

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 484-25-14

o ceně obvyklé:

- pozemku ozn. jako p. č. 412/128, jehož součástí je rod. dům, čp. 342 (v části obce Křeslice),
 - pozemku ozn. jako p. č. 412/38,
- vše v katastrálním území Křeslice a obci Praha, nemovité věci zapsané na LV č. 419

Objednatel znaleckého posudku:

1. správcovská a konkurzní v.o.s.
třída Míru 67 Pardubice
530 02

IC: 26126788
DIČ: CZ26126788

Účel znaleckého posudku:

Stanovení **cen** obvyklé nemovitých věcí pro
potřeby objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., **podle stavu ke dni 28. 6. 2014 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim III.
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č.1 a č.2. Výtisk č. 3 je uložen v archivu znalce

V Chrudimi 1.7.2014

výtisk č. 1

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně obvyklé:

- pozemku ozn. jako p. č. 412/128, jehož součástí je rod. dům, čp. 342 (v části obce Křeslice),
 - pozemku ozn. jako p. č. 412/38
- vše v katastrálním území Křeslice a obci Praha, nemovitě věci zapsané na LV č. 419

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"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 trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

1. Cena zjištěná - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb.).

2. Porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinný dům č.p. 342
Adresa předmětu ocenění:	Diviznová 342/3 104 00 Praha, Křeslice
Kraj:	Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Křeslice

Počet obyvatel: 1 246 780
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC = 6 490,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28. 6. 2014 za přítomnosti majitele nemovitosti pana Muharema Biliče.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 419 pro kat. území Křeslice a obec Praha, okres Hlavní město Praha, LV, vyhotovený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený z online přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního
- informace a údaje sdělené majitelem nemovitosti
- informace o letových cestách: http://lis.rlp.cz/ais_data/aip/data/valid/e6-1-1.pdf
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, apod.
- projektová dokumentace zpracovaná Ing. Leošem Wencem
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření za použití laserového dálkoměru, ocelového pěti metru, fotografického přístroje Canon
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: 621114/1860, Bilič Muharem, Holečkova 1205/93, Košíře, 150 00 Praha 5

Vlastníci pozemku: 621114/1860, Bilič Muharem, Holečkova 1205/93, Košíře, 150 00 Praha 5

6. Dokumentace a skutečnost

Byla předložena projektová dokumentace, ta odpovídá skutečnému provedení stavby (vyjma drobných dispozičních změn).

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci (rodinný dům, pozemek) se nachází v západní okrajové části obce Křeslice, obec leží na jihovýchodním okraji hlavního města Prahy, jižně obec Křeslice lemuje (cca 1 km) dálnice D1, severovýchodně (cca 1km) se nachází Uhřetěves. Rodinný dům je s garáží, nepodsklepený, s dvěma nadzemními podlažními (přízemí + podkroví), vnitřní dispozicí s obývacím pokojem do zahrady. Vnější omítka je béžové barvy, střecha je červená, dřevěné fasádní prvky jsou opatřeny lazurovacím lakem dle požadavku investora. Okna, francouzská okna a vstupní dveře jsou plastové, bílé barvy. Sklon střechy je 34°. Valba, polovalby i vikýře mají sklon 34°. Výška hřebene

je +7,280. Světlé výšky místností jsou v 1.NP 2600 mm, v podkroví je výška vodorovné části stropu 2500 mm. RD byl kolaudován před 11 lety a od té doby neudržován. Předmětem ocenění jsou samostatně stojící rodinný dům č. p. 342 venkovní úpravy a trvalé porosty.

Obec Praha se řadí do kategorie obcí nad 1 milion obyvatel.

Popis objektů

Rodinný dům č.p. 342

Základy jsou provedeny z prostého betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou provedeny z termotvárníc. Příčky jsou provedeny z podélně děrovaných cihel klasického formátu. Stropní konstrukce jsou provedeny z filigranových trámů POT a vložek MIAKO. Strop nad arkýřem je železobetonový monolitický. V podkroví jsou provedeny sádkartonové podhledy s tepelnou izolací. Střecha je sedlová polovalbová. Krov je dřevěný. V konstrukci krovu jsou provedeny dva vikýře. Střešní krytina je betonová tašková. Klempířské konstrukce jsou kompletní z měděného plechu. Vnější omítka je minerální se strukturou probarvená. Sokl je obložen kabřincovými pásky. Schodiště je dřevěné. Vnitřní omítky jsou vápenosádrové. Ve 2.NP je na stropě a šikmých stěnách sádkarton. Obklady jsou běžné keramické. Na podlahách je keramická dlažba, dřevěné parkety a koberce. Okna jsou plastová. Střešní okna jsou VELUX. Vnější dveře jsou plastové. Vnitřní dveře jsou dřevěné. Garážová vrata jsou plechová. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn.

Dispoziční řešení:

1.NP: vstupní hala, pokoj, kuchyň propojená s obývacím prostorem, pracovna, šatna, WC+technická místnost+sprcha, garáž, spíž

Podkroví: 4x pokoj, 2x šatna, hala, koupelna

Pozemek p.č. 412/128 - zastavěná plocha a nádvoří – 175 m², je zastavěn po celé ploše rodinným domem č.p. 342, rovinatý.

Pozemek p.č. 412/38 – orná půda – 693 m², v jednotném funkčním celku s stp. 412/128, pozemek je využíván jako zahrada.

Územní plán :

Z hlediska územního plánu se nemovitost nachází v ploše „ pro bydlení nízkopodlažní“.

Doprava :

Nemovitě věci jsou dobře přístupné i příjezdné z místní komunikace (ulice Diviznová), parkovací plochy přímo na pozemku (2 garážová stání v objektu, zpevněné plochy).

Inženýrské sítě

možné napojení na všechny inženýrské sítě

8. Předpoklady pro vypracování ocenění

Odhadce prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Odhadce neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých odhadce při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz účel ocenění, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá odhadce za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit od ceny sjednané.

9. Obsah posudku

Ocenění nákladovým způsobem – cena věcná (dle cenového předpisu)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Ocenění porovnávacím způsobem

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

B. POSUDEK

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou".

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

B1.) ocenění nákladovým způsobem – (dle cenového předpisu)

Věcná hodnota

Metoda stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Pro výpočet opotřebování stavby je nutné zjistit příp.stanovit:

- stáří stavby a stav údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.1. pozemek p.č. 412/128 jehož součástí je rod. dům, čp. 342, pozemek p.č. 412/38

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - nejsou žádné jiné vlivy	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,02
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,10
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	VII. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,910$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,910 = 0,910$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Pozemky na LV číslo 419 – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
412/128	zastavěná plocha a nádvoří	175	6 490,-	1 135 750,-
412/38	orná půda	693	6 490,-	4 497 570,-

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	Součet:	868		5 633 320,-

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 868 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Pozemky na LV číslo 419 – určená cena:

5 633 320,- Kč

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům čp. 342

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,126

Obestavěný prostor (OP):

Hlavní stavba = 1 114,00 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Zdivo	22,30 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Střecha	5,20 %	Standardní
5. Krytina	3,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,20 %	Standardní
8. Fasádní omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	2,40 %	Standardní
12. Dveře	3,30 %	Standardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,10 %	Standardní
16. Vytápění	4,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
17. Elektroinstalace	4,10 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,00 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,80 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,80 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,10 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,60 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

$$\begin{array}{rcl} \text{Základní koeficient } K_4: & & 1,0000 \\ \text{Hodnota koeficientu vybavení stavby } K_4: & & = 1,0000 \end{array}$$

Ocenění:

$$\begin{array}{rcl} \text{Základní jednotková cena:} & 1\,975,- & \text{Kč/m}^3 \\ \text{Koeficient vybavení stavby } K_4: & \times & 1,0000 \\ \text{Polohový koeficient } K_5: & \times & 1,2000 \\ \text{Koeficient změny cen staveb } K_i: & \times & 2,1260 \\ \text{Základní jednotková cena upravená:} & = & 5\,038,62 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{Základní cena upravená: } 1\,114,00 \text{ m}^3 \times 5\,038,62 \text{ Kč/m}^3 & = & 5\,613\,022,68 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 11 roků

Předpokládaná další životnost: 89 roků

Opotřebení: $100 \times 11 / (11 + 89) = 11,000 \%$

$$\begin{array}{rcl} \text{Odpočet opotřebení: } 5\,613\,022,68 \text{ Kč} \times 11,000 \% & - & 617\,432,49 \text{ Kč} \\ \text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} & = & 4\,995\,590,19 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,910$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 4 995 590,19 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ $\times 0,910$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 4 545 987,07 Kč

Hlavní stavba – určená cena: 4 545 987,07 Kč

Ocenění porostů na pozemcích

Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
40 m ²	extenzivní okrasná výsadba	412/38	0,085	6 490,0000 Kč	22 066,– Kč

Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem: = 22 066,– Kč

Trvalé porosty – určená cena: 22 066,– Kč

Souhrn výměr všech pozemků 868 m²

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Hlavní stavba	4 545 987,07 Kč
b) Trvalé porosty	22 066,– Kč
c) Pozemky na LV číslo 419	5 633 320,– Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: 10 201 373,07 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 10 201 370,– Kč

ocenění nákladovým způsobem (dle cenového předpisu)	10 201 400,– Kč
--	------------------------

B2.) ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické

uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

porovnání byly použity mimo jiné následující objekty:

1.) prodej rodinného domu, Praha 4 - Újezd

9.990.000,- Kč



I NP přízemí: obývací pokoj, kuchyň, místnost pro kancelář, hostinský pokoj s vlastním vchodem možno sloučit, , šatna, chodba, schodiště, koupelna, WC, sklep, garáž zadní vchod na zahradu s kotlem a přípravou pro pračku. II NP podkroví: 3x ložnice + 1x místnost s možností rozdělení na dvě nebo jako ateliér, zesílený strop na vířivku, saunu, fitness atd. včetně přípravy el. kanalizace i vody. Koupelna s masážní vanou dvoj umyvadlem s ledkovým podsvícením, podlahovým topením, WC samostatné, velká komora. příprava pro sat. TV anténa a rozvody udělány. I NP dominantou je prostorný a prosvětlený obývací pokoj spojen s jídelnou a kuchyní s přípravou pro spotřebiče se vstupem na terasu a zahradu přes Francouzské okno, komín pro krb, příprava na klimatizaci (možnost topení). Pracovna výše popsány, zádveří se šatnou chodba prostorná se samostatným neprůchozím vstupem do každé místnosti, schodiště, prostorný sprchový kout, WC s umyvadlem a bidetovou sprchou, velkým umyvadlem, sklep (spíš) pod schody. Podlaha z keramických dlaždic s podlahovým vytápěním a tepelnou izolací 12cm. Garáž s dálkově ovládanými vraty, vodou a 230 i 380V el. Centrální vysavač. II NP 4 neprůchozí pokoje Energeticky úsporný dům na betonových pasech se zateplením 7cm extrudovaného polystyrénu a nopovou fólií vyzděn z Heluzcihel 30cm zateplení 100mm čedičové vaty s šlechtěnou fasádou probarvenou. Sedlová střecha včetně hromosvodu Okapy, svody parapety jsou z oplastovaného plechu, svedené do zásobní nádrže s trativodem a možností použití vody pro zalévání. Izolace proti vodě Omítky i podlahy sádrové – vhodné i pro alergiky. Zateplení podkroví je nadstandartní 26cm Knauf vata. Okna střešní Velux, ostatní plastová 6 komorová, všechny s 3x sklo s propustností $U_g=0,6$ a mikroventilací. Vjezdová vrata jsou na dálku, vrátka na elektrický zámek, s videotelefonem s umístěním v I. i II NP. Oplocení betonové s oplastovanými profily a plastové plaňky (bezúdržbové). Dům je pod Alarmem drátový rozvod včetně požárního

Zdroj: [www:sreality.cz](http://www.sreality.cz), nabízeno Realitní společnost České Spořitelny, ID zakázky: 1479901276

Vyhodnocení: lepší stavebně technický stav, lepší vybavení

2.) prodej rodinného domu, Praha 4 - Újezd

9.990.000,- Kč



Krásný nově postavený dvoupodlažní rodinný dům o užitné ploše 250 m², pozemek o výměře 710 m². Dům je od Brněnské spojky oddělen protihlukovým valem a řadou domů. Jedná se o 6+kk, balkon, terasa, garáž. V prvním podlaží je obývací pokoj s kuchyní, koupelna s toaletou, pracovna nebo ložnice, terasa, vstupní chodba s přímým vstupem do garáže. V patře jsou 4 ložnice možno upravit na 5, balkon a koupelna s toaletou a sprchovým koutem. Dům je napojen na IS: EE 220/380, kanalizace, vodovod, plyn. Vytápění je řešeno kombinovaným plynovým kotlem se zásobníkem. Po celém domě jsou rozvody pro telefon, alarm, internet, TV. Vjezdová vrata a vrata garáže jsou na dálkové ovládání. Dům stojí samostatně na slunném pozemku s upravenou zahradou a vzrostlými stromy a s dalšími parkovacími místy. v docházkové vzdálenosti je Milíčovský les. K dispozici veškerá infrastruktura - školka, školy, městská policie, poliklinika, obchody, restaurace. Autobus 3 min. chůze, blízká dostupnost metro Opatov.

Zdroj: [www:sreality.cz](http://www.sreality.cz) , nabízeno FARAON reality, s.r.o., ID zakázky: MNA0006-0002

Vyhodnocení: lepší stavebně technický stav RD, pozemek srovnatelný

3.) prodej rodinného domu, Praha 10 Štěrboholy

10.000.000,- Kč



Prodej novostavby rodinného domu, který je dispozičně řešen jako 4+kk s terasou a dvougaráží a jehož celková užitná plocha je 201m². Nabízený dům se nachází v Praze 10- Štěrboholy, ul. Nad Horizontem. Celková výměra pozemku činí 804m². Dispoziční řešení domu: předsiň s vestavěnou šatní skříní, chodba propojující jednotlivé místnosti, prostorný obývací pokoj se vstupem na terasu, jídelna, kuchyň včetně kvalitních vestavěných spotřebičů zn. AEG, toaleta, dále jsou zde dvě ložnice s tím, že obě mají vlastní koupelnu s mozaikovým obkladem se sprch.koutem, WC, bidetem

a umyvadlem. V suterénu se nachází koupelna také s mozaikovým obkladem s vanou, umyvadlem, WC a bidetem, pokoj (herna, sklad), technická místnost s prostorem na pračku a je zde umístěn plynový kotel na vytápění domu a ohřev vody. Na podlahách v obývacím pokoji a ostatních pokojích jsou dřevěné parkety, v ostatních místnostech jsou dlažby a v předsíni a na schodech mramorová podlaha. Okna jsou dřevěná a mají venkovní žaluzie na dálkové ovládání. Dům je zajištěn kamerovým systémem, videotelefon. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Vzrostlá zahrada okolo domu působí velmi pěkným dojmem. Nedaleko veškerá občanská vybavenost mateřská a základní škola, mateřské centrum, OC Europark Štěrboholy. Velmi dobré spojení do centra Prahy MHD (autobusová zastávka cca 3min. pěší chůze od domu). Snadný přístup na hlavní silniční tahy. Jedinečná poloha, rozvinutá infrastruktura, krásná příroda, sportovní využití naleznete v nedalekém okolí, nová cyklostezka, inline dráha či golf Hostivař a také sportovní areál s víceúčelovou halou, tenisové kurty.

Zdro : [www:sreality.cz](http://www.sreality.cz) , nabízeno Soccer Reality, s.r.o., ID zakázky: N41290

Vyhodnocení: menší užitná plocha, srovnatelný pozemek, lepší stavebně technický stav

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé rozdíly mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží ocenit a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nižší** cenu než nemovité věci porovnávány (než vzorek)

V případě výše uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny. Koeficient redukce ceny 0,9 – 0,95.

nemovitost - místo (město)	typ rod. domu	cena celková v Kč	zast.plocha m2	pozemky celkem m2
Praha 4 - Újezd	izolovaný	9 990 000 Kč	148	606
Praha 4 - Újezd	izolovaný	9 990 000 Kč	139	567
Praha 10 - Štěrboholy	izolovaný	10 000 000 Kč	201	804

nemovitost - místo (město)	reálnost prodeje	cena po korekci v Kč	poloha (obslužnost)	techn. stav, vybavenost
Praha 4 - Újezd	0,90	8 909 750 Kč	1,00	0,90

Praha 4 - Újezd	0,90	8 909 750 Kč	1,00	0,90
Praha 10 - Štěrboholy	0,90	9 000 000 Kč	1,00	0,85

nemovitost - místo (město)	příslušenství (inž sítě)	vliv pozemku	velikost domu	ostatní (jiné) vlivy	cena odvozená v Kč
Praha 10 - Čestlice	1,00	0,95	0,95	1,00	7 236 900 Kč
Praha 10 - Hájek	1,00	0,95	0,95	1,05	7 598 745 Kč
Praha 10 - Štěrboholy	1,00	1,05	1,00	1,00	8 032 500 Kč

odvozená cena - minimum			7 236 900 Kč
odvozená cena - maximum			8 032 500 Kč
porovnávací hodnota			7 800 000 Kč

K1 poloha K3 příslušenství. IS K5 velikost domu

K2 stav a vybavení K4 vliv pozemku (velikost...) K6 ostatní vlivy

Cena odvozená = cena po redukci na pramen ceny $\times (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6)$

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanými nemovitými věcmi poměrně dobře srovnatelné. Úpravnými koeficienty K1 – K6 jsou pokud možno eliminovány rozdíly v umístění nemovitostí, ve stavu a vybavení, v rozsahu příslušenství, ve velikosti domů a pozemků. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena ve výši **7.800 000,- Kč**.

ocenění porovnávacím způsobem	7 800 000,- Kč
--------------------------------------	-----------------------

C. Závěr

Znaleckým posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitých věcí tj. nákladová cena a srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovité věci byl následující rozbor:

Faktory pozitivně ovlivňující cenu :

- stáří domu (cca 11 let starý RD)
- dopravní obslužnost a napojení na IS
- poloha (klidná část, blízko centra)

Faktory negativně ovlivňující cenu :

- zanedbaná údržba RD
- občasné stavební poruchy (venkovní dlažba, prasklinky v 1.NP apod.)
- letová cesta ve vzdálenosti cca 20km

Stavebně právní stav

Ke stavebnímu stavu oceňované nemovitosti byla předložena částečná stavebně technická dokumentace, byly předloženy i některé stavebně právní dokumenty (stavební povolení, apod.).

Z uvedené rekapitulace je patrné:

Věcná hodnota představuje tzv. znovu pořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, ve výši : **10.201.370,-Kč**

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání a to ve výši : **7.800.000,-Kč**

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitostí a technický stav, byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši : **7.800.000,- Kč**

c e n a o b v y k l á

7.800.000,-Kč

D. Odborný odhad - cena obvyklá

- pozemku ozn. jako stp. 412/128 jehož součástí je rod. dům, čp. 342 (v části obce Křeslice),
- pozemku ozn. jako p.č. 412/38
vše v katastrálním území Křeslice a obci Praha, nemovité věci zapsané na LV č. 419

c e n a o b v y k l á

7.800.000,-Kč

=====

slovy : (sedm milionů osm set tisíc korunčeských)

V Chrudimi 1.7.2014

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 484-25-14 znaleckého deníku.

F. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.419	3 x A4
Informativní snímek katastrální mapy	1 x A4
Mapa oblasti	1 x A4
Fotodokumentace nemovitosti	5 x A4

prokasující stav evidovaný k datu 29.04.2014 11:22:06

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 419

V kat. území jsou posemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bilič Muharem, Holečkova 1205/93, Košiče, 15000 Praha 5	621114/1860	

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
412/38	693	orná půda		zemědělský půdní fond
412/128	175	sastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Křeslice, č.p. 342, rod.dům				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Křeslice, č.p. 342		rod.dům	412/128	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vstahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

- Základní právo smluvní

pohledávka ve výši 5.000.000,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 7.500.000,- Kč vzniklé do 30.4.2031

budoucí pohledávky do výše 7.500.000,- Kč vzniklé do 30.4.2031

AKCENTA, spořitelní a úvěrní

Parcela: 412/128

V-17317/2011-101

družstvo, Gočárova třída 312/52.

Parcela: 412/38

V-17317/2011-101

Pražské Předměstí, 50002 Hradec

Stavba: Křeslice, č.p. 342

V-17317/2011-101

Králové, RČ/IČO: 64946851

Listina Smlouva o sřizení sástavního práva podle obř.s. ze dne 13.04.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 13.04.2011.

V-17317/2011-101

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- © Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Insolvenční správce: Josef Čupka

Bilič Muharem, Holečkova 1205/93, Košíře, 15000 Praha
5. BČ/IČO: 621114/1860

E-8286/2014-101

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) MSPH 88 INS 17477/2013-A-21 (listina založena pod E-7850/14) ze dne 05.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.02.2014. Zápis proveden dne 26.02.2014; uloženo na prac. Praha

E-8286/2014-101

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

insolvenční správce: Josef Cupka

Bilič Muharem, Holečková 1205/93, Košíře, 15000 Praha
5. RČ/IČO: 621114/1860

E-7850/2014-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101

atraso 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2014 11:22:06

Okres: CS0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 676071 Křeslice

List vlastnictví: 419

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k
Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku MSPH 88 INS 17477/2013-A-21 Městský soud v Praze ze dne 05.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.02.2014. Zápis proveden dne 19.02.2014; uloženo na prac. Praha	
	E-7850/2014-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Bilič Muharem, Holečkova 1205/93, Košíře, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 621114/1860 Parcela: 412/128 E-126394/2011-101 Parcela: 412/38 E-126394/2011-101 Stavba: Křeslice, č.p. 342 E-126394/2011-101
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-5330/2011 23 ze dne 05.12.2011.	
	E-126394/2011-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
povinní:	
1) MAXIMA, spol. s r.o. v jazyce českém, Maxima Ltd - v jazyce anglickém, Maxima G.m.b.H - v jazyce německém, IČ: 43870627	
2) Muharem Bilič, r.č.: 621114/1860	
	Parcela: 412/128 E-108560/2011-101 Parcela: 412/38 E-108560/2011-101 Stavba: Křeslice, č.p. 342 E-108560/2011-101
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 087 Ex-998/2011 4 ze dne 05.10.2011.	
Právní moc ke dni 15.11.2011; uloženo na prac. Praha	
	E-108560/2011-101
o Nařízení exekuce	
JUDr. Milan Suchánek, exekutorský úřad Praha 9	
	Bilič Muharem, Holečkova 1205/93, Košíře, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 621114/1860
	E-126394/2011-101
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 33 EXE-1316/2011 14 OS P5 ze dne 16.11.2011; uloženo na prac. Praha	
	E-126394/2011-101
o Nařízení exekuce	
Exekutorský úřad Rakovník	
JUDr. Hana Šajnerová	
	Bilič Muharem, Holečkova 1205/93, Košíře, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 621114/1860
	E-108560/2011-101
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 087 Ex-998/2011 4 ze dne 05.10.2011.	
Právní moc ke dni 15.11.2011; uloženo na prac. Praha	
	E-108560/2011-101
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 Nc-1238/2009 11 OS P5 ze dne 28.07.2011.	
Právní moc ke dni 15.11.2011; uloženo na prac. Praha	
	E-108560/2011-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 2

prokasující stav evidovaný k datu 29.04.2014 11:22:06

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 419

V kat. území jsou posemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.09.2002.

V-32987/2002-101

Pro: Bilič Muharem, Holečkova 1205/93, Košíře, 15000 Praha 5

RČ/IČO: 621114/1860

o Smlouva kupní ze dne 31.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.09.2002.

V-32984/2002-101

Pro: Bilič Muharem, Holečkova 1205/93, Košíře, 15000 Praha 5

RČ/IČO: 621114/1860

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby se dne 28.02.2011.

E-20145/2011-101

Pro: Bilič Muharem, Holečkova 1205/93, Košíře, 15000 Praha 5

RČ/IČO: 621114/1860

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
412/38	22601	693

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.04.2014 11:29:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3













