	3,60
Upravená reprodukční cena		11 119 680 Kč		
Množství		278,00 m ²		
Základní upravená jedn. cena (JC)		39 999 Kč/m ²		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	215
Užitná plocha (UP)	[m ²]	278
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 300,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	39 999
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	39 999
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	11 119 722
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřebení	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	10 007 750

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK v čase.

Užitná plocha:	278,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 300,75 m ³
Zastavěná plocha:	215,00 m ²
Plocha pozemku:	761,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

RD Horoměřice

Popis:

Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 748 m2 Západní, Horoměřice 12 890 000 Kč

nabídka novostavby dvoupodlažního rodinného domu s garáží v rezidenční části obce Horoměřice, Vytápění a ohřev vody je zajištěn úsporným kondenzačním plynovým kotlem Junkers se zásobníkem dostatečné kapacity teplé vody.V obci je základní škola pro 2. stupeň, nově vybudovaná mateřská škola, zdravotní středisko, lékárna, veterinární klinika, pošta, knihovna, obchody s potravinami i spotřebním zbožím, několik utoservisů, hostinců a sportovních zařízení, hotel, stanice technické kontroly apod.

Pozemek:

748,00 m²

Užitná plocha:

180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD1,00

K3 Poloha1,00

K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu0,85

K5 Celkový stav0,85

K6 Vliv pozemku1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost0,95

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

Cena

[Kč]

12 890 000

Užitná plocha

[m²]

180,00

Jedn. cena

Kč/m²

71 611

Celkový koef.

Kc

0,62

Upravená j. cena

[Kč/m²]

44 399

RE/MAX

Zdroj: RK



Zdroj: RK

Název:	RD Horoměřice
Popis:	Prodej rodinného domu 237 m2, pozemek 709 m2 Horoměřice 11 000 000 Kč Prostorný rodinný dům se slunnou zahradou stojí v klidné rezidenční zástavbě obce rozkládající se v těsném sousedství okraje Prahy, nedaleko několika mezinárodních škol a letiště. V přízemí se nachází vzdušný obývací pokoj s jídelnou, zimní

zahradou a venkovní, částečně krytou terasou, samostatná kuchyně, prádelna, komora a předsín s přímým vstupem do garáže. V patře je 5 ložnic (jedna s terasou s výhledem do zahrady), 2 koupelny a 2 šatny. Na půdě jsou úložné prostory. Součástí vybavení je dlažba, plovoucí podlaha, plastová okna s interiérovými žaluziemi a kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči. Zahrada je udržovaná, vzrostlé stromy zajišťují dostatek soukromí a v horkých dnech vítaný stín. Velká garáž umožňuje pohodlně parkovat 2 vozy.

Pozemek: 709,00 m²

Užitná plocha: 237,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD	1,00



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 000 000	237,00	46 414	0,89	41 308

Název: RD Horoměřice

Popis: Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 1 246 m² Horoměřice 9 999 000 Kč k prodeji podsklepený rodinný dům o dispozici 6+1 s garáží a samostatnou dílnou o užitné ploše 160 m² na pozemku o velikosti 1246 m². Dům prošel postupnou rekonstrukcí během posledních 6 let. Poslední úpravy podkroví pocházejí z roku 2018. V přízemí je prostorná chodba s komorou a šatnou, koupelna s vanou, samostatná toaleta, obytný prostor spojený s jídelnou, oddělená kuchyně vybavena vestavěnými spotřebiči, ložnice a dětský pokoj. V prvním patře (podkroví) jsou dvě ložnice, koupelna se sprchovým koutem i toaletou a prostorná spojovací místnost s technickým zázemím i pracovnou. Je zde také vybudován úložný prostor přímo pod střechou. V celém domě se opakují tři typy podlahových krytin - koberec, lino a dlažba. Vytápění je řešeno novým plynovým kotlem a ohřev vody elektrickým bojlerem (2 kusy oba nové). Plyn je přiveden pouze do sklepních prostor. Je zde možnost přepínání přívodu obecní vody na vodu ze studny. Dům je připojen na kanalizaci, ale jímka (žumpa) ponechána na případný sběr dešťové vody.

Pozemek: 1 246,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,70



Zdroj: RK

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD 1,00
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 999 000	160,00	62 494	0,66	41 246

Název: průměr z výše cit. ZP

Užitná plocha: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
35 000	1,00	35 000	1,00	35 000

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklá cena rodinného domu zapsaného na LV 1589 v k.ú. Horoměřice by se mohla pohybovat v rozmezí od 10,0 do 11,0 mil. Kč a to vzhledem k jeho situování, stavebnětechnickému stavu ale zejména zvyšující se poptávce po nemovitostech v poslední době.

Minimální jednotková porovnávací cena	35 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 488 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44 399 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	40 488 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	278,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 255 664 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota

Obvyklé nájemné v místě a čase: 35 000,- Kč až 40 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha	nájem	nájem	nájem
----	---------------	---------	---------------------	-------	-------	-------

	[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]
1.Obytné prostory			37 500	450 000
Celkový výnos za rok:				450 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem				
Podlahová plocha	PP	m ²		0
Reprodukční cena	RC	Kč		11 119 722
Výnosy (za rok)				
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok		450 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%		95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok		427 500
Náklady (za rok)				
Daň z nemovitosti		Kč/rok		3 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok		5 560
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok		55 599
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok		0
Ostatní náklady		Kč/rok		0
Náklady celkem	V	Kč/rok		64 159
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok		363 341
Míra kapitalizace		%		6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta			Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč		6 055 683

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	11 255 664 Kč
Věcná hodnota	12 715 750 Kč
z toho hodnota pozemku	2 283 000 Kč
Výnosová hodnota	6 055 683 Kč

Silné stránky

- objekt ve výborném ST stavu
- klidná a vyhledávaná lokalita

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu oceňovaného rodinného domu odhaduji pro daný účel dražby a také vzhledem ke zvyšující se poptávce po nemovitostech v poslední době. na částku 11,5 mil. Kč

Obvyklá cena

11 500 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

Závěr

Obvyklou cenu rodinného domu č.p.936 na pozemku p.č.st.1320 a pozemky p.č.st.1320 a p.č.408/34 vše zapsané na LV 1589 v k.ú. Horoměřice odhaduji na částku 11 500 000,- Kč.

V Bystřici pod Hostýnem 10.6.2020

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:

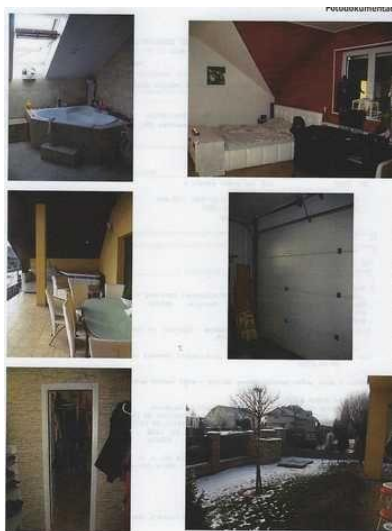
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

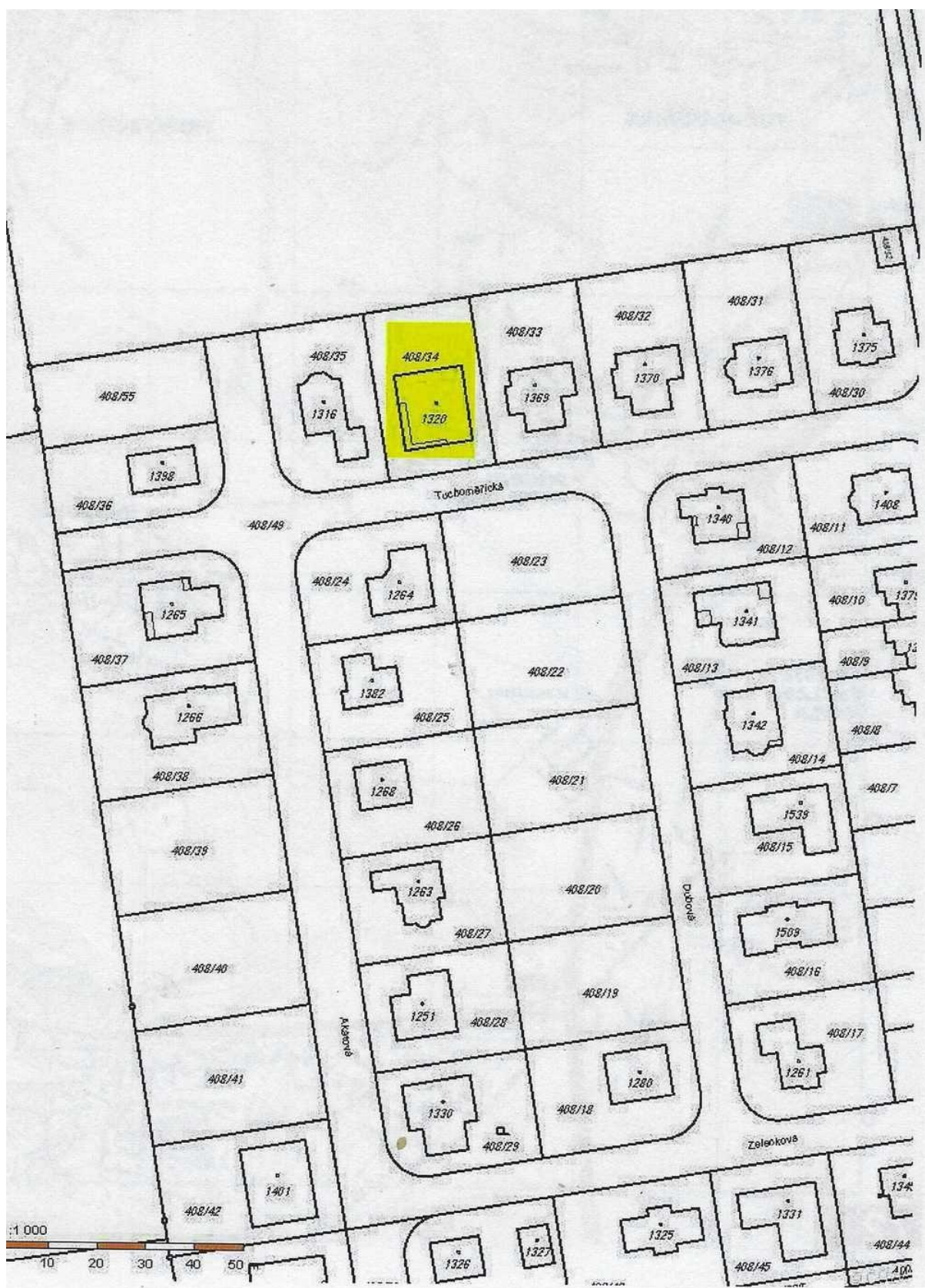
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6337-65/2020 znaleckého deníku.

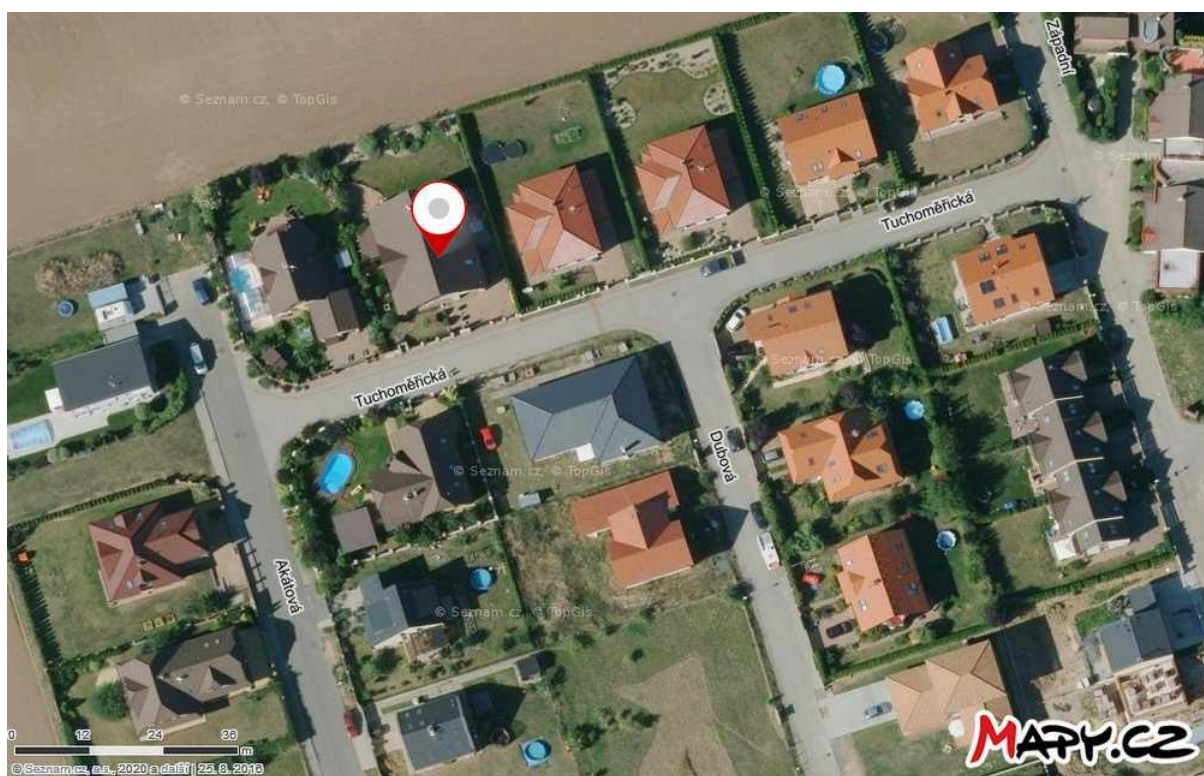
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6337.

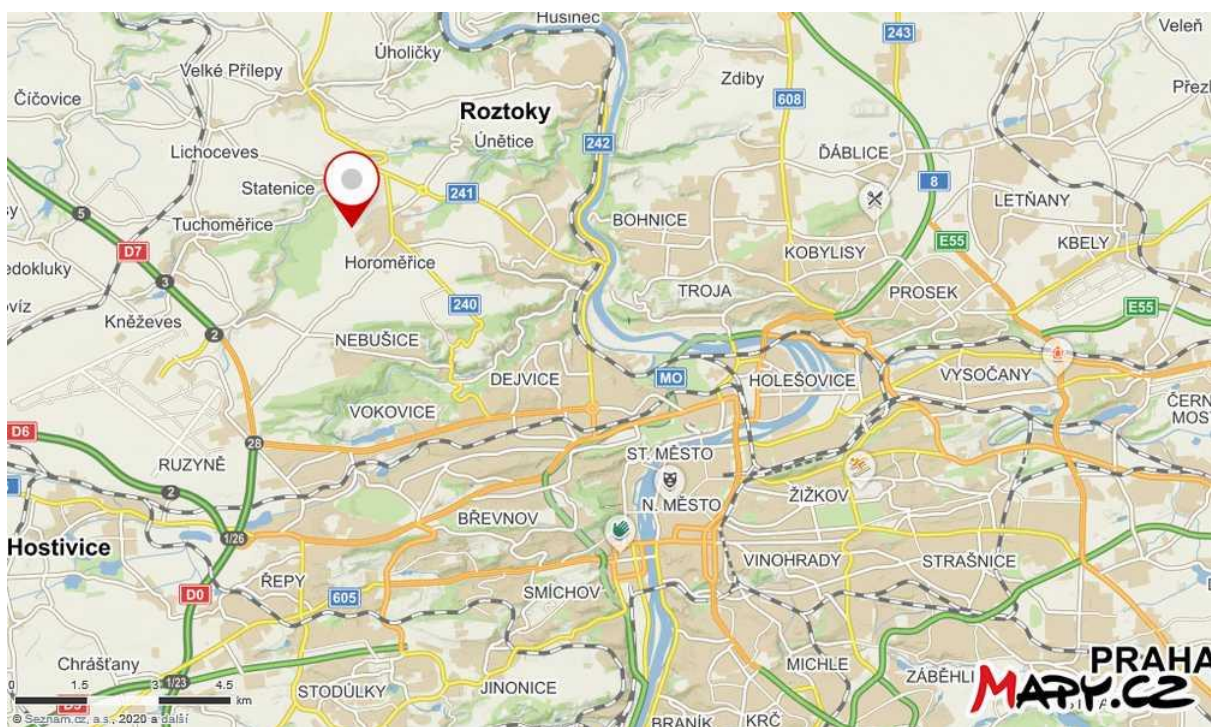
SEZNAM PŘÍLOH

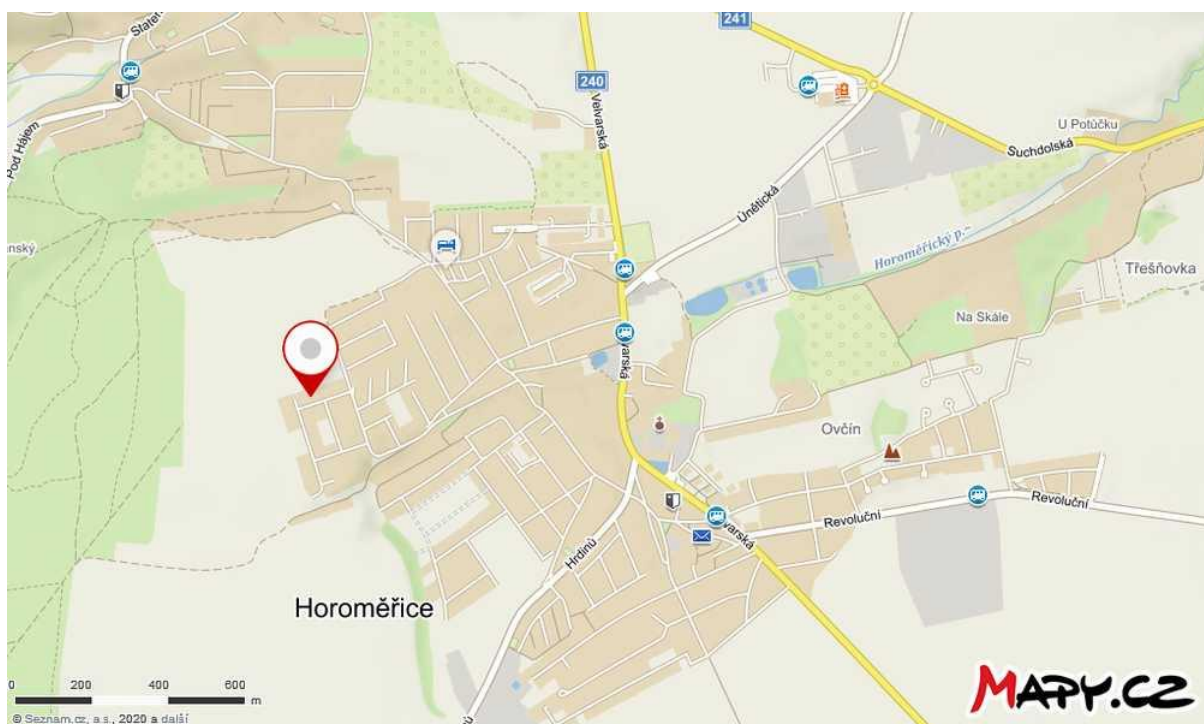
Přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	1
snímek z PM	1
situování	3
výpis z KN	6
popis objektu	3













VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2020 13:15:02

Vyhodnoceno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539236 Horoměřice

Kat.území: 644773 Horoměřice

List vlastnictví: 1589

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šelmeczi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice	930430/0027	1/2
SJM Šelmeczi Karel a Šelmeczi Monika, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice	500808/065 635616/1911	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1320		215	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horoměřice, č.p. 936, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1320					
408/34		546	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle GP 1115-916/2007

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 408/34

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.05.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 26.05.2008.

V-5286/2008-210

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí ze
dne 09.11.2010.

Z-21297/2010-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 6.000.000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 6.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2019

Oprávnění pro

CLAIMS GROUP s.r.o., Tovačovského 318/18, 76701
Kroměříž, RČ/IČO: 03817903

Povinnost k

Parcela: St. 1320, Parcela: 408/34

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.06.2018. Právní
účinky zápisu k okamžiku 20.06.2018 11:31:36. Zápis proveden dne 16.07.2018.

V-8003/2018-210

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 17.07.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 13.08.2019 08:20:00. Zápis proveden dne 09.09.2019.

V-9886/2019-210

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2020 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539236 Horoměřice
Kat.území: 644773 Horoměřice List vlastnictví: 1589
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k 20.06.2018 11:31

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu ve výši 884.899,38 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Šelmečzi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice,
RČ/IČO: 930430/0027
Parcela: St. 1320, Parcela: 408/34

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 159 EX 01022/18-012 ze dne 09.01.2019. Právní moc ke dni 21.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2019 15:24:41. Zápis proveden dne 05.03.2019.

V-1685/2019-210

Pořadí k 10.12.2018 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Šelmečzi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice,
RČ/IČO: 930430/0027

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 6234/18-13 ze dne 30.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2018 13:42:11. Zápis proveden dne 03.09.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-5226/2018-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Šelmečzi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice, RČ/IČO: 930430/0027
Parcela: St. 1320, Parcela: 408/34

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX 6234/18-18 ze dne 31.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2018 13:42:05. Zápis proveden dne 04.09.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-5228/2018-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX 6234/18-60 ze dne 2.11.2018 exekuční příkaz 124 EX 6234/18-18 nabytí právní moci dne 24.9.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2018 09:06:38. Zápis proveden dne 13.11.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6645/2018-210

Související zápisy

Dražební vyhláška

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2020 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539236 Horoměřice
Kat.území: 644773 Horoměřice List vlastnictví: 1589
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1320, Parcela: 408/34

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 124 EX 6234/18-111 ze dne 14.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2019 16:01:20. Zápis proveden dne 19.02.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-1304/2019-210

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 124 EX 6234/18-162 - odročení dražby na neurčito ze dne 17.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2019 11:24:14. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2875/2019-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Šelmeczi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice,
RČ/IČO: 930430/0027

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-916/2018 -12/E1 ze dne 13.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2018 03:16:16. Zápis proveden dne 17.09.2018; uloženo na prac. Most

Z-3298/2018-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Šelmeczi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262
Horoměřice, RČ/IČO: 930430/0027
Parcela: St. 1320, Parcela: 408/34

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 130 EX 916/18-24/E 1 ze dne 14.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2018 14:52:02. Zápis proveden dne 20.09.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-5507/2018-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 130 EX 916/18-39/E 1, exekuční příkaz č.j. 130 EX 916/18-24/E 1 nabyt právní moci dne 27.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 03:05:22. Zápis proveden dne 22.02.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-1418/2019-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno

Povinnost k

Šelmeczi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice,
RČ/IČO: 930430/0027

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX 00967/18-014 ze dne 05.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2018 11:35:51. Zápis proveden dne 07.12.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-7884/2018-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2020 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539236 Horoměřice
Kat.území: 644773 Horoměřice List vlastnictví: 1589
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Šelmezi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262
Horoměřice, RČ/IČO: 930430/0027
Parcela: St. 1320, Parcela: 408/34

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX 00967/18-013 ze dne
05.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2018 11:34:10. Zápis
proveden dne 09.01.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-7886/2018-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215 Moravany 533 72

Povinnost k

Šelmezi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice,
RČ/IČO: 930430/0027

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 195
Ex-586/2019 -6 ze dne 06.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2019
07:24:26. Zápis proveden dne 15.05.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-2788/2019-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Šelmezi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262
Horoměřice, RČ/IČO: 930430/0027
Parcela: St. 1320, Parcela: 408/34

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 195 EX 586/19- 13 ze dne
15.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 07:15:20. Zápis
proveden dne 22.05.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-3471/2019-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 195 EX 586/19-13
ze dne 15.05.2019. Exekuční příkaz 195 EX 586/19-13 nabytí právní moci dne
30.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2019 14:15:45. Zápis
proveden dne 18.07.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-5156/2019-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín

Povinnost k

Šelmezi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice,
RČ/IČO: 930430/0027

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023
EX-00720/2019 -008 ze dne 10.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.05.2019 17:45:24. Zápis proveden dne 20.05.2019; uloženo na prac. Jičín

Z-2351/2019-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Šelmezi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262
Horoměřice, RČ/IČO: 930430/0027

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2020 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539236 Horoměřice
Kat.území: 644773 Horoměřice List vlastnictví: 1589
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1320, Parcela: 408/34

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 023 EX 00720/19-051 ze dne 16.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2019 17:45:01. Zápis proveden dne 20.08.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-5965/2019-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 023 EX 00720/19-052 ze dne 16.9.2019 exekuční příkaz 023 EX 00720/19-051 nabyt právní moci dne 30.8.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2019 17:45:33. Zápis proveden dne 19.09.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6666/2019-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Šelmeczi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice,
RČ/IČO: 930430/0027

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 3964/2019 -8 ze dne 10.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2019 10:49:59. Zápis proveden dne 16.10.2019; uloženo na prac. Jeseník

Z-2615/2019-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Šelmeczi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262
Horoměřice, RČ/IČO: 930430/0027
Parcela: St. 1320, Parcela: 408/34

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 EX 3964/19-17 ze dne 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2019 10:51:38. Zápis proveden dne 22.10.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-7460/2019-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Šelmeczi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice,
RČ/IČO: 930430/0027

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex 08280/20-14 ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2020 10:42:07. Zápis proveden dne 27.04.2020; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2568/2020-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Šelmeczi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262
Horoměřice, RČ/IČO: 930430/0027
Parcela: St. 1320, Parcela: 408/34

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex 08280/20-18 ze dne

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2020 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539236 Horoměřice
Kat.území: 644773 Horoměřice List vlastnictví: 1589
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

23.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2020 10:42:07. Zápis
proveden dne 27.04.2020; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2568/2020-210

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.09.2011.

Pro: Šelmečzi Karel a Šelmečziová Monika, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice V-8089/2011-210
RČ/IČO: 500808/065
635616/1911

o Smlouva kupní ze dne 26.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2015 12:05:52.
Zápis proveden dne 11.11.2015.

Pro: Šelmečzi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice V-15542/2015-210
RČ/IČO: 930430/0027

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
408/34	21000	546

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.05.2020 13:28:18

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 6

Komentář k ceně

Nemovitost na ručení. Pořízení nemovitosti na základě kupní smlouvy ze dne 16.3.2011, č.j. V-8089/2011, právní účinky vkladu práva vznikly ke dni 27.9.2011. Kupní cena dle uvedené kupní smlouvy činila 9 300 000,- Kč, následně úpravy domu a dovybavení do současného stavu za cenu, dle informací vlastníků, cca 1 500 000,- Kč, tj. celkové pořizovací náklady cca 10 800 000,- Kč, tj. cca 39 400,- Kč/m² - jeví se jako cena vyšší než obvyklá, ale v ceně i garáž pro 1 osobní auto, loggie cca 29 m², balkón cca 14 m², vnitřní provedení a vybavení ve vyšším materiálovém standardu - i potom cena mírně vyšší než cena obvyklá. V roce 2015 převod id. 1/2 vlastnictví kupní smlouvou ze dne 28.6.2015, č.j. V-15542/2015, na rodinného příslušníka, cena dle této kupní smlouvy činila 4 mil. Kč, resp. za celek cca 8 mil. Kč - vzhledem k cenám nemovitostí na trhu, cena nižší než cena obvyklá, prodej v rodině.

Prověrkou cen obdobných nemovitostí v dané lokalitě možno konstatovat, že na trhu se tyto pohybují mezi 30 000,- Kč/m² až 38 000,- Kč/m², resp. v celkových cenách mezi 9 až 12 mil.Kč. S ohledem na dříve uvedené, na polohu budovy v lokalitě a místě, nedaleko ruzyňského letiště, na velikost domu, jeho technický stav, provedení a vybavení RD, s dostupnou občanskou vybaveností v obci, navržena výše uvedená jednotková cena cca 35 000,- Kč/m² vnitřních ploch (bez garáže) a celková cena 10 100 000,- Kč (vč. garáže) jako obvyklá.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Výhody- dokončená zkolaudovaná novostavba z roku 2010 samostatně stojícího RD, z kvalitních stavebních materiálů, se standardním vybavením, s kvalitním zateplením a tedy s nízkými provozními náklady, ve výborném až velmi dobrém technickém stavu. Poloha v nové obytné zástavbě na západním okraji obce v těsné blízkosti Prahy. Kompletní veřejné IS, vč. plynu. Přístup po nové zpevněné obecní komunikaci. V RD větší garáž pro 1 osobní auto. Velmi dobrá dostupnost občanské vybavenosti a PID, dobrá dostupnost Prahy. Běžný pozemek.

Nevýhody - lokalita v blízkosti ruzyňského letiště, v koridoru stávajících převážně přistávacích tras.

Místopis			
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Obec Horoměřice je obcí lokálního významu, která se nachází nedaleko Prahy, severozápadně cca 3 km, v blízkosti okrajových částí Prahy (Nebuše, Suchdol), při silnici č. 240 směr Kralupy n./ Vltavou, územně náležející do oblasti Středočeského kraje, do okresu Praha - západ. Obec je situována v blízkosti větší obce Velké Přílepy- atraktivní obytná oblast s přímou vazbou na Prahu. Obec má cca 3800 obyvatel.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	okrajová část obce	Okolní zástavba	zástavba RD
Poloha v obci			
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano
Atraktivní obytná lokalita v těsné blízkosti Prahy, v obci Horoměřice, cca 3 km SZ od Prahy. Okolí-nová, dřívější nová i původní zástavba RD v západní části obce, navazující na původní zástavbu RD kolem centra obce, cca 800 m od něho. Nedaleko P6-Suchdol, Nebuše, ale také mezinárodní letiště Praha-Ruzyně, resp. Letiště Václava Havla. Obec je dostupná z Prahy odbočením z ulice Evropské, buď v oblasti Červeného vrchu nebo nedaleko letiště Ruzyně a po silnici č. 240 - dojezd do 10 min. PID bus 400 m, ČSAD 500 m. Služby - komplet v centru obce. IS - kompletní, vč. zemního plynu. Přístup po zpevněné komunikaci v ulici Tuchoměřická. Přes oblast prochází převážně přístávací koridor ruzyňského letiště, chystaná nová dráha bude umístěna v obdobném směru mírně šikmo a do budoucna nebude obec dramaticky zatěžovat. V současnosti jsou lokální zátěže hlukem na hranici povolených mezí, podle provedených studií není dopad na zdraví tak výrazný jako např. při kontinuálním hluku (např. u rušných hlavních komunikací).			
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)		5 Km	
Hromadná doprava - četnost spojů		dostatečná frekvence spojů v průběhu celého dne	
Nákupní možnosti dostupné v místě		Ano	
Informace o nemovitosti			
Samostatně stojící novostavba RD z roku 2010, ve velmi dobrém až výborném technickém stavu. RD je nepodsklepený, s 1 běžným nadzemním podlažím a s dalším obytným podlažím v podkroví, se sedlovou střechou s vikýřem. RD je užívaný 1 rodinou, s 2 byty 2+kk a 4+kk a s garáží uvnitř RD pro 1 osobní auto, nevelkými stavebními úpravami lze bydlení v domě oddělit a získat v každém podlaží relativně samostatný byt, ale veškeré instalace a vytápění jsou napojeny na jediný zdroj, resp. odběrná místa. RD je zděný z keramických bloků, v tl. 0,45 m, s kvalitním zateplením, ostatní provedení a vybavení rovněž z kvalitních stavebních materiálů. Vzhledem ke kvalitnímu tepelnému a zvukovému zateplení, nejsou důsledky přeletu přistávajících letadel na ruzyňském letišti, uvnitř domu při zavřených oknech, výrazně patrné. Stropy jsou polospalné, do systémových nosníků, v podkroví SDK podhled střešní konstrukce, střecha sedlová, krytina z betonových tašek. Standardní provedení a vnitřní vybavení pro současné rodinné bydlení, vytápění ústřední, s plynovým kotlem. Běžný pozemek. Přístup po zpevněných komunikacích. Kompletní IS, vč. plynu.			
Přístup a příjezd k nemovitostem			
přímo z veřejné komunikace parc.č. 408/49 ve vlastnictví obce.			
Přístupová komunikace			
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: zámková dlažba. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.			

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
zádveří	7.80 m ²	1.0	7.80 m ²
šatna	6.30 m ²	1.0	6.30 m ²
obývací pokoj	28.60 m ²	1.0	28.60 m ²
kuchyně s jídel. koutem	26.70 m ²	1.0	26.70 m ²
spíž	4.00 m ²	1.0	4.00 m ²
pokoj	12.80 m ²	1.0	12.80 m ²
koupelna	7.70 m ²	1.0	7.70 m ²
technická místnost	6.30 m ²	1.0	6.30 m ²
WC	2.70 m ²	1.0	2.70 m ²
chodba	16.60 m ²	1.0	16.60 m ²
schodiště samostatné vnitřní	4.00 m ²	1.0	4.00 m ²
kryté venkovní posezení při západ.straně RD	16.00 m ²	0.5	27.40 m ²
garáž	23.00 m ²	0.0	0.00 m ²
Součet ploch za podlaží	162.50 m²		150.90 m²

1.Podkroví - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
pokoj	17.80 m ²	1.0	17.80 m ²
chodba	13.20 m ²	1.0	13.20 m ²
ložnice	37.90 m ²	1.0	37.90 m ²
pokoj	20.60 m ²	1.0	20.60 m ²
šatna	7.40 m ²	1.0	7.40 m ²
pokoj	22.00 m ²	1.0	22.00 m ²
koupelna s WC	8.60 m ²	1.0	8.60 m ²
lodžie	28.50 m ²	0.5	0.00 m ²
balkon	13.90 m ²	0.5	0.00 m ²
Součet ploch za podlaží	169.90 m²		127.50 m²