

A. NÁLEZ

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov

tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com

zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

1. Znalecký

Arnošt Hofman, 23. 8.19 EK 54/13-13, byl příbřežní znalecký ústav a to k oceňování nemovitých věcí - objektu č.p. 43 - rod.dům, příslušející k části obce Bechyně, na pozemku p.č. St. 249, včetně pozemku p.č. St. 249 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Bechyně, obec Bechyně, okres Tábor.

Znaleci se ukládá ocenit sítě uvedené nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivé práva a závady a nemovitosti a jejich příslušenství a uvést jejich obvyklou cenu a příslušenství.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 9625-1125/2014

Pro stanovení obvyklé, tj. tržní, ceny je předpis, k dispozici je pouze odborná literatura resp. údaje z veřejných zdrojů.

V zákoně č.128/2001 Sb. o soudních exekucích a exekuční činnosti (exekuční řád) a o zřízení dalších zákonů je v § 68 odst.3 uvedeno:

"Znalec oceňuje nemovitosti a její příslušenství a jednotlivé práva a závady a nemovitosti a jejich příslušenství podle zvláštního předpisu" - dále odkaz na § 2 odst.1 zákona

O ceně nemovitých věcí - objektu č.p. 43 - rod.dům, příslušející k části obce Bechyně, na pozemku p.č. St. 249, včetně pozemku p.č. St. 249 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Bechyně, obec Bechyně, okres Tábor.

Objednavatel posudku:

JUDr. Arnošt Hofman
soudní exekutor, Exekutorský úřad Pardubice
9. května 215
533 72 Moravany
IČ: 662113118
DIČ: CZ431212032

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 029 EX 54/13-33

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7.7.2014 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídl: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 6 stran příloh.

V Přerově, dne 25.7.2014

stránka 1 z 2

A. NÁLEZ**1. Znalecký úkol**

Na základě usnesení, ze dne 25.6.2014 vydané Exekutorským úřadem Pardubice, **JUDr. Arnošt Hofman**, č.j. **029 EX 54/13-33**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - objektu č.p. 43 - rod.dům, příslušející k části obce Bechyně, na pozemku p.č. St. 249, včetně pozemku p.č. St. 249 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Bechyně, obec Bechyně, okres Tábor.

Znalci se ukládá ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené podle nyní platných cenových předpisů a uvést jejich obvyklou cenu s přihlédnutím k lokalitě a výši cen nemovitostí v daném regionu.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V **zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

"Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu" – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V **§2 odst.1 zákona 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 prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 7.7.2014, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, 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 nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 7.7.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 28.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1594, pro k.ú. Bechyně, obec Bechyně, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 17.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bechyně, obec Bechyně, okres Tábor, vyhotovená znaleckým ústavem dne 7.7.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Jihočeský
Okres: Tábor
Obec: Bechyně
Katastrální území: Bechyně (601543)

List vlastnictví číslo: 1594

Vlastník:

Společné jmění manželů
Tupý Jaroslav
Široká 43, 39165 Bechyně
Tupá Jana
Písecká 907, 39165 Bechyně

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci - objekt č.p. 43 - rod.dům, příslušející k části obce Bechyně, na pozemku p.č. St. 249, včetně pozemku p.č. St. 249 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Bechyně, obec Bechyně, okres Tábor.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že část výše uvedeného objektu může být situována na pozemku p.č. St. 246/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiného subjektu. Zákes v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, centrální části obce Bechyně, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese Široká č.p. 43, 39165 Bechyně. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2005 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Bechyně, nám. T. G. Masaryka 2, 39165 Bechyně.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 let. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla vyměněna okna za nová a byla opravena střešní konstrukce, včetně výměny krytiny a klempířských konstrukcí. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu lze ke dni ocenění uvažovat jako zanedbanou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- kamenné schody do RD
- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekt
 - a) Rodinný dům č.p. 43
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2. Převládající zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Residenční zástavba	0,02
3. Poloha pozemku v obci	I. Sídel obce – centrum obce	0,05
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	V. Komunikace (spevňena) ke hranici pozemku, špatná parkovací možnosti	-0,02
7. Bezpečná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 300 m	-0,02
8. Poloha pozemku a hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9. Ekologičnost	II. Bezproblémové okolí	0,00
10. Plánová státnost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Celkové posouzení: $I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,010$		

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

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

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

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	I. Střed obce – centrum obce	0,05
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	V. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02
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

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 43 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkrovní: má podkrovní nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,112

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	14,50×12,62–2,75×2,65+7,30×5,33	=	214,61 m ²
II.NP	14,50×12,62–2,75×2,65+7,30×5,33	=	214,61 m ²
Podkrovní	14,50×12,62–2,75×2,65+7,30×5,33	=	214,61 m ²
I.PP	14,50×12,62–2,75×2,65+7,30×5,33	=	214,61 m ²
Součet:		=	858,44 m ²

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	(14,50×12,62–2,75×2,65+7,30×5,33)×2,50	=	536,53 m ³
Vrchní stavba	(14,50×12,62–2,75×2,65+7,30×5,33)×8,24	=	1 768,40 m ³
Zastřešení	(14,50×12,62–2,75×2,65)×6,50×0,50	=	571,03 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 875,96 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s izolací	4,30 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	24,30 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	4,20 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – měděné (žlaby, svody)	0,70 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní
11. Schody	3,90 %	Standardní
12. Dveře	3,40 %	Standardní
13. Okna – dřevěná Euro okna	5,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní
16. Vytápění	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,50 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :	1,0000
Úprava koeficientu K_4 :	
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 0,70 \%$
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:	= 0,9872

Ocenění:

Základní jednotková cena:	1 900,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví:	$\times 1,1000$
Koeficient vybavení stavby K_4 :	$\times 0,9872$
Polohový koeficient K_5 :	$\times 1,0500$
Koeficient změny cen staveb K_i :	$\times 2,1120$
Základní jednotková cena upravená:	= 4 575,46 Kč/m³
Základní cena upravená:	$2\,875,96\text{ m}^3 \times 4\,575,46\text{ Kč/m}^3 = 13\,158\,839,94\text{ Kč}$

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení:	50,000 %
Odpočet opotřebení:	$13\,158\,839,94\text{ Kč} \times 50,000 \%$
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 6 579 419,97 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu:	$I_T = 1,000$
Index polohy:	$I_P = 1,030$
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	= 6 579 419,97 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times 1,030$
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	= 6 776 802,57 Kč

Rodinný dům č.p. 43 – určená cena: **6 776 802,57 Kč**

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

2.a.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bechyně
 Název okresu: Tábor

Koefficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	II. Města, která byla k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B	0,90
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční a autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,320,-$ Kč/m²Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 812,59$ Kč/m²

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 282$ m²Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$ Index polohy: $I_P = 1,030$ Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,030$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 836,9677 \text{ Kč/m}^2$			
Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 249	Zastavěná plocha a nádvoří	282	236 024,89

Pozemek – určená cena: 236 024,89 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

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, administrativní, 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),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd)

1) RD Komárov, okres Tábor

RD se zahradou a zpevněnou příjezdovou cestou ve velmi hezké obci nedaleko Soběslavi. Dům je dvoupodlažní a má k dispozici dvě garáže. V obci je koloniál a hostinec.
Nabídková CENA: 1 870 000,- Kč

2) RD Malšice, okres Tábor

RD se dvěma nadzemními podlažími a nevyužitým podkrovím, který se nachází v centru obce Malšice. V 1.NP se nachází nebytový prostor s přímým vstupem z ulice. V 2.NP se nachází prostorný byt 3+1 s komorou a velkou koupelnou. V bytě nové podlahy, nové rozvody vody, elektřiny, plastová okna, prostorná koupelna s vanou a se sprchovým koutem, samostatné WC. Byt je připraven k okamžitému nastěhování. Topení je zajištěno krbovými kamny s výměníkem. Půdní prostor je bez využití a umožňuje vybudovat další obytný prostor. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Celková plocha pozemku činí 294m², zastavěná plocha domu je 120m². U domu se nachází menší zahrada, s kůlnou a garáží. V obci je veškerá občanská vybavenost, dobré spojení do Tábora. Dům skýtá možnost vybudovat si prostorné bydlení s možností podnikání v nebytových prostorách domu.
Nabídková CENA: 1 890 000,- Kč

3) RD Bechyně, okres Tábor

Dvougenerační rodinný dům v lázeňském městě Bechyně. Dům byl postaven v třicátých letech na vlastním pozemku se zastavěnou plochou cca 150 m². K domu náleží prostorná zahrada s výměrou 500 m². Zahrada je vedená jako stavební pozemek. Nemovitost je dvoupodlažní. Má dva vchody, kdy první jde přímo z ulice a druhý ústí do zahrady. V prvním nadzemním patře je 5 obytných místností a WC. Místnosti jsou samostatně přístupné, což je výhodné pro zájemce s komerčním záměrem. Dům, resp. jednotlivé místnosti, by bylo možné pronajímat. V druhém patře jsou 3 obytné místnosti, WC a 2 půdní prostory, jež po přestavbě mohou sloužit jako pokoje. Na druhé patro navazuje terasa, která je otevřená do zahrady. V místnostech jsou parketové podlahy. Ve spodním patře proběhla rekonstrukce elektrických rozvodů. Dům je napojen na plynovod. Na zahradě je situována zděná garáž s příjezdem z ulice a dřevěná kůlna.
Nabídková CENA: 2 245 000,- Kč

4) RD Bechyně, okres Tábor

RD 2+1 o ploše 84 m² s obchodem 65 m² a možností vybudování podkrovního bytu. Dům se nachází na hlavní cestě přibližně 150 m od Bechyňského náměstí. Vstup do obchodu přímo z ulice. V domě jsou zavedeny ing. sítě (voda, elektřina, kanalizace) plynová přípojka je naddimenzována již na 2 byty a obchod.
Nabídková CENA: 1 590 000,- Kč

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

Jednotková cena (JČ):	1 785 415,92 Kč
Vaha (V):	1,0

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírůstků 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 „vyřadování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- objekt situován v centru města
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- zakres v katastrální mapě neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Komárov, okres Tábor	
Výchozí cena (VC):	1 870 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizace} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 785 415,92 Kč
Váha (V):	1,0

RD Malšice, okres Tábor	
Výchozí cena (VC):	1 890 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 800 000,- Kč
Váha (V):	1,0
RD Bechyně, okres Tábor	
Výchozí cena (VC):	2 245 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 036 281,18 Kč
Váha (V):	1,0
RD Bechyně, okres Tábor	
Výchozí cena (VC):	1 590 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	1 593 984,96 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena za celek:

1 593 984,96 Kč

Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):

1 803 920,52 Kč

Maximální jednotková cena za celek:

2 036 281,18 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:

1 810 000,- Kč

Množství:

× 1,00 celek

Porovnávací hodnota:

= 1 810 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávání, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	6 776 800,- Kč
Cena pozemků	236 020,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	7 012 820,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 810 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*	
K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	
	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 810 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliónosmsetdesettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 25.7.2014



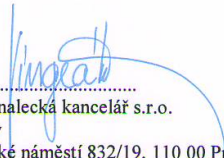
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 9625-1125/2014 samostatné evidence znaleckého ústavu.


Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2014 07:15:46

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 029EX 54/13 pro JUDr. Arnošt Hofman
soudní exekutor
Exekutorský úřad Pardubice

Okres: CE0317 Tábor

Obec: 552054 Bechyně

Území: 601543 Bechyně

List vlastnictví: 1594

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

M. Tupý Jaroslav a Tupá Jana, Široká 43, 39165 Bechyně,
Písecká 907, 39165 Bechyně650806/2286
656219/0415

M = společné jmění manželů

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 249	282	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bechyně, č.p. 43, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 249				
1190/71	21	ostatní plocha	jiná plocha	
1927/108	536	ostatní plocha	jiná plocha	

= právní vztahy jsou dotčeny změnou

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

Zástavní právo exekutorské

pro částku ve výši 57.471,00 Kč s příslušenstvím

Oborová zdravotní pojišťovna

Parcela: St. 249

V-2805/2014-308

zaměstnanců bank, pojišťoven a

Parcela: 1190/71

V-2805/2014-308

stavebnictví, Roškotova 1225/1,

Parcela: 1927/108

V-2805/2014-308

Braník, 14000 Praha 4, RČ/IČO:

47114321

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Bronec

Milan, JUDr. - soudní exekutor 8 EX-242/2014 -19 ze dne 16.04.2014. Právní účinky

zápisu ke dni 16.04.2014. Zápis proveden dne 16.05.2014.

V-2805/2014-308

Pořadí k 16.04.2014 18:40

Zástavní právo exekutorské

pro částku ve výši 19.651,89 Kč s příslušenstvím

Raiffeisen stavební spořitelna

Parcela: St. 249

V-1395/2014-308

a.s., Koněvova 2747/99, Žižkov,

Parcela: 1190/71

V-1395/2014-308

13000 Praha 3, RČ/IČO: 49241257

Parcela: 1927/108

V-1395/2014-308

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Pazderka

Stanislav, JUDr. - soudní exekutor 117 EX-1919/2013 -32 ze dne 03.03.2014. Právní

účinky zápisu ke dni 03.03.2014. Zápis proveden dne 09.04.2014.

V-1395/2014-308

Pořadí k 03.03.2014 20:31

Zástavní právo smluvní

Budoucí pohledávky vyplývající ze smlouvy č. 030003240267 ve výši

2.000.000,-Kč s konečnou splatností dne 25.1.2020

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2014 07:15:46

Adresa: CZ0317 Tábor Obec: 552054 Bechyně
List vlastnictví: 1594
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Povinnost k

Tupý Jaroslav, Široká 43, 39165 Bechyně, RČ/IČO: 650806/2286 Z-12952/2013-405

Distina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-04300/2013 -019 ze dne 11.09.2013; uloženo na prac. Plzeň-město Z-12952/2013-405

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor JUDr. Arnošt Hofman, 9.května 215 Moravany, 533 72 Moravany Tupý Jaroslav, Široká 43, 39165 Bechyně, RČ/IČO: 650806/2286 Z-6671/2013-606

Distina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 029 EX-54/2013 -15 ze dne 30.04.2013; uloženo na prac. Pardubice Z-6671/2013-606

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor JUDr. Arnošt Hofman, 9.května 215 Moravany, 533 72 Moravany Tupá Jana, Písecká 907, 39165 Bechyně, RČ/IČO: 656219/0415 Z-6671/2013-606

Distina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 029 EX-54/2013 -15 ze dne 30.04.2013; uloženo na prac. Pardubice Z-6671/2013-606

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Parcela: St. 249 Z-12864/2013-308
Parcela: 1190/71 Z-12864/2013-308
Parcela: 1927/108 Z-12864/2013-308

Distina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň město- Mgr. Martin Tunkl 094 EX-04300/2013 -021 ze dne 11.09.2013. Z-12864/2013-308

Distina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň město- Mgr. Martin Tunkl 094 EX-04300/2013 -021 ze dne 11.09.2013. Právní moc ke dni 29.09.2013. Z-14815/2013-308

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Parcela: St. 249 Z-4763/2013-308

Distina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice -JUDr. Arnošt Hofman 029 EX-54/2013 -26 ze dne 22.05.2013. Právní moc ke dni 18.06.2013. Z-5761/2013-308

Jiné zápisy

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2014 07:15:46

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552054 Bechyně

Listovní číslo: 601543 Bechyně

List vlastnictví: 1594

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

Typ vztahu

Správní pro

Povinnost k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 249

Z-6421/2008-308

Změny a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-4062/2014-308

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Stina

Smlouva kupní ze dne 12.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

V-4348/2001-308

Pro: Tupý Jaroslav a Tupá Jana, Široká 43, 39165 Bechyně, Písecká 907, 39165 Bechyně

RČ/IČO: 650806/2286
656219/0415

Smlouva kupní ze dne 22.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.05.2002.

V-1752/2002-308

Pro: Tupý Jaroslav a Tupá Jana, Široká 43, 39165 Bechyně, Písecká 907, 39165 Bechyně

RČ/IČO: 650806/2286
656219/0415

Smlouva kupní ze dne 22.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.06.2005.

V-2624/2005-308

Pro: Tupý Jaroslav a Tupá Jana, Široká 43, 39165 Bechyně, Písecká 907, 39165 Bechyně

RČ/IČO: 650806/2286
656219/0415

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

Vyhotovil:

Jihočeský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.06.2014 09:11:22



