

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 060550/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 22679/11
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Fučíkova č.p. 213/16, Ledvice, okres Teplice
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	08.08.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	08.08.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 26.08.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 19.07.2024, č.j. 124 EX 22679/11-104, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k ocenění spoluvlastnického podílu nemovitých věcí povinného Petra Kohouta o velikosti 1/4, a to pozemku parc. č. st. 369 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 213, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 21 pro katastrální území Ledvice, obec Ledvice, okres Teplice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Petru Kohoutovi.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 213/16 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Fučíkova č.p. 213/16, Ledvice, okres Teplice  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Teplice  
Obec: Ledvice  
Ulice: Fučíkova  
Katastrální území: Ledvice  
Počet obyvatel: 539  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 543,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{811,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 08.08.2024. Místnímu šetření nebyl povinný spoluvlastník ani jiné osoby přítomny, obhlídka nemovitosti byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby a dle dohledané předchozí inzerce rodinného domu s fotografiemi. Pro další informace bylo využito veřejně dostupných zdrojů.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Horová Naděžda, Mírová 266/32, 41772 Ledvice - 1/4

Kohout Pavel, M. Švabinského 608, Teplické Předměstí, 41801 Bílina - 1/4

Kohout Petr, Antonína Sovy 632, Teplické Předměstí, 41801 Bílina - 1/4

Kotlářová Alena, č. p. 121, 43114 Strupčice - 1/4

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 369 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 213, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 21 pro katastrální území Ledvice, obec Ledvice, okres Teplice.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Nezjištěno – předpoklad, že dokumentace odpovídá skutečnému provedení stavby.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

#### Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je levá část dvojdomku. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je celkově nebo částečně podsklepený. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví – dle dostupných informací se v podkrovní části nachází dva pokoje.

Základy jsou pravděpodobně tvořeny smíšenými pasy (kámen – beton), svislé nosné konstrukce zděné klasickým způsobem z cihelného nebo smíšeného zdiva. Tloušťka obvodové konstrukce odhadem do 40 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané.

Objekt typově z první poloviny 20. století.

Vnitřní stav objektu nezjištěn, byla vysledována inzerce, která na objekt běžela na realitních serverech v období cca 3-4/2024, ze které je patrný zcela dožitý stav interiérů a součástí. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře dřevěné nebo náplňové hladké. Ostatní nezjištěno. Užitná plocha dle zastavěné plochy a podlažnosti stavby cca do 90 m<sup>2</sup>.

#### Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektřinu, předpokládá se odpojení od distribuční sítě (nebylo množné zjistit). Zemní plyn není zaveden. Vytápění a ohřev TUV nezjištěno.

#### Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímo.

Hlavní konstrukční prvky bez vizuálních vad, v minulosti provedena nová fasáda nejméně z průčelí a boku stavby. Dále byla položena střešní krytina na hlavní části objektu, fasáda a střešní krytina odhadem stáří do 20 let. Interiéry stavby a součásti se uvažují zcela dožité, okna dřevěná zdvojená v mezním stavu. Venkovní úpravy v mezním stavu. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

#### Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku činí 201 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - bez porostů.

### Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Vedlejší stavby nebyly zjištěny, v případě drobných staveb bez výrazného vlivu na ocenění.

### Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obec s nízkým indexem kriminality.

### **6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví**

Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Kohout Petr), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis objektu</b>	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	celkové nebo částečné
	Dům byl postaven v roce	odhadem 1. polovina 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce domu	střešní krytina, fasáda v části domu
	Základy	betonové nebo smíšené základové pasy
	Konstrukce	zděná (cihla nebo smíšené)
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 40 cm
	Stropy	nezjištěno – předpoklad: dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	fasádní škrábané
	Vnitřní omítky	nezjištěno – předpoklad: vápenocementové
	Vady domu	nezjištěno, dožitě konstrukční prvky nebo v mezním stavu

<b>Popis součástí, vybavení a dalších vlastností</b>	Dispozice	nezjištěno – předpoklad: jednogenerační		
	Typ oken	dřevěná zdvojená		
	Orientace oken	východ, západ		
	Koupelna(y)	nezjištěno		
	Toaleta(y)	nezjištěno		
	Vstupní dveře	dřevěné nebo náplňové hladké		
	Typ zárubní	nezjištěno		
	Vnitřní dveře	nezjištěno		
	Osvětlovací technika	nezjištěno		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha odhadem do:	90,00 m <sup>2</sup>	
	Elektřina	nezjištěno - předpoklad odpojeno od distribuční sítě		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno		
	Topná tělesa	nezjištěno		
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno		
	Podlahy v domě	nezjištěno		
Popis stavu	před rekonstrukcí			
<b>Popis pozemku</b>	Velikost pozemku	201 m <sup>2</sup>		
	Trvalé porosty	bez porostů		
	Vedlejší stavby	nezjištěno nebo bez vlivu		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	východní okraj obce		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty		

	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Kohout Petr), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.08.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.



## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,777}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,793}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,959}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,020}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_o} * \mathbf{I_P} = 0,940 * 1,000 * 1,020 = \mathbf{0,959}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	811,-	0,959		777,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 369	201	777,75	156 327,75
Stavební pozemek - celkem			201		<b>156 327,75</b>

## 1.2. Rodinný dům č.p. 213

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 073,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Spodní stavba:	=	59,00 m <sup>2</sup>
Vrchní stavba:	59,00+10,70	= 69,70 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Spodní stavba:	59,00 m <sup>2</sup>	2,80 m
Vrchní stavba:	69,70 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

Spodní stavba:	(59,00)*(2,80)	=	165,20 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba:	(59,00+10,70)*(3,00)	=	209,10 m <sup>3</sup>
Zastřžení:	59,00*3,00/2	=	88,50 m <sup>3</sup>
	10,70*1,80/2	=	9,63 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>472,43 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	69,70 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	128,70 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,85

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01

5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,454}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,020}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,073,- \text{ Kč/m}^3 * 0,454 = 1\,395,14 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 472,43 \text{ m}^3 * 1\,395,14 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 1,020 = 631\,950,82 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 631 950,82 Kč**

### Oceňované nemovitosti - rekapitulace

**1.1. Pozemky: 156 327,75 Kč**

**Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem = 788 278,57 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 788 280,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Fučíkova č.p. 213/16, Ledvice, okres Teplice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 – typ a provedení stavby	K6 - jiné
Oceňovaný objekt	Fučíkova č.p. 213/16, Ledvice, okres Teplice	90 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	201 m <sup>2</sup>	část dvojdomku, jednopodlažní, částečně obytné podkroví	vedlejší stavby nezjištěny, případně jen drobné bez výrazného vlivu
1	Mírová č.p. 28/77, Ledvice, okres Teplice	90 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	233 m <sup>2</sup>	část dvojdomku, jednopodlažní s obytným podkrovím	vedlejší stavby bez vlivu
2	Tyršova č.p. 352/11, Ledvice, okres Teplice	96 m <sup>2</sup>	špatný	463 m <sup>2</sup>	samostatný RD s částečně obytným podkrovím	garáž
3	Fučíkova č.p. 324/8, Ledvice, okres Teplice	104 m <sup>2</sup>	dobrý	159 m <sup>2</sup>	řadový RD, dvě podlaží, interiéry po obnově vč. součástí	terasa, vedl. stavby nejsou
4	Horská č.p. 32/1, Bílina, okres Teplice	55 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	218 m <sup>2</sup>	samostatný domek, jednopodlažní bez podkroví	drobné vedl. stavby bez vlivu

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. úpravy cen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 typ a provedení stavby	K6 jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	13 333,33 Kč	1.05	14 000,00 Kč	1	1	0.95	1.02	1	1	0.969	14 447,88 Kč
2	15 625,00 Kč	1.1	17 187,50 Kč	1	0.99	0.9	1.13	1.05	1.03	1.088886645	15 784,47 Kč
3	35 288,46 Kč	1.1	38 817,31 Kč	1	0.95	1.2	0.98	1.2	1	1.34064	28 954,31 Kč
4	17 272,73 Kč	1.05	18 136,36 Kč	1.1	1.07	0.8	1.01	1	1	0.951016	19 070,51 Kč
Celkem průměr										19 564,30 Kč	
Minimum										14 447,88 Kč	
Maximum										28 954,31 Kč	
Směrodatná odchylka - s										6 554,41 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										13 009,89 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										26 118,71 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koeficient úpravy cen zohledňuje stáří použitých vzorků pro porovnání (koef. růstu cen). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě a provedení stavby se zohledněním provedení interiérů a součástí. K6 zohledňuje další uvedené skutečnosti.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota průměrné nemovitosti určena následovně

$$19\,564,30 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 90 \text{ m}^2$$

$$= 1\,760\,787 \text{ Kč}$$

### Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{1\,761\,000 \text{ Kč}}$$

## E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **788.280,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.761.000,- Kč**

### **O d ů v o d n ě n í :**

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

### **Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:**

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %. Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(1\,761\,000\text{ Kč} * 1/4) = 440\,250\text{ Kč} - 30\% = \underline{308\,175\text{ Kč}}$$

## F. ZÁVĚR

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 19.07.2024, č.j. 124 EX 22679/11-104, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k ocenění spoluvlastnického podílu nemovitých věcí povinného Petra Kohouta o velikosti 1/4, a to pozemku parc. č. st. 369 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 213, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 21 pro katastrální území Ledvice, obec Ledvice, okres Teplice.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**310.000,- Kč**

Slovy: Třistadesettisíc Kč

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.08.2024

.....  
Martin Svoboda

.....  
Martin Málek

.....  
František Kořínek

## **Ostatní údaje:**

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 060550/2024.



## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Katastrální mapa,  
Situační mapa,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 369</a>
Obec:	<a href="#">Ledvice [567655]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Ledvice [679844]</a>
Číslo LV:	<a href="#">21</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	201
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Ledvice [79847]</a> ; č. p. 213; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 369</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 213</a>
Ulice:	<a href="#">Fučíkova</a>
Adresní místa:	<a href="#">Fučíkova 213/16</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horová Naděžda, Mírová 266/32, 41772 Ledvice	1/4
Kohout Pavel, M. Švabinského 608, Teplické Předměstí, 41801 Bílina	1/4
Kohout Petr, Antonína Sovy 632, Teplické Předměstí, 41801 Bílina	1/4
Kotlářová Alena, č. p. 121, 43114 Strupčice	1/4

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narižení exekuce - Kohout Petr

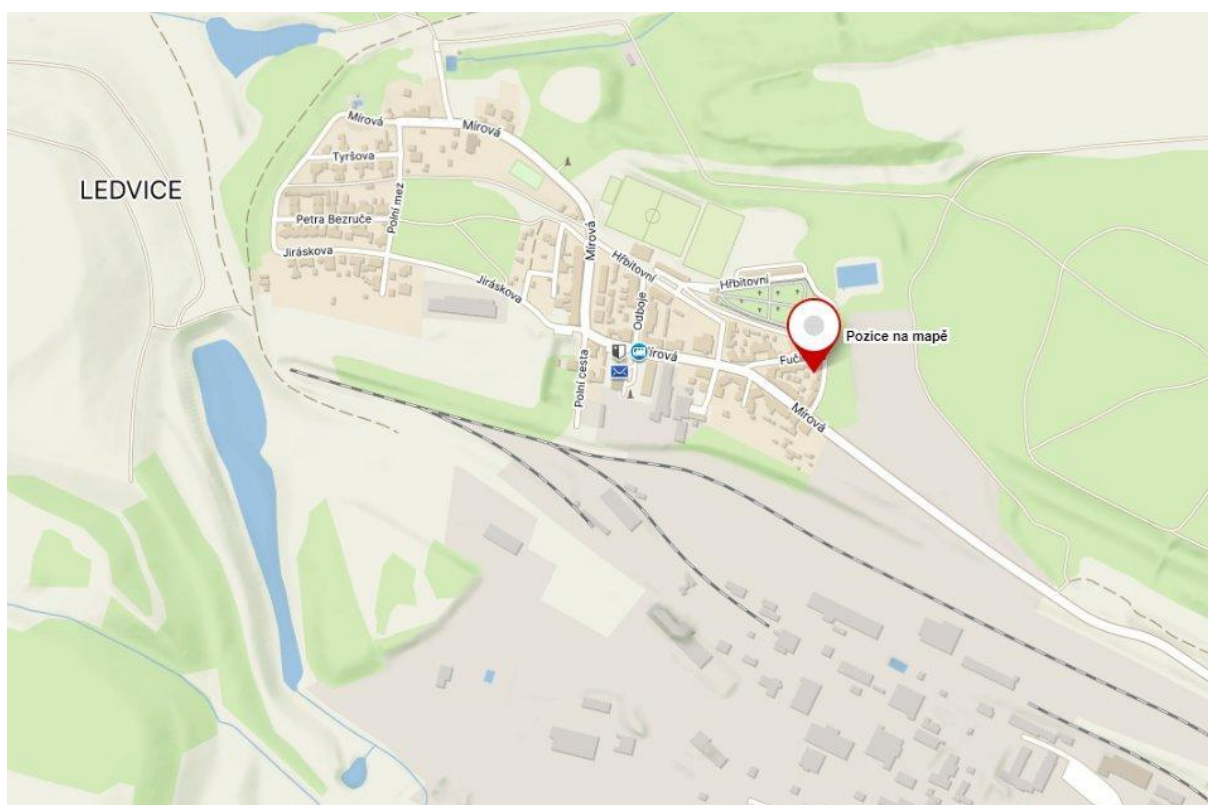
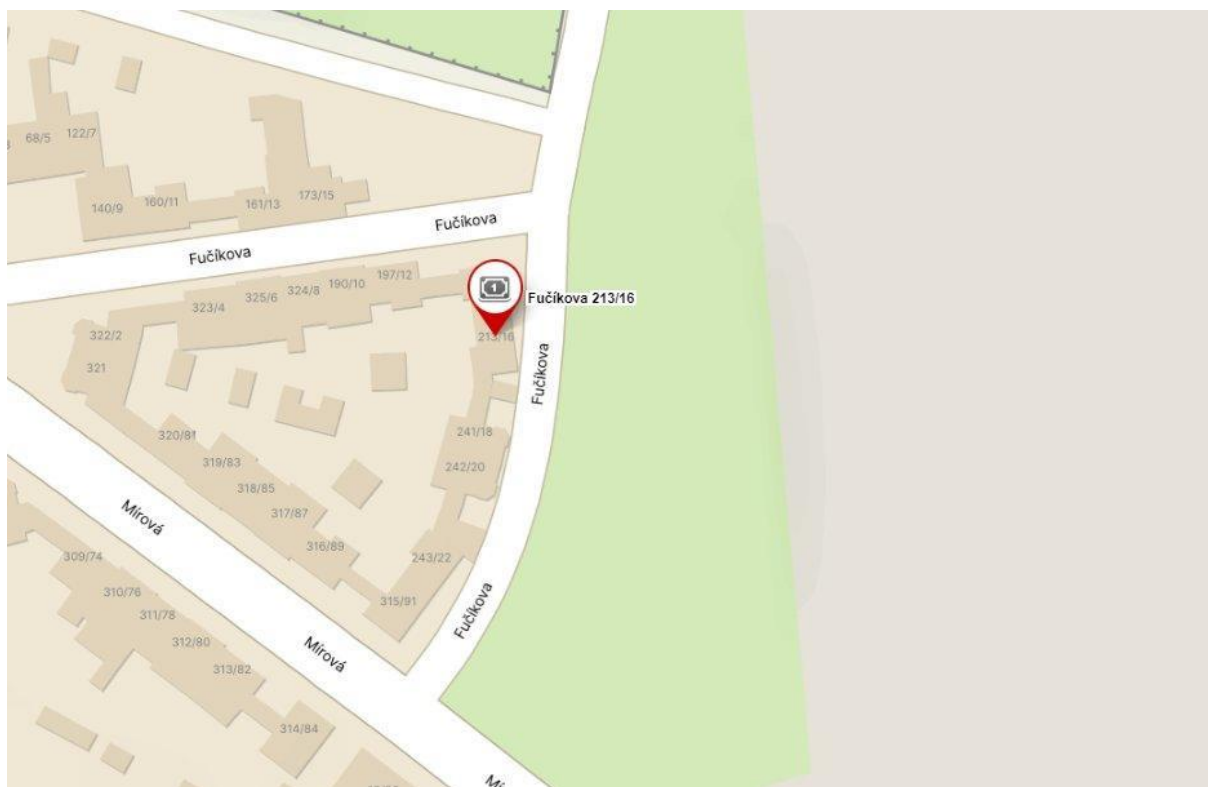
#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

# Katastrální mapa



## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

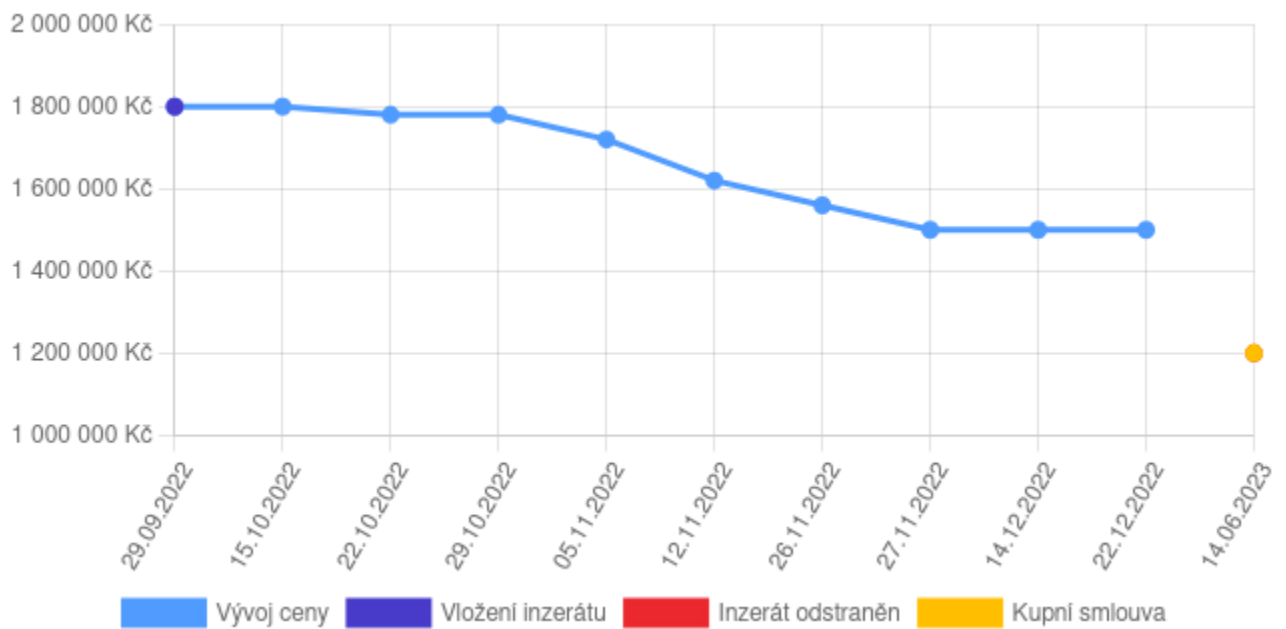
<b>Lokalita</b>	Mírová č.p. 28/77, Ledvice, okres Teplice	<b>Cena dle KS</b>	1 200 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	14.06.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3004/2023-509
<b>Poznámka k ceně</b>	Koupě v "hotovosti" výhodou.	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	233 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva	<b>Užitná plocha</b>	90 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Kanalizace</b>	Jímka
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Voda</b>	Vodovod

Prodám dům s velmi dobrým potenciálem na stavební parcele o celkové rozloze 233 m<sup>2</sup>. Nachází se v obci s velmi dobrou kvalitou bydlení. U domu předzahrádka, dům má čtyři místnosti, velký sklep pod téměř celým domem, přístavek, kůlnu, dřevník. Dům je k rekonstrukci, proto je za nízkou cenu a můžete si jej předělat k obrazu svému. V místě obecní úřad, večeřka, MŠ, pošta, restaurace, hřiště, cyklistika. Kulturní i sportovní vyžití, dotace od obce. Pronájem NE, splátky NE. Koupě zjiž pouze za "hotovost", bez hypotéky. RK NEOBTĚŽUJTE žádnými nabídkami!

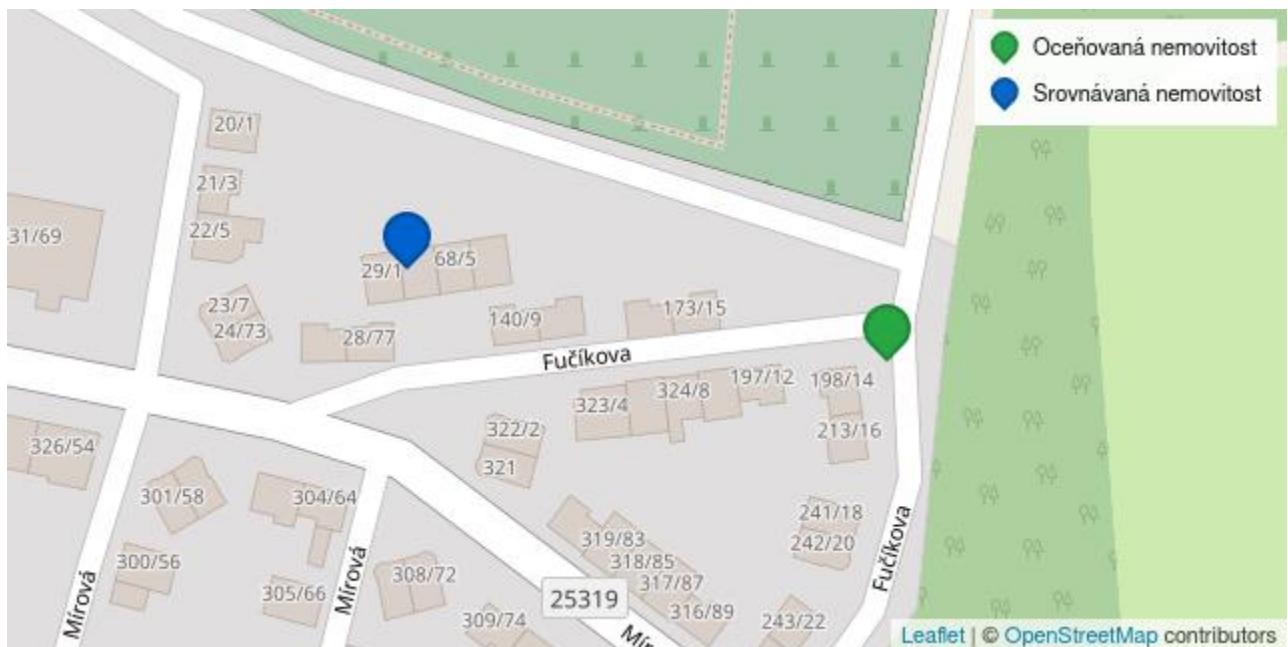
#### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

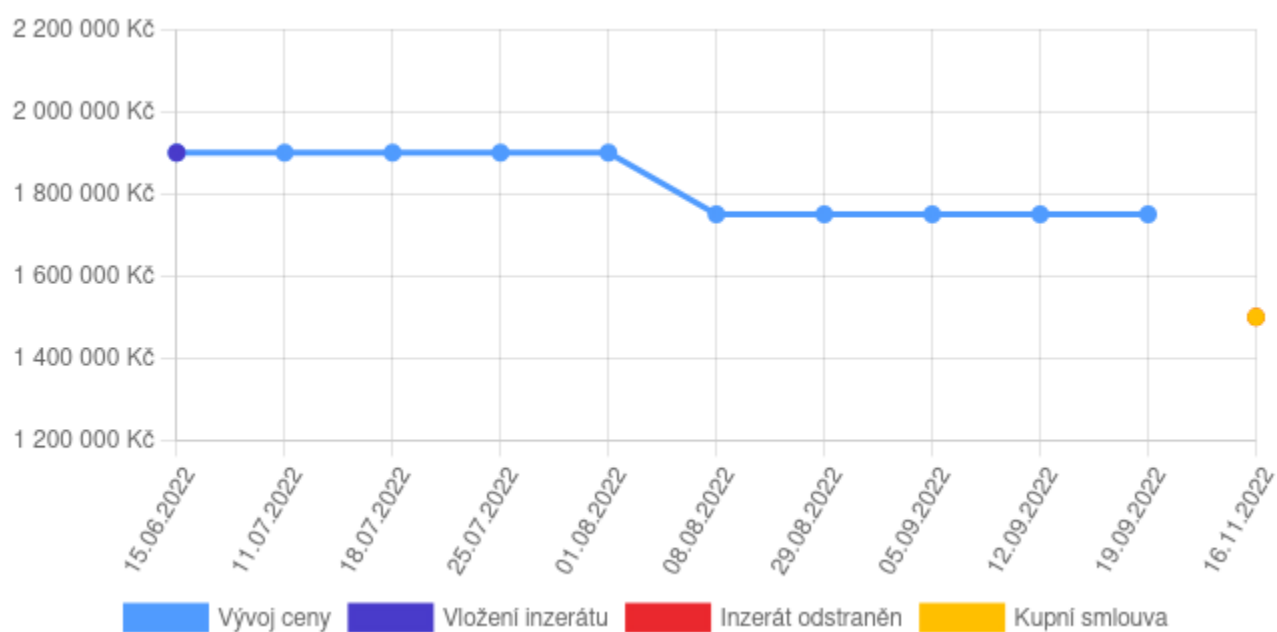
<b>Lokalita</b>	Tyršova č.p. 352/11, Ledvice, okres Teplice	<b>Cena dle KS</b>	1 500 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.11.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-6628/2022-509
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	463 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Špatný
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Užitná plocha</b>	96 m <sup>2</sup>	<b>Kanalizace</b>	Septik
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Voda</b>	Vodovod

Nabízíme k prodeji rodinný domek stojící v obci Ledvice, okres Teplice. Dům se nachází v klidné obytné zóně cca 50 metrů od krásného parku, jehož součástí je dětské hřiště. Samotná budova je umístěna na vlastním pozemku s celkovou plochou 463 m<sup>2</sup> a nabízí dvě podlaží s následujícími dispozicemi: I. NP (60 m<sup>2</sup>) – hlavní vstup do domu se zádveřím, vstupní chodba a schodiště do 2. NP, kuchyň, obývací pokoj, prádelna, koupelna, WC, kotelna, vchod do menšího sklípku. II. NP (36 m<sup>2</sup>) – 2x ložnice. Na zahradě u domu je k dispozici také garáž. Otop a ohřev vody zajišťuje kotel na tuhá paliva. IS: elektro 220/380 V, voda – vodovodní řad, kanalizace – žumpa. Technický stav budovy je vhodný k celkové rekonstrukci. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti. Více info v RK.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

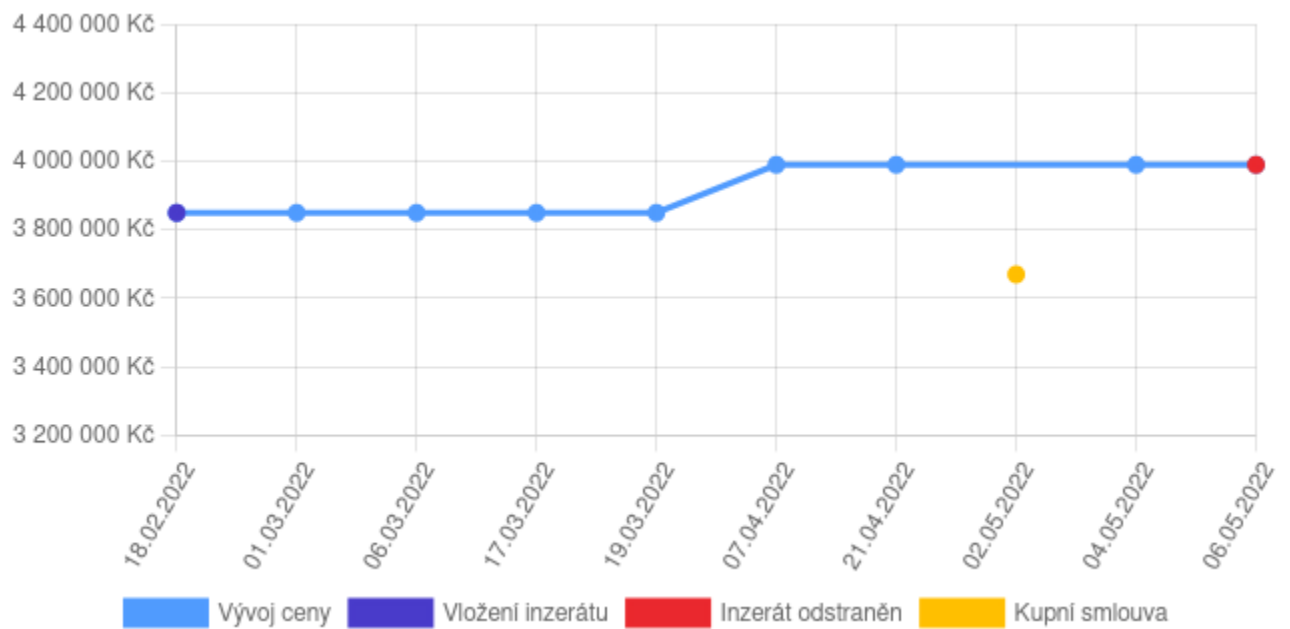
<b>Lokalita</b>	Fučíkova č.p. 324/8, Ledvice, okres Teplice	<b>Cena dle KS</b>	3 670 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.05.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-2701/2022-509
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	159 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Přízemní
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Zastavěná plocha</b>	55 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	104 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	104 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Voda</b>	Vodovod		

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Dům se nachází v zástavbě rodinných domů ve Fučíkově ulici. Dispozičně je řešen jako 3+1 s možností rozšíření o další dva pokoje v podkroví. Je částečně podsklepen a prošel před deseti lety rozsáhlou rekonstrukcí, kdy proběhla výměna oken, rozvodů elektřiny, vody, topení a z předního čela je zateplen s novou fasádou. Zahrada je díky své velikosti velmi nenáročná a je určena hlavně k relaxaci. Vytápění a ohřev teplé vody je zajištěno dálkově a díky tomu jsou provozní náklady velmi příznivé. Město Ledvice se nachází 4km od Bíliny a 7km od Teplic, naleznete zde školku, dětské a sportovní hřiště, hospoda, pošta apod. Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 798 000,- Kč a měsíční splátkou 14 494,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

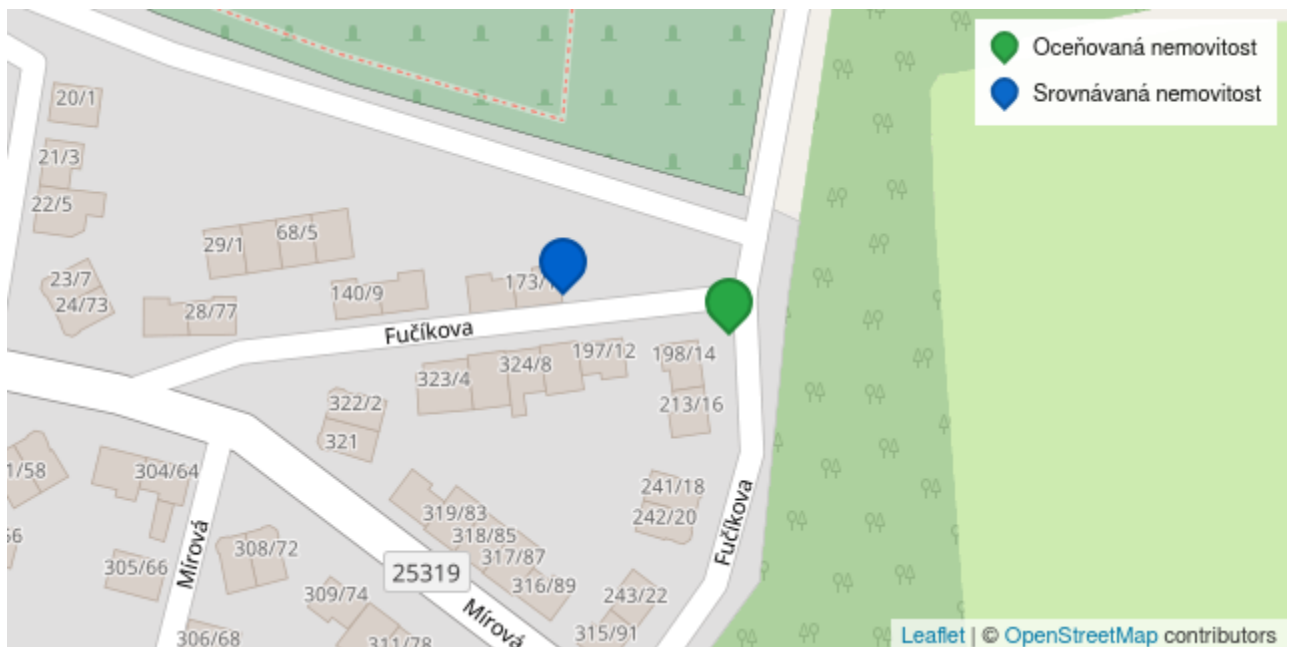
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

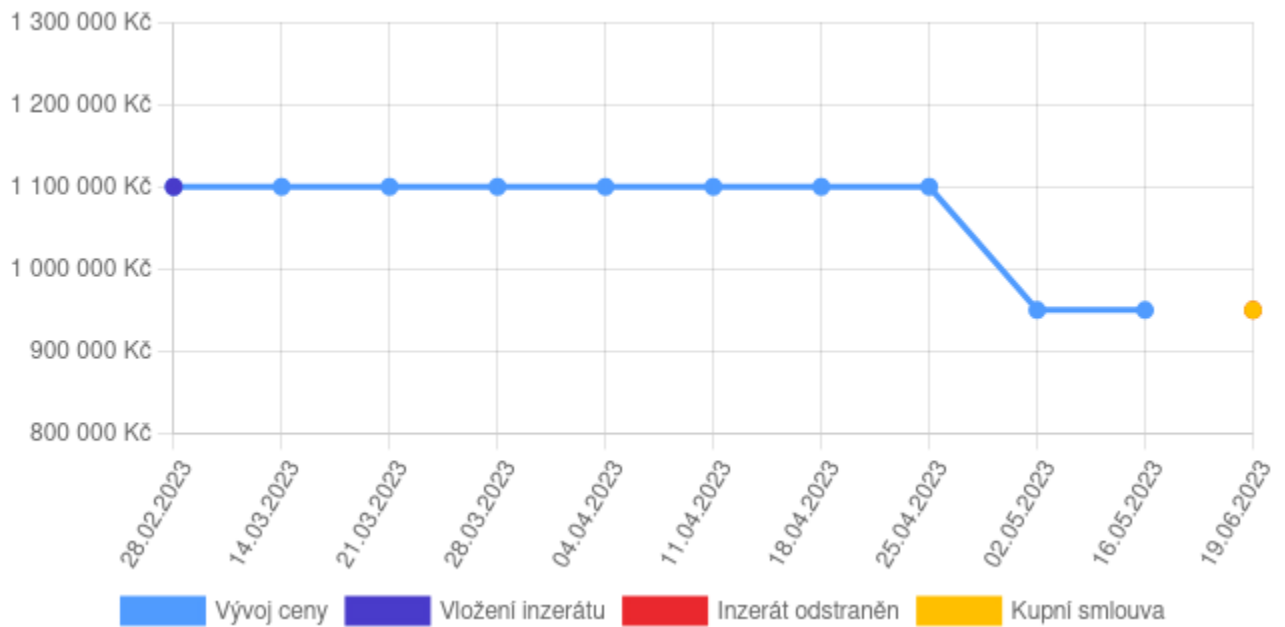
<b>Lokalita</b>	Horská č.p. 32/1, Bílina, okres Teplice	<b>Cena dle KS</b>	950 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	19.06.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3116/2023-509
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku</b>	218 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Zastavěná plocha</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	55 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	55 m <sup>2</sup>
<b>Voda</b>	Vodovod		

Pokud hledáte chatu k rekreaci, nebo menší domek pro Váš pohodový rodinný život, pak právě na Vás v naší nabídce čeká tato nemovitost. Domek se nacházející v obci Bílina, která je cca 15 minut do Teplic a na nájezd na dálnici směr Prahu a Drážďany . Domek je v původním stavu, což novému majiteli nabízí možnosti rekonstrukce dle svých představ. U pozemku je menší zahrada na které je možnost si vybudovat příjemné posezení nejen po dlouhém pracovním dni. V domku se nachází zádveří, kuchyňka ,obývací pokoj, jedna ložnice. Menší koupelna s vanou a WC. Vytápění domu je zde plynovým kotlem. Místo je obklopené krásnou přírodou, která vyzívá k častým procházkám s vašimi blízkými. Nemovitost lze financovat hypotékou, se kterou Vám rádi pomůžeme. Fincentrum Vám nabízí možnost vypracování nezávislého porovnání a tvorby hypotéky na míru dle Vašich požadavků a možností. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí, perfektní znalosti trhu a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejlepší financování Vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti. V případě jakýchkoliv dotazů či zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat ještě dnes.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení

