

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047278/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Zeměchy pro exekuční řízení č.j. EX 134 EX 06194/21.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 30100 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

3 549 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.07.2024

Vyhotoveno: V Praze 23.07.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 73 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 63 Zeměchy, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1/1 (orná půda), vše v kat. území Zeměchy u Loun, obec Jimlín, část obce Zeměchy, okres Louny, zapsáno na LV 143.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.07.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Jiří Prošek o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 31.05.2024 pod č.j. 134 EX 06194/21 - 607,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 16.07.2024,

- list vlastnictví č. 143 ze dne 31.05.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 06.06.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 06.06.2024,
- vyzoomění o ohledání ze dne 05.06.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1136/2023-507. Podání k okamžiku 25.04.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1187961,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-614/2024-507. Podání k okamžiku 29.02.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1376855,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1635/2024-507. Podání k okamžiku 05.06.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1296338.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souborů výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedení sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Louny, obec Jimlín, k.ú. Zeměchy u Loun
Adresa nemovité věci: č.p. 63, 440 01 Zeměchy

Místopis

Obec Jimlín se nachází v Ústeckém kraji, cca 4 km jihozápadně od města Louny, cca 14 km východně od města Žatec a cca 19 km jihovýchodně od města Most. Do katastru obce patří obec Zeměchy. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě se smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, fotbalové hřiště, dětské hřiště a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné místní části Zeměchy č.p. 63 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Jimlín, Zeměchy” se nachází cca 150 m pěší chůzí od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Jimlín” se nachází cca 400 m pěší chůzí od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 882/1 Obec Jimlín, č. p. 7, 44001 Jimlín
parc. č. 945 Obec Jimlín, č. p. 7, 44001 Jimlín
parc. č. 874/1 Obec Jimlín, č. p. 7, 44001 Jimlín

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dílčí údržbě. Fasáda domu není zateplená, fasádní omítka je z části nová. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna směrem do dvora zcela chybí. Okno ve štítu je dřevěné, dvojitě s parapetem. Na rodinný dům ze západní strany navazuje stodola. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 73 stojí stavba rodinného domu č.p. 63. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 396 m². Pozemek parc. č. 1/1 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 73 a tvoří s ním jeden funkční celek podlouhlého a úzkého tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako orná půda o celkové výměře 1877 m². Pozemky jsou rovinné, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem, uliční oplocení je z části s betonovou podezdívkou a drátěnými poli a z části zděné s ocelovými vjezdovými vraty a brankou. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, stodola a zděná garáž s ocelovými vjezdovými vraty a plochou střechou z vlnovek. Konstrukce stodoly je zděná se sedlovou střechou a krytinou z pálených tašek. Střecha stodoly je opatřena komínem a výlezem. Jižní část střechy je v původním stavu. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemky parc. č. 882/1, parc. č. 945 a parc. č. 874/1 které jsou ve vlastnickém právu obce Jimlín.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola a garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 16.07.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita v okruhu cca 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 63 Zeměchy

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku:	2 273,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Postoloprty		
Lokalita:	č.p. 30		
Popis:	Rodinný dům s obytnou plochou 150 m ² a plochou pozemku 185 m ² . Nemovitost se nachází v klidné části obce Skupice kousek od malého rybníka. V krátké dojezdové vzdálenosti se nacházejí Postoloprty a město Louny. Dům lze využívat jako víkendovou chalupu, která se nachází 40 minut jízdy z Prahy. Nájezd na silnici 1/7, která spojuje Prahu, Louny, Chomutov a Německo je v dojezdové vzdálenosti do pěti minut. Dům prošel v roce 2008 rekonstrukcí. V přízemí se nachází kuchyně s jídelnou, koupelna s toaletou a útulný obývací pokoj. Stropy jsou obloženy dřevem. V podkrovním patře se nachází tři místnosti a jeden šatník. Na jeden pokoj v podkroví navazuje vydlážděná a oplocená terasa. Součástí domu je prostorná garáž. Vytápění objektu je kombinované (elektrický kotel, teplovodní peletová kamna v obývacím pokoji a přímotopy) Ohřev vody zajišťuje elektrický kotel s možností využití ohřevu pomocí peletových kamen.		
Pozemek:	185,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		 Zdroj: realizovaný prodej z 25.4.2023 (V-1136/2023-507)
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10		
K6 Celkový stav	1,05		
K7 Vliv pozemku	1,21		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
2 900 000 Kč	1,26	3 654 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Touchovice		
Lokalita:	č.p. 78		
Popis:	Rodinný dům v současnosti řešený jako 2+kk o podlahové ploše 58 m ² se nachází v klidné obci Touchovice, pouhých několik kilometrů od města Louny. Z celkové plochy pozemku 297 m ² , připadá 155 m ² na útulnou zahradu, díky čemu budete mít dostatek prostoru pro relaxaci. V minulých letech byla v domě provedena částečná rekonstrukce a je možné jej obývat ihned po koupi. Dům je napojen na elektřinu a vodovod. Odpad je sveden do septiku a kanalizaci naleznete na hranici pozemku. Vytápění domu křbovými kamny, ohřev vody je zajištěn bojlerem. Máte-li vizi vlastního domova, nabízí se možnost rekonstrukce půdy nebo stodoly a vybudujete si několik místností navíc. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	297,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		 Zdroj: realizovaný prodej z 29.02.2024
K2 Velikosti objektu	1,20		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10		

K6 Celkový stav	1,05	(V-614/2024-507)
K7 Vliv pozemku	1,20	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 049 996 Kč	1,58	3 238 994 Kč

Název:	Rodinný dům Jimlín	
Lokalita:	č.p. 193	
Popis:	Rodinný dům v obci Jimlín, okres Louny. Dům se nachází v klidné části obce, obklopen přírodou. Jedná se přízemní, řadový dům, dispozice 2+1 , výměra 102 m ² . Dům je napojen na kanalizaci, voda je z řadu , vytápění zajišťuje elektrický kotel + krbová kamna umístěná mezi kuchyní a obývacím pokojem, ohřev vody bojlerem . Okna v domě jsou plastová, fasáda je obložena lamelami. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou, součástí prodeje je elektrický sporák s el. troubou, myčka a lednice. V koupelně je umístěn sprchový kout, umyvadlo, bidet a toaleta, součástí prodeje je pračka. Zahrada je dostatečně velká a poskytuje dostatek prostoru k pěstování zeleniny (skleník na pozemku) nebo k relaxaci, zároveň oceníte maximální soukromí. Na zahradě je umístěna stavba, která sloužila jako garáž.	
Pozemek:	823,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 5.6.2024 (V-1635/2024-507)</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,14	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 000 000 Kč	1,25	3 750 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 238 994 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 547 665 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 750 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 547 665 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 547 665 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který 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,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 63 Zeměchy

3 547 665,- Kč

Porovnávací hodnota	3 547 665 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 549 000 Kč
slovy: tři miliony pět set čtyřicet devět tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dopravní dostupnost a obslužnost,
- zahrada.

Slabé stránky

- bez oken,
- neudržovaný pozemek.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 73 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 63 Zeměchy, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1/1 (orná půda), vše v kat. území Zeměchy u Loun, obec Jimlín, část obce Zeměchy, okres Louny, zapsáno na LV 143.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.549.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 73 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 63 Zeměchy, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1/1 (orná půda), vše v kat. území Zeměchy u Loun, obec Jimlín, část obce Zeměchy, okres Louny, zapsáno na LV 143.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, stodola a garáž.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.549.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

3 549 000 Kč

slovy: tři miliony pět set čtyřicet devět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 143	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047278/2024.

V Praze 23.07.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2024 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 06194/21 pro Mgr.Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546011 Jimlín

Kat.území: 660213 Zeměchy u Loun

List vlastnictví: 143

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Houška Pavel a Houšková Martina, Vladimírská 2461, 44001 Louny	720312/2751 726026/2757	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 73	396	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Zeměchy, č.p. 63, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 73</i>				
P 1/1	1877	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.900.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 73, Parcela: 1/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.: 3400/378778-01/12/01-002/00/R ze dne 18.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.10.2012.

v-2790/2012-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 98 287 Kč

Oprávnění pro

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Louny, Pod Nemocnicí 2378, 44001 Louny**

Povinnost k

Parcela: St. 73, Parcela: 1/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.: 45007-220/8070/03.03.2021-00497/3/SM-1 ze dne 03.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2021 10:13:48. Zápis proveden dne 25.03.2021.

v-721/2021-507

Pořadí k 04.03.2021 10:13

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 60 449 Kč

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2024 11:55:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546011 Jimlín

Kat.území: 660213 Zeměchy u Loun

List vlastnictví: 143

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Louny, Pod
Nemocnicí 2378, 44001 Louny

Povinnost k

Parcela: St. 73, Parcela: 1/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.: 45007-220/8070/03.03.2021-00496/2/SM-1 ze dne 03.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2021 10:13:58. Zápis proveden dne 25.03.2021.

V-722/2021-507

Pořadí k 04.03.2021 10:13

- o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 80 934 Kč**

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Louny, Pod
Nemocnicí 2378, 44001 Louny

Povinnost k

Parcela: St. 73, Parcela: 1/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.: 45007-220/8070/03.03.2021-00495/1/SM-1 ze dne 03.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2021 10:16:36. Zápis proveden dne 25.03.2021.

V-723/2021-507

Pořadí k 04.03.2021 10:16

- o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 93 140 Kč**

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Louny, Pod
Nemocnicí 2378, 44001 Louny

Povinnost k

Parcela: St. 73, Parcela: 1/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.: 45007-220/8070/26.03.2021-00645/6/SM-1 ze dne 26.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2021 16:03:11. Zápis proveden dne 20.04.2021.

V-1000/2021-507

Pořadí k 26.03.2021 16:03

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Houška Pavel, Vladimírská 2461, 44001 Louny, RČ/IČO:
720312/2751

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2024 11:55:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546011 Jimlín

Kat.území: 660213 Zeměchy u Loun

List vlastnictví: 143

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Plzeň - město, 134 EX-06194/2021 -010 ze dne 15.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 10:59:57. Zápis proveden dne 21.10.2021; uloženo na prac. Louny

Z-3294/2021-507

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 73, Parcela: 1/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň - město, 134 EX-06194/2021 -084 ze dne 19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 11:00:00. Zápis proveden dne 21.10.2021; uloženo na prac. Louny

Z-3295/2021-507

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Houška Pavel, Vladimírská 2461, 44001 Louny, RČ/IČO:
720312/2751

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 10507/22-16 k 11 EXE-4135/2022 9 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 15:37:41. Zápis proveden dne 07.06.2022; uloženo na prac. Praha

Z-23301/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Houška Pavel, Vladimírská 2461, 44001 Louny, RČ/IČO:
720312/2751

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Plzeň - město, 134 EX-02294/2022 -007 ze dne 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2022 17:02:30. Zápis proveden dne 12.09.2022; uloženo na prac. Louny

Z-3835/2022-507

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 73, Parcela: 1/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň - město, 134 EX-02294/2022 -037 ze dne 10.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2022 17:02:33. Zápis proveden dne 13.09.2022; uloženo na prac. Louny

Z-3836/2022-507

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-1715/2024-507

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2024 11:55:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546011 Jimlín

Kat.území: 660213 Zeměchy u Loun

List vlastnictví: 143

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.11.2011.

V-2814/2011-507

Pro: Houška Pavel a Houšková Martina, Vladimírská 2461, 44001 Louny RČ/IČO: 720312/2751
726026/2757

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1/1	11911	1877

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.05.2024 12:15:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.





1:1 000



Jirňánek

21

54

53

52

51

50

49

48

47

147

154

161

171

174

177

179

182

185

188

191

194

197

200

203

206

209

212

215

218

221

224

227

230

233

236

239

242

245

248

251

254

257

260

263

266

269

272

275

278

281

284

287

290

293

296

299

302

305

308

311

314

317

320

323

326

329

332

335

338

341

344

347

350

353

356

359

362

365

368

371

374

377

380

383

386

389

392

395

398

401

404

407

410

413

416

419

422

425

428

431

434

437

440

443

446

449

452

455

458

461

464

467

470

473

476

479

482

485

488

491

494

497

500

503

506

509

512

515

518

521

524

527

530

533

536

539

542

545

548

551

554

557

560

563

566

569

572

575

578

581

584

587

590

593

596

599

602

605

608

611

614

617

620

623

626

629

632

635

638

641

644

647

650

653

656

659

662

665

668

671

674

677

680

683

686

689

692

695

698

701

704

707

710

713

716

719

722

725

728

731

734

737

740

743

746

749

752

755

758

761

764

767

770

773

776

779

782

785

788

791

794

797

800

803

806

809

812

815

818

821

824

827

830

833

836

839

842

845

848

851

854

857

860

863

866

869

872

875

878

881

884

887

890

893

896

899

902

905

908

911

914

917

920

923

926

929

932

935

938

941

944

947

950

953

956

959

962

965

968

971

974

977

980

983

986

989

992

995

998

1001

1004

1007

1010

1013

1016

1019

1022

1025

1028

1031

1034

1037

1040

1043

1046

1049

1052

1055

1058

1061

1064

1067

1070

1073

1076

1079

1082

1085

1088

1091

1094

1097

1100

1103

1106

1109

1112

1115

1118

1121

1124

1127

