

Znalecký posudek

č. 1152-424 /2014

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.
Ing. Jaroslav Hradil
Křenová 26
Brno 602 00

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny výrobního areálu, k. ú. Lháň, pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných tržních metodik a

dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,

podle stavu ke dni 08.07.2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

4.8.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé budovy bez č. p./č. ev. na parc. č. 34 a pozemků parc. č. 34, 66/6, 66/20, 66/21, 66/22, 66/23, vše k.ú. Lháň, jak je zapsáno na LV 45 pro k.ú. Lháň, obec Radim, okres Jičín, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Výrobní a skladovací areál
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Katastrální území:	Lháň
Obec:	Radim

3. Zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 08.07.2014 za přítomnosti pana Černého, ředitele provozu areálu

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje zjištěné při prohlídce dne 08.07.2014
- Stavební dokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

F R A M A G R O a.s., Chelčického 8, Staré Město, 50601 Jičín

6. Celkový popis nemovitosti a volba metody ocenění

Předmětem ocenění jsou stavby areálu určeného pro výrobu vařených vajec, příslušenství a pozemky. V areálu se nachází zpevněná a nezpevněná manipulační plocha. Celý areál je napojen k rozvodům elektřiny, k vodovodu, ke kanalizaci a k plynovodu. Areál je oplocen. Jednotlivé objekty jsou popsány dále v ocenění.

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.07.2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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. 1:

„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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 08.7.2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Výrobní hala
- 1.1.2. Nefunkční síla

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Rampy těžké, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech
- 1.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
- 1.2.3. Přípojka vody DN 50 mm
- 1.2.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm
- 1.2.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
- 1.2.6. Plynová přípojka do DN 40

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemky

2. Ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
3. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	II	0,00
4. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	0,00
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná	II	0,04
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^6 P_i\right) = \mathbf{0,416}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,416}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Výrobní hala

Jedná se o objekt, který se rozkládá na parcele č. 34.

Jedná se o nepodsklepený objekt se zděnou a kovovou konstrukcí. Objekt je přízemní.

Popis místností dle podlaží:

přízemí - vstup, chodba, šatna muži, umývárna muži, WC muži, šatna ženy, umývárna ženy, WC ženy, kancelář, denní místnost, spojovací chodba, šatna, kotelna, sklad, přípravná nálevu, manipulační chodba, sklad pomocných materiálů a surovin, místnost pro vaření vajec, místnost pro loupání vajec a balení do prvotních obalů, sklad čistých obalů, chladírna hotových výrobků, laboratoř chemická, laboratoř mikrobiologie, expedice, místnost pro mytí vratných obalů, sklad skořápek, strojovna pro chlazení, rozvodna elektro, vzduchotechnika, tepelný výměník.

Objekt je v užívání od roku 1994.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Přízemí	37,6*11,8	=	443,68
	37,6*6,6	=	248,16
	3,02*20,05	=	60,55
	7,9*1,4	=	11,06

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
Přízemí	443,68	4,45	4,45	1 974,38
	248,16	4,10	4,45	1 104,31
	60,55	4,40	4,45	269,45
	11,06	4,35	4,45	49,22
Součet	763,45			3 397,35

Průměrná výška podlaží:

PVP =

3 397,35 / 763,45

= 4,45 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

763,45 / 1

= 763,45 m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
Přízemí	$37,6 \cdot 11,8 \cdot 4,45 + 6,6 \cdot 37,6 \cdot 4,1 + 4,4 \cdot 3,02 \cdot 20,05 + 7,9 \cdot 1,4 \cdot 4,35 =$		$3\,306,37 \text{ m}^3$
Zastřešení	$36,6 \cdot 11,8 \cdot 0,95/2 + 6,6 \cdot 36,6 \cdot 0,25/2 =$		$235,34 \text{ m}^3$
Podezdívka	$36,6 \cdot 6,6 \cdot 0,5/2 =$		$60,39 \text{ m}^3$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí	NP	$3\,306,37 \text{ m}^3$
Zastřešení	Z	$235,34 \text{ m}^3$
Podezdívka	PP	$60,39 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$3\,602,10 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, tl. 30cm	S	92
2. Svislé konstrukce	kovové	S	8
3. Stropy	železobetonové	N	92
3. Stropy	chybí	C	8
4. Krov, střecha	železobetonový montovaný	N	92
4. Krov, střecha	plochá, kovová	N	8
5. Krytiny střeš	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	92
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	P	8
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	92
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	P	8
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové a dřevěné	S	100
12. Vrata	zakázkové	N	100
13. Okna	plastová	N	92
13. Okna	chybí	C	8
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třířázková	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	N	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	N	100
22. Vybavení kuchyní		X	100

23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	klimatizace, odsavače par	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	92	1,00	23,55
2. Svislé konstrukce	S	25,60	8	1,00	2,05
3. Stropy	N	11,70	92	1,54	16,58
3. Stropy	C	11,70	8	0,00	0,00
4. Krov, střecha	N	6,90	92	1,54	9,78
4. Krov, střecha	N	6,90	8	1,54	0,85
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	92	1,00	4,05
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,40	8	0,46	0,16
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	92	1,00	2,85
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	8	0,46	0,11
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	N	1,80	100	1,54	2,77
13. Okna	N	4,30	92	1,54	6,09
13. Okna	C	4,30	8	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	N	2,40	100	1,54	3,70
19. Vnitřní kanalizace	N	2,30	100	1,54	3,54
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	N	0,40	100	1,54	0,62
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,30	100	1,54	3,54
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	5,30	100	1,54	8,16
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					115,60
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1560

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9286
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7719
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1560
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 583,13
Plná cena: 3 602,10 m ³ * 3 583,13 Kč/m ³	=	12 906 792,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 80 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100) * 0,750

Výpočet ceny technologického zařízení

Tepelný výměník - 650 000,00Kč	66,67 %	+	216 645,- Kč
zbytková cena			
Rozvody tepla 400 000,00Kč	50,00 %	+	200 000,- Kč
Klimatizace 450 000,00Kč	50,00 %	+	225 000,- Kč
Hodnota technologického zařízení celkem		=	641 645,- Kč
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+	641 645,- Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	10 321 739,43 Kč
Koeficient pp		*	0,416
Cena stavby CS		=	4 293 843,60 Kč
Výrobní hala - zjištěná cena		=	4 293 843,60 Kč

1.1.2. Nefunkční síla – nevyužívaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače
Objekt: Věže chladicí a odplynovače
Konstrukční charakteristika (druh svislé nosné kovová konstrukce):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2304
Množství: $78,35 + 91,85 = 170,20 \text{ m}^3$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 150,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2630
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	5 702,76
Plná cena: $170,20 \text{ m}^3 * 5 702,76 \text{ Kč/m}^3$	=	970 609,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 35 = 57,1 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 57,1 \% / 100)$

	*	0,429
Nákladová cena stavby CS_N	=	416 391,58 Kč
Koeficient pp	*	0,416
Cena stavby CS	=	173 218,90 Kč

Nefunkční síla - zjištěná cena = **173 218,90 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. Rampy těžké, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 33.4. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242
Délka: 32,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	5 410,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2910
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	9 915,45
Plná cena: $32,00 \text{ m} * 9 915,45 \text{ Kč/m}$	=	317 294,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	211 635,36 Kč
*	0,416
=	88 040,31 Kč

Rampy těžké, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech - zjištěná cena

= **88 040,31 Kč**

1.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

918,60 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2350

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **518,52**

Plná cena: 918,60 m² * 518,52 Kč/m²

= **476 312,47 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	238 156,24 Kč
*	0,416
=	99 073,- Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena

= **99 073,- Kč**

1.2.3. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potreby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	45,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	773,47
Plná cena: 45,50 m * 773,47 Kč/m	=	35 192,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	21 115,73 Kč
*	0,416
=	8 784,14 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena	=	8 784,14 Kč
---	---	--------------------

1.2.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potreby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	48,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 856,22
Plná cena: 48,80 m * 2 856,22 Kč/m	=	139 383,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	83 630,12 Kč
*	0,416
=	34 790,13 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena**= 34 790,13 Kč****1.2.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

52,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2170

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **248,30****Plná cena:** 52,50 m * 248,30 Kč/m**= 13 035,75 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	7 821,45 Kč
*	0,416
=	3 253,72 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena**= 3 253,72 Kč**

1.2.6. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Délka:	28,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2770
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	555,59
Plná cena: 28,50 m * 555,59 Kč/m	=	15 834,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	9 500,59 Kč
*	0,416
=	3 952,25 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= **3 952,25 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,416

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,416 = 0,416$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	147,29	0,416		61,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	34	857,00	61,27	52 508,39
§ 4 odst. 1	orná půda	66/6	4 913,00	61,27	301 019,51
§ 4 odst. 1	orná půda	66/20	320,00	61,27	19 606,40
§ 4 odst. 1	orná půda	66/21	388,00	61,27	23 772,76
§ 4 odst. 1	orná půda	66/22	860,00	61,27	52 692,20
§ 4 odst. 1	orná půda	66/23	201,00	61,27	12 315,27
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					461 914,53

Pozemky - zjištěná cena = 461 914,53 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Výrobní hala

4 293 843,60 Kč

1.1.2. Nefunkční sila

173 218,90 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Rampy těžké, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech

88 040,30 Kč

1.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

99 073,- Kč

1.2.3. Přípojka vody DN 50 mm

8 784,10 Kč

1.2.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm

34 790,10 Kč

1.2.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

3 253,70 Kč

1.2.6. Plynová přípojka do DN 40

3 952,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

4 704 956,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

461 914,50 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

461 914,50 Kč

Celkem

5 166 870,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

5 166 870,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

5 166 870,- Kč

slovy: Pětmilionůjednostošedesátšesttisícsmsetsedmdesát Kč

2. Ocenění srovnávací metodou

Výrobní a skladovací areál - budova bez č. p./č. ev. na parc. č. 34 a pozemky parc. č. 34, 66/6, 66/20, 66/21, 66/22, 66/23, vše k.ú. Lháň, jak je zapsáno na LV 45 pro k.ú. Lháň, obec Radim, okres Jičín, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	Velikost - K2	stav - K3	pozemek - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Výrobní a skladovací areál - budova bez č. p./č. ev. na parc. č. 34 a pozemky parc. č. 34, 66/6, 66/20, 66/21, 66/22, 66/23, vše k.ú. Lháň, jak je zapsáno na LV 45 pro k.ú. Lháň, obec Radim, okres Jičín, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj	Výrobní prostory, sklad, OP 3602,10 m ³	velmi dobrý, uzpůsobený pro výrobu vaječných výrobků;	Zastavěná plocha 857 m ² . Ostatní plocha 6 682 m ² .	Jedná se o uzavřený areál. Areál je plně funkční. Prostory jsou vybaveny na míru vytvořenou výrobní linkou. Dobrá dopravní dostupnost.
1	Výrobní hala se sklady, Jičín	Průmyslový objekt, hala, OP cca 2150 m ³	velmi dobrý, výstavba v r. 2006	Zastavěná plocha 310 m ² . Ostatní plocha 1240 m ² .	Jedná se o uzavřený areál využívaný jako autolakovna. Dobrá dopravní dostupnost.
2	Výrobní areál se sklady a kancelářemi, Na Lukách, Turnov	Víceúčelový areál, OP cca 9800 m ³	velmi dobrý	Celkem 10 686 m ²	Jedná se o uzavřený areál. Dobrá dopravní dostupnost. Komerční prostory o rozloze 600 m ² .
3	Výrobní areál se sklady, Na Lukách, Turnov	Víceúčelový areál, OP cca 4100 m ³	dobrý, probíhá přestavba tovární haly na bytový dům	Celkem 1 167 m ²	Dobrá dopravní dostupnost.

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	8 000 000	0,95	7600000	1,04	0,89	1,07	0,83	1,04	1,02	0,872005	8 715 551
2	14 000 000	0,95	13300000	1,07	1,25	1,09	1,11	1,12	1,05	1,903052	6 988 775
3	8 119 000	0,97	7875430	1,05	1,09	0,95	0,81	0,98	0,91	0,785402	10 027 263
Celkem průměr											8 577 196
Minimum											6 988 775
Maximum											10 027 263
Směrodatná výběrová odchylka - s											1 523 961
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7 053 235
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											10 101 158
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

8 600 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Ocenění dle cenového předpisu: 5 166 870,- Kč

Ocenění srovnávací metodou: 8 600 000,-- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

8 000 000,-- Kč

Slovy: Osmmilionů korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Martin Málek, CEO

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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.

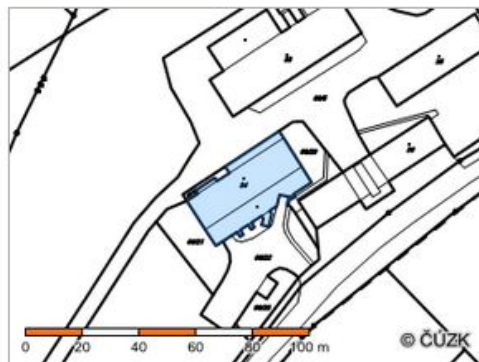
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1152-424 /2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 34
Obec:	Radim [573370]
Katastrální území:	Lháň [737810]
Číslo LV:	45
Výměra [m ²]:	857
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 34

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
F R A M A G R O a.s., Chelčického 8, Staré Město, 50601 Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - F R A M A G R O a.s.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - F R A M A G R O a.s.
Zákaz nakládat s celou majetkovou podstatou - F R A M A G R O a.s.
Zástavní právo smluvní

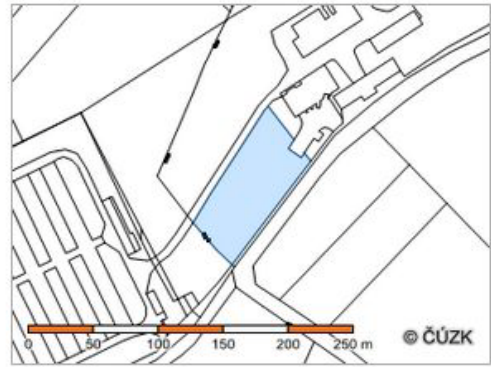
Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4295/2014](#), [V-4297/2014](#), [V-4296/2014](#).

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	66/6
Obec:	Radim [573370]
Katastrální území:	Lháň [737810]
Číslo LV:	45
Výměra [m ²]:	4913
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
F R A M A G R O a.s., Chelčického 8, Staré Město, 50601 Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54700	127
51200	4786

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - F R A M A G R O a.s.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - F R A M A G R O a.s.
Zákaz nakládat s celou majetkovou podstatou - F R A M A G R O a.s.
Zástavní právo smluvní

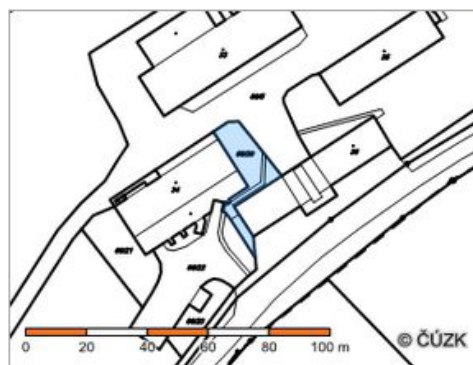
Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4295/2014](#), [V-4297/2014](#), [V-4296/2014](#),

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	66/20
Obec:	Radim [573370]
Katastrální území:	Lháň [737810]
Číslo LV:	45
Výměra [m ²]:	320
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
F R A M A G R O a.s., Chelčického 8, Staré Město, 50601 Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51200	320

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - F R A M A G R O a.s.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - F R A M A G R O a.s.
Zákaz nakládat s celou majetkovou podstatou - F R A M A G R O a.s.
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4295/2014](#), [V-4296/2014](#), [V-4297/2014](#).

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	66/21
Obec:	Radim [573370]
Katastrální území:	Lháň [737810]
Číslo LV:	45
Výměra [m ²]:	388
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
F R A M A G R O a.s., Chelčického 8, Staré Město, 50601 Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51200	388

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - F R A M A G R O a.s.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - F R A M A G R O a.s.
Zákaz nakládat s celou majetkovou podstatou - F R A M A G R O a.s.
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4295/2014](#), [V-4297/2014](#), [V-4296/2014](#).

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	66/22
Obec:	Radim [5733701]
Katastrální území:	Lháň [737810]
Číslo LV:	45
Výměra [m ²]:	860
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
F R A M A G R O a.s., Chelčického 8, Staré Město, 50601 Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51200	860

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - F R A M A G R O a.s.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - F R A M A G R O a.s.
Zákaz nakládat s celou majetkovou podstatou - F R A M A G R O a.s.
Zástavní právo smluvní

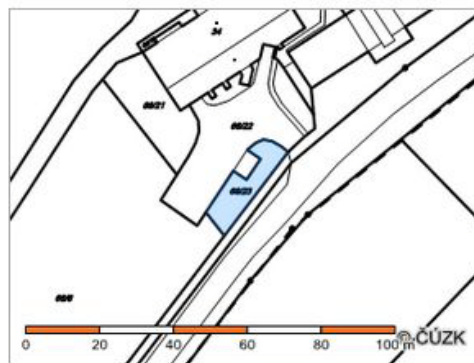
Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4295/2014](#), [V-4296/2014](#), [V-4297/2014](#),

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	66/23
Obec:	Radim [573370]
Katastrální území:	Lháň [737810]
Číslo LV:	45
Výměra [m ²]:	201
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
F R A M A G R O a.s., Chelčického 8, Staré Město, 50601 Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51200	201

Omezení vlastnického práva

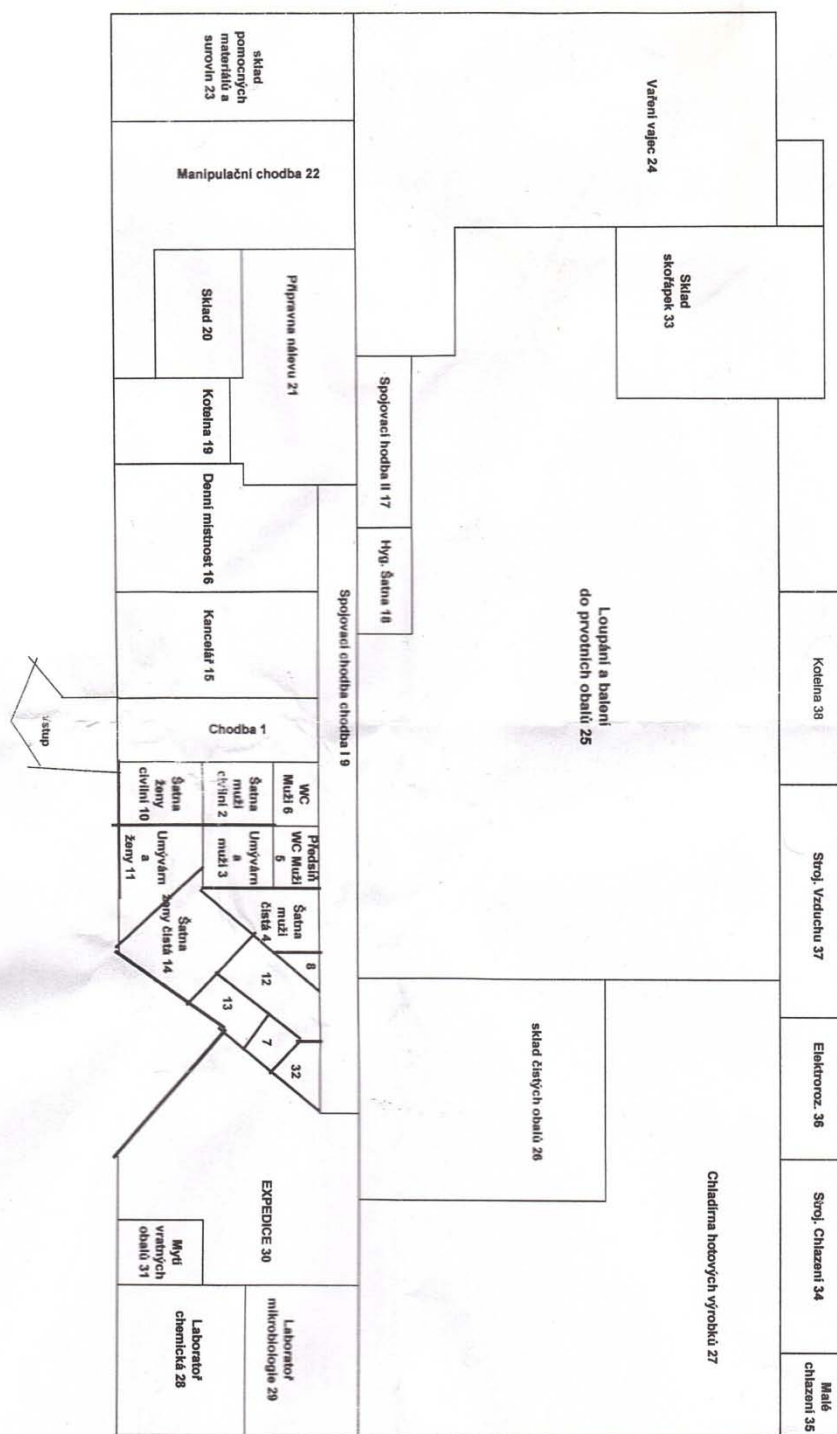
Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - F R A M A G R O a.s.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - F R A M A G R O a.s.
Zákaz nakládat s celou majetkovou podstatou - F R A M A G R O a.s.
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4295/2014](#), [V-4296/2014](#), [V-4297/2014](#).

Půdorys podlaží



- 1. NP

Fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti



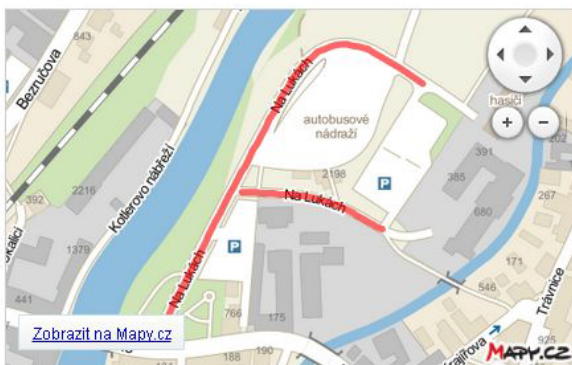
Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Prodej, výrobní hala, prostor, 1 551 m²

Celková cena:	8 000 000 Kč za nemovitost + provize RK
Cena za m ² :	5 158 Kč za m ²
Poznámka k ceně:	Cena 8.000 000,- je bez DPH, 100.000,- provize RK
Adresa:	Jičín - Valdické Předměstí (okres Jičín)
Datum aktualizace:	24.06.2014
ID zakázky:	366536
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Státní/obecní
Umístění objektu:	Polosamota
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Patro:	1. podlaží
Plocha zastavěná:	310 m ²
Užitná plocha:	1 551 m ²
Plocha podlahová:	310 m ²
Parkování:	15x
Rok rekonstrukce:	2006
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrika:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Vybavení:	Ano
Výtah:	Ne

Popis:

Průmyslový objekt-hala /výstavba 2006/ o CP 1551 m². Celý objekt je oplocený, el. pohon vrat, vlastní parkoviště a komunikace, v hale kabina, sklad, dílny, kanceláře, kuchyňka, šatna, umývárna, WC, sprcha. Víceúčelové využití - výroba, sklady, auto-serivs. Hala se nachází v Jičíně, v průmyslové zóně II. V současné době využívána jako autolakovna (možnost ponechání komplet. vybavení). Možnost pronájmu.



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Prodej výrobní haly, prostoru 3 216 m²

Celková cena: **14 000 000 Kč** za nemovitost (k jednání)
včetně provize, bez DPH, včetně právního servisu

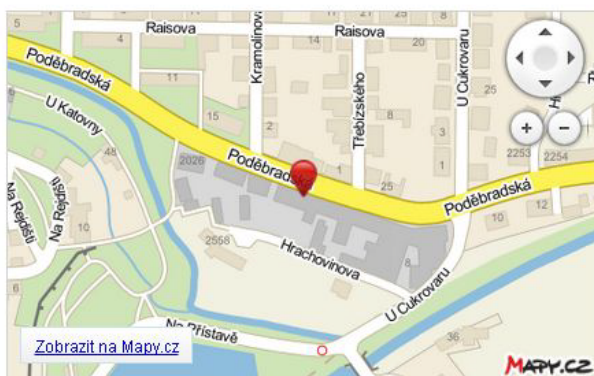
Cena za m ² :	4 353 Kč za m ²
Adresa:	Na Lukách, Turnov
Datum aktualizace:	24.07.2014
ID zakázky:	TUR001-001
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Zástavba:	Průmyslová
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	3 216 m ²
Plocha pozemku:	10 686 m ²
Parkování:	1x
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Ostatní
Elektrina:	230V, 400V
Komunikace:	Asfaltová
Bezbariérový:	Ne

Popis:

Nabízíme prodej průmyslového areálu, který disponuje skladovými, výrobními a kancelářskými prostory v centru Turnova. Celková výměra pozemku činí 10 686 m², užitná plocha 3 216 m² a z toho objekty s celkovou výměrou 2100 m² a 178 m². Areál je oplocený, objekty v areálu jsou připojeny na veškeré inženýrské sítě. Komerční prostory jsou situovány ve více budovách, o max. velikosti jednotky 600 m² a 178 m². V areálu jsou i speciální prostory vhodné pro čistou výrobu nebo laboratoře. V případě zájmu lze i pronajmout.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)



Prodej výrobní haly, prostoru 1 167 m²

Celková cena:	8 119 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	6 957 Kč za m ²
Poznámka k ceně:	Cena včetně právních služeb, provize a DPH
Adresa:	Poděbradská, Nymburk
Datum aktualizace:	23.07.2014
ID zakázky:	079-N00570
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	1
Užitná plocha:	1 167 m ²
Plocha podlahová:	1 167 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus

Popis:
Nabízíme Vám prodej tovární haly a dalších skladových prostor s pozemkem o celkové výměře 1 167 m² v Nymburce, ulice Poděbradská. Na halu je připravena kompletní dokumentace na přestavbu bytového domu a zahájené práce. Momentálně se hala využívá jako sklad a prodejna second hand. Hala je připojená na vodovodní řád, kanalizaci a elektriku 240V a 400V. Je možné pokračovat ve výstavbě bytového domu nebo přestavby dle představ kupujícího. Možnost přikoupení dalších přímo sousedících hal a pozemků o rozloze 1 236 m². Cena je včetně DPH. Pro bližší informace neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)

Kontaktovat prodejce

 Tibor Babiák