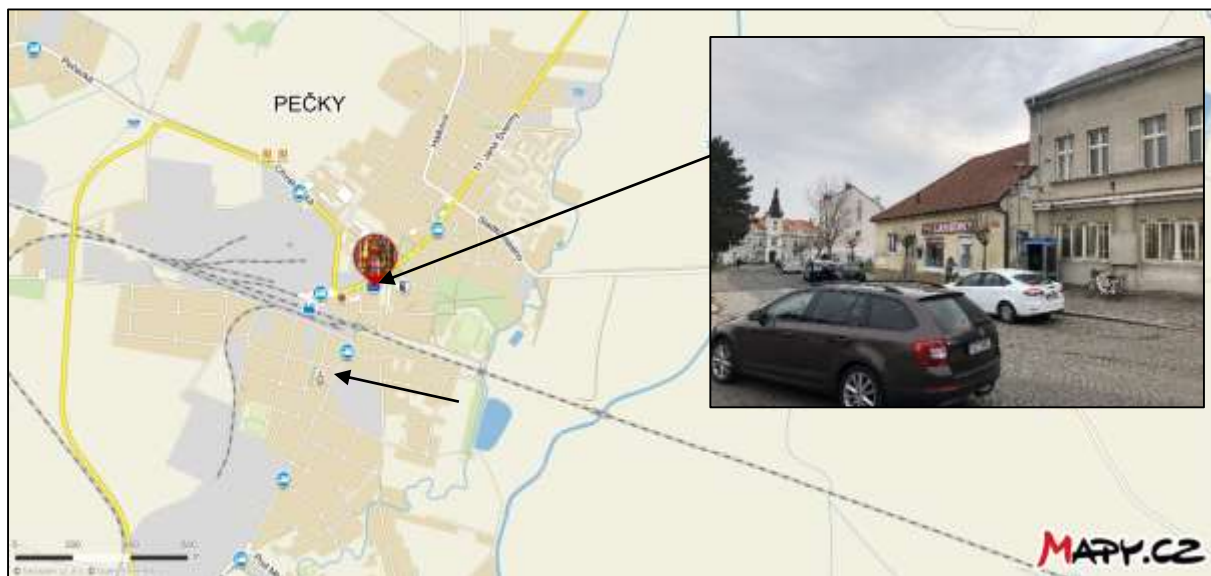


Znalecký posudek

č. 3946-681-2018



Objednatel: HL Investment Solution s.r.o.
Na Příkopě 988/31
110 00 Praha 1

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí
zapsaných na LV č. 247 v k.ú. Pečky, obec Pečky

Oceněno k datu: 22. 11. 2018

Zhotovitel posudku: STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem
spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

Počet stran posudku: 20 + 12 stran příloh

Počet vyhotovení : 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 29. 11. 2018

Obsah

1	NÁLEZ	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje	3
1.5	Prohlídka a zaměření nemovitosti	4
1.6	Prohlášení Znalce o nezávislosti	4
1.7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
1.8	Definice obvyklé ceny	5
1.9	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí	5
1.9.1	Metoda administrativní	5
1.9.2	Metoda nákladová.....	5
1.9.3	Metoda výnosová	5
1.9.4	Metoda komparativní	6
2	POSUDEK	7
2.1	Volba metody ocenění.....	7
2.2	Metoda administrativní (pomocná metoda)	7
2.3	Porovnávací metoda.....	14
2.3.1	Srovnávací nabídka	14
2.3.2	Komparace.....	17
3	REKAPITULACE.....	19
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	20

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	3 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace.....	1 list

1 NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 247 v k.ú. Pečky, obec Pečky, okres Kolín, Středočeský kraj, a to:

- pozemek p.č. 1653, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 446 m², se stavbou č.p. 39, rod.dům;
- pozemek p.č. 1654, zahrada, o výměře 185 m².

Předmětem ocenění je podíl 1/3

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby nedobrovolné dražby.

1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitost je řadový krajní rodinný dům, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný, částečně smíšené zdivo tl. přes 50 cm. Má sklonitou střechu, krytina je z pálené tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, fasáda je břízlitová, ve dvoře zateplená. Dům se skládá z obytné části, která převládá, a z provozní části, kde se nachází obchod s potravinami. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou plovoucí a dlažba. V obytné části je kuchyně se linkou, elektrický sporák s varnou deskou, WC je splachovací, koupelna se sprchovým koutem. V provozní části je prodejna a dvě místnosti zázemí. Vytápění v domě je ústřední s plynovým kotlem. Teplá voda je z kotle. Stav domu je dobrý, celkové vybavení je standardní.

Dům je z roku 1912, v roce 1964 prošel dům rekonstrukcí. Dvorní přístavba je nová, před kolaudací. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Na pozemku se nacházejí vedlejší stavby a porosty.

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Přístup k objektu je z veřejné komunikace z ulice J. A. Komenského.

Zastavěná plocha stavby: 210 m²

Užitná plocha: 168 m²

Výměra pozemků v jednotném funkčním celku: 631 m²

Do nemovitosti v rámci prohlídky nebyl umožněn přístup, ten byl však umožněn v roce 2016. V rámci ocenění tak předpokládáme, že od té doby dům prochází pouze běžnou údržbou.

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovité věci zapsán:

Vlastník

SJM Markes Jan a Markesová Zdeňka Ing., Masarykovo nám. 39, 28911

Podíl

1/3

1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření bylo provedeno dne 18. 7. 2018 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Lukáše Pejchala, objednatel nezajistil přístup do nemovitosti a tak jej bylo možné provést jen ve veřejně přístupné části prodejny.

1.6 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

1.8 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1.9 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

1.9.1 Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

1.9.2 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

1.9.3 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat

jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

1.9.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako

základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2 POSUDEK

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Hlavní metodou ocenění byla tedy zvolena metoda komparativní. Pomocnou metodou je metoda administrativní.

2.2 Metoda administrativní (pomocná metoda)

Ocenění pomocnou administrativní metodou je provedeno za využití oceňovacího předpisu s mírnou modifikací. Vzhledem k charakteru nemovitosti je zvolen porovnávací způsob ocenění, přestože obestavěný prostor rodinného domu je větší než 1 100 m³.

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb.

Základní informace

Adresa předmětu ocenění: 289 11
Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Pečky
Katastrální území: Pečky
Počet obyvatel: 4 549

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 087,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo	II	0,98

sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1$
168,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - vše je již zohledněno v předchozích koeficientech	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,180}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,204}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,180}$$

RD č.p. 39

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	11,2*14,9	=	166,88
	6*5	=	30,00
	2,2*6	=	13,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	166,88 m ²	3,30 m
	30,00 m ²	2,90 m
	13,20 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(11,2*14,9)*(3,30)	=	550,70 m ³
	(6*5)*(2,90)	=	87,00 m ³
	(2,2*6)*(2,90)	=	38,28 m ³
zastřešení	332,63	=	332,63 m ³
spodní stavba	417,2	=	417,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	550,70 m ³
	NP	87,00 m ³
	NP	38,28 m ³
zastřešení	Z	332,63 m ³
spodní stavba	PP	417,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 425,81 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		S	100
2. Zdivo	smíšené	P	70
2. Zdivo	cihelné, tvárniové	S	30
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Vnitřní omítky		S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady		S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		S	100
12. Dveře		S	100
13. Okna		S	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		S	100

17. Elektroinstalace	S	100
18. Bleskosvod	C	100
19. Rozvod vody	S	100
20. Zdroj teplé vody	S	100
21. Instalace plynu	S	100
22. Kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	S	100
24. Vnitřní vybavení	S	100
25. Záchod	S	100
26. Ostatní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	70	0,46	6,83
2. Zdivo	S	21,20	30	1,00	6,36
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					91,39
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9139

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9139
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 587,49
Plná cena: 1 425,81 m ³ * 4 587,49 Kč/m ³	=	6 540 889,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 100 = 52,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N**Koeficient pp****Cena stavby CS**

*	0,480
=	3 139 626,78 Kč
*	1,180
=	3 704 759,60 Kč

RD č.p. 39 - zjištěná cena	=	3 704 759,60 Kč
-----------------------------------	---	------------------------

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
RD č.p. 39	3 704 759,60 Kč
Celkem:	3 704 759,60 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:

3,50 % z ceny staveb

	3 704 759,60
*	0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	129 666,59 Kč
--	---	----------------------

Pozemky v JFC**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000Index polohy pozemku I_P = 1,180**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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	I	0,00

ochranné pásmo

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,180 = 1,180$$

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	1 168,-	1,180		1 378,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1653	446	1 378,24	614 695,04
§ 4 odst. 1	zahrada	1654	185	1 378,24	254 974,40
Stavební pozemky - celkem			631		869 669,44

Pozemky v JFC - zjištěná cena = **869 669,44 Kč**

REKAPITULACE

1. RD č.p. 39	3 704 759,60 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	129 666,60 Kč
3. Pozemky v JFC	869 669,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **4 704 095,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 704 100,- Kč**

2.3 Porovnávací metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

2.3.1 Srovnávací nabídka

1) ulice Ke Hřišti, Pečky, užitná plocha 150 m², výměra pozemku 423 m²

RD v obci Pečky - Velké Chvalovice. Jedná se o prostorný dům s dispozicí 4+1 o podlahové ploše 150m² na pozemku 423 m². Do domu vcházíme prostornou chodbou oddělující pravou a levou část domu. V levé části, z pohledu z chodby vstupujeme do dvou pokojů (o výměře 15,8m² a 15,4m²). Dále z chodby vstupujeme do koupelny s toaletou, do komory a pravé části domu. Napravo od chodby tedy kuchyně (14,4m² a dva samostatné průchozí pokoje 14,4 a 20,3 m²). Dispozici domu lze snadno rozšířit jak v přízemní části, tak o podkrovní část. Vytápění v současné době ústředním topením - plynovým kotlem. Možnost vytápění i kotlem na tuhá paliva. Na podlahách dlažba, PVC a koberce. Okna jsou původní dřevěná.

K domu náleží a je s ním pevně spojeno i technické zázemí - sklep, garáž a dílna.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 399 000,- Kč



2) ulice V. B. Třebízského, Pečky, užitná plocha 185 m², výměra pozemku 475 m²

Jedná se o RD stojící v srdci obce Pečky v blízkosti Masarykova náměstí a parku. Pečky jsou vzdálené pouze 20 minut pohodlné jízdy po dálnici od Prahy. Dvoupatrový rodinný dům o zastavěné ploše 140 m² stojící na vlastním pozemku o rozloze 475 m². Dům je tvořen ze dvou samostatných bytových jednotek o dispozici 2+KK a 4+1 o rozloze 167 m². K domu dále patří přístřešek, dílna/garáž, parkování na pozemku, spiž a úložné prostory. Zahrada poskytuje klid a soukromí. Dům je napojen na elektřinu, vodovod a plyn, kanalizace se nachází u hranice pozemku. Střecha má sedlovou konstrukci krytou pálenými

taškami, obvodové zdi jsou široké 75 cm a připravené k realizaci nové fasády. Dům v roce 2013 prošel velkou rekonstrukcí – nové rozvody elektřiny, rozvody vody, nové podlahy, nové rozvody topení včetně otopných těles, nové zárubně dveří a dveře, nová koupelna a kuchyně, nové omítky, plastová okna v dekoru dřeva a parapety; nové úsporné elektrické topení; snížené sádkartonové stropy. Ve Pečkách naleznete vše v pěší vzdálenosti několika minut, obchody, restaurace, kavárny. Základní a mateřská škola, hasiči, městský úřad a policie jsou na náměstí.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 000 000,- Kč



3) Pečky, okres Kolín, užitná plocha 150 m², výměra pozemku 656 m²

Rodinný domek s krásnou udržovanou zahradou, prostornou zděnou garáží pro tři auta a částí hospodářské stavby (stodoly). Nemovitost se nachází v centru města Pečky. Celková plocha pozemku je 656 m². Dům je v dobrém technickém stavu a nevyžaduje žádné větší investice. Jen těžko se dá několika málo slovy popsat neobyčejný cit pro prostor a sebemenší detail zahrady, která Vás ihned při vstupu zaujme svým jedinečným stylem, sympaticky řešeným prostorem a atmosférou, kterou tomuto líbivému obydlí vtiskla jeho majitelka. Je potřeba to vidět na vlastní oči a osobně se přesvědčit o jedinečnosti této stavby a tohoto místa.

Dispozici domu tvoří bytová jednotka 4+1, půda a sklep.

Dispozici bytu tvoří v přízemí pokoj s krbem s vlastním vstupem na terasu a zahradu, vstupní chodba, koupelna s toaletou, technická místnost, kuchyně s jídelním koutem. V prvním patře jsou tři pokoje. Interiérové dveře a obložky jsou nové. Dům je částečně podsklepen. Veškeré instalace, odpady, elektroinstalace v mědi, střecha, svody a žlaby, plastová okna, vchodové dveře, podlahy, rozvody plynového topení, venkovní terénní úpravy byly provedeny v rámci celkové rekonstrukce domu. Odpady v domě jsou napojeny na kanalizaci. U domu je krásná udržovaná zahrada.

NABÍDKOVÁ CENA: 4 490 000,- Kč



4) ulice Sokolská, Pečky, užitná plocha 129 m², výměra pozemku 886 m²

Jedná se o rodinný dům o velikosti 3+kk a rozměru 86,5 m² a samostatně stojící 1+kk o rozměru 43 m², v klidné ulici, ve městě Pečky, v okrese Kolín. Hlavní budova je podsklepená, dřevěná okna orientovaná JV směrem. Podlaha je plovoucí a dlažba. Vedlejší budova je nově rekonstruovaná, plastová okna orientovaná směrem SZ – JV, podlaha plovoucí a dlažba. Vytápění obou budov je zajištěno novým plynovým kotlem, teplá voda je zajištěna novými elektrickými bojler. Součástí prodeje je též samostatná garáž s montážní jámou, o rozměrech 6 x 14 m a výšce 4 m

NABÍDKOVÁ CENA: 3 649 000,- Kč



2.3.2 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K_{prc})	Cena po redukcí (K_{prc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Ke Hřišti, Pečky	15 993	0,90	14 394	0,95	1,01	0,90	1,00	0,95	1,00	0,82	17 554
2	V. B. Třebízského, Pečky	16 216	0,90	14 595	1,00	0,99	1,00	1,00	0,97	1,00	0,96	15 203
3	Pečky, okres Kolín	29 933	0,95	28 437	1,00	1,01	1,25	1,10	1,00	1,00	1,40	20 312
4	Sokolská, Pečky	28 287	0,85	24 044	1,00	1,09	0,92	1,00	1,04	1,00	1,05	22 899
Střední hodnota												18 990
Minimum												15 203
Maximum												22 899
Směrodatná odchylka												2 891
Průměr - směrodatná odchylka												16 099
Průměr + směrodatná odchylka												21 881
Variační koeficient												15,22%
Výměra oceňovaného objektu											m ²	168
Cena objektu											Kč	3 191 535
Celková cena po zaokrouhlení											Kč	3 190 000
K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{\text{CR}} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu K5 koeficient velikosti pozemku K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$ Je-li $IO < 1,00$ je srovnávaný objekt horší, je-li $IO > 1,00$ je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO												

Porovnávací hodnota nemovité věci specifikované v bodě 1.1 činí dle odborného odhadu po zaokrouhlení **3 190 000 Kč**. Při komparaci byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat (RD s jedním bytem). Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu.

U nemovitostí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitost užívat (mimo RD s více samostatnými byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovitosti bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Znalecký standard POSN č. 1, navrhuje stanovovat výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu pro nekomerční nemovitosti následovně:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %

Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu

Obvyklá cena celé nemovité věci:	3 190 000 Kč
Oceňovaný podíl:	1/3
Aritmetický podíl:	1 063 333 Kč
Snížení aritmetického podílu:	20%
Vypočtená cena oceňovaného podílu:	850 667 Kč

Odhadovaná obvyklá cena oceňovaného podílu po zaokrouhlení: **850 000 Kč**

3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Výsledky jednotlivých metod:

Metoda administrativní – podíl 1/3	1 552 353 Kč
Metoda porovnávací – podíl 1/3	850 000 Kč

Cena obvyklá nemovitých věcí (podíl 1/3) specifikovaných v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:

850 000 Kč

Cena slovy: osmsetpadesáttisíc Kč

Při stanovení návrhu tržní hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.

Stanovená výše tržní hodnoty platí pro standardní prodej nemovitostí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3946-681-2018

V Brně dne 29.11.2018

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	3 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	7 listů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2018 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 537641 Pečky

Kat.území: 718823 Pečky

List vlastnictví: 247

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Markes Jan a Markesová Zdeňka, Masarykovo nám. 39, 28911 Pečky	470419/075	1/3
Markesová Zdeňka, Masarykovo nám. 39, 28911 Pečky	466006/219	2/3
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1653

446 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Pečky, č.p. 39, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1653

1654

185 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ve výši 2.448.000,- Kč a příslušenství a budoucích dluhů, to vše do výše 4.896.000,- Kč, které budou vznikat do 1.7.2046

HL Investment Solutions s. r. o., Parcela: 1653

V-12158/2017-204

Na příkopě 988/31, Staré Město, Parcela: 1654

V-12158/2017-204

11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1386500036/ZSN/02 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.07.2016. Zápis proveden dne 15.08.2016; uloženo na prac. Kolín

V-6970/2016-204

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.12.2017. Zápis proveden dne 18.01.2018.

V-12023/2017-204

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 01.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2017. Zápis proveden dne 22.01.2018.

V-12158/2017-204

Pořadí k 18.07.2016 12:14

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných či nepodmíněných dluhů až do výše 60.000.000,- Kč, které budou vznikat do 31.10.2031

Equa bank a.s., Karolinská
661/4, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 47116102

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem reg.č. 0260/2017.11g ze dne 08.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2018. Zápis proveden dne 20.03.2018; uloženo na prac. Kolín

V-1503/2018-204

Pořadí k 15.02.2018 11:22

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2018 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 537641 Pečky

Kat.území: 718823 Pečky

List vlastnictví: 247

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-6970/2016-204

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1386500036/ZSN/02 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.07.2016. Zápis proveden dne 15.08.2016; uloženo na prac. Kolín

V-6970/2016-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-6970/2016-204

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1386500036/ZSN/02 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.07.2016. Zápis proveden dne 15.08.2016; uloženo na prac. Kolín

V-6970/2016-204

o Zákaz zcizení a zatížení

zřízené po dobu trvání zástavního práva

HL Investment Solutions s. r. o., Parcela: 1653
Na příkopě 988/31, Staré Město, Parcela: 1654
11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

V-12158/2017-204

V-12158/2017-204

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1386500036/ZSN/02 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.07.2016. Zápis proveden dne 15.08.2016; uloženo na prac. Kolín

V-6970/2016-204

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.12.2017. Zápis proveden dne 18.01.2018.

V-12023/2017-204

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 01.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2017. Zápis proveden dne 22.01.2018.

V-12158/2017-204

Pořadí k 18.07.2016 12:14

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud Kolín 51 D-709/2009 -49 ze dne 03.02.2010. Právní moc ke dni 03.02.2010.

Z-1414/2010-204

Pro: Markesová Zdeňka, Masarykovo nám. 39, 28911 Pečky

RČ/IČO: 466006/219

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2013.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2018 11:35:02

Okres: **CZ0204 Kolín**

Obec: **537641 Pečky**

Kat.území: **718823 Pečky**

List vlastnictví: **247**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-3030/2013-204

**Pro: Markes Jan a Markesová Zdeňka, Masarykovo nám. 39, 28911 Pečky RČ/IČO: 470419/075
466006/219**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
1654	20501	185

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

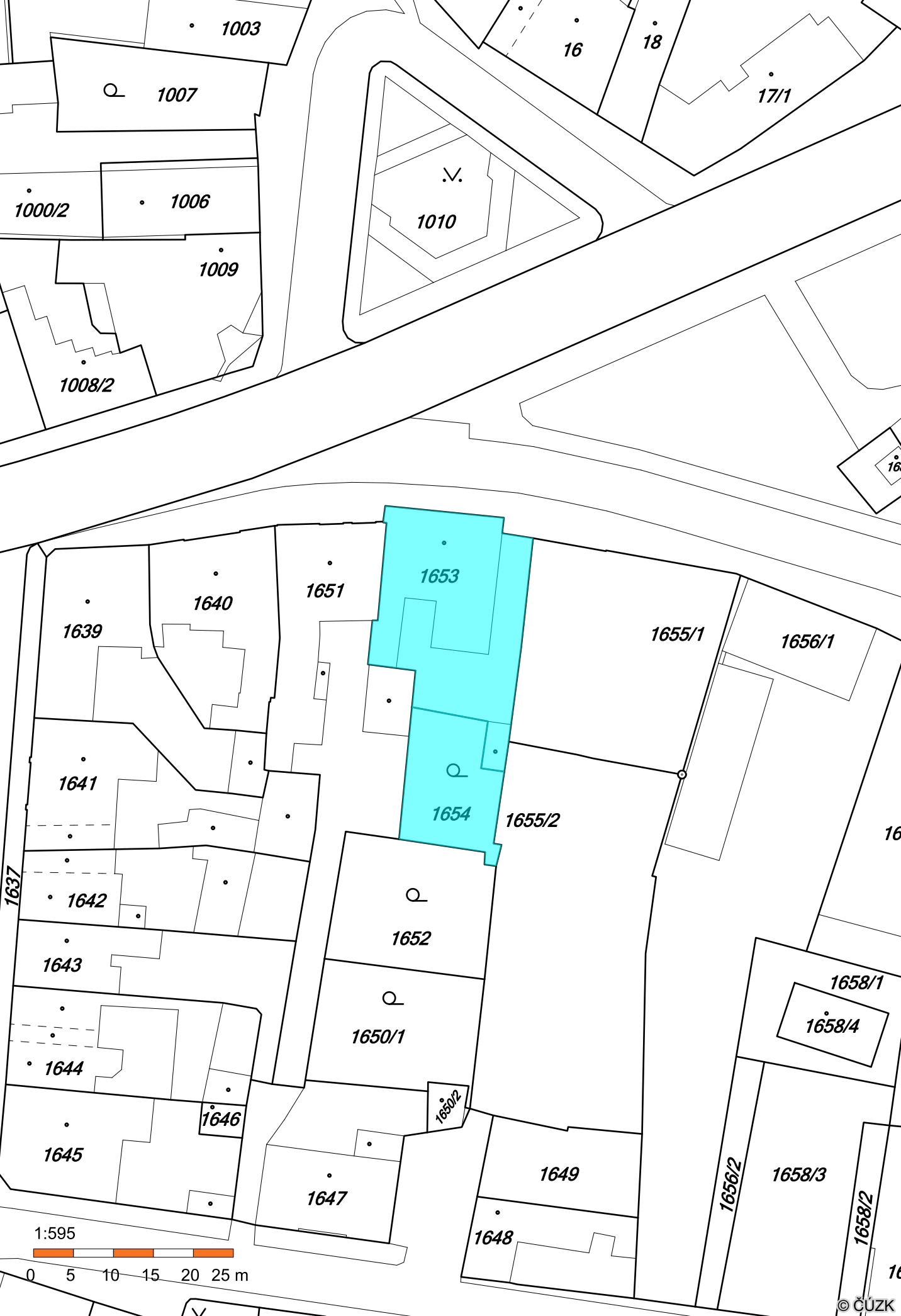
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

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

Vyhotoveno: 10.04.2018 11:47:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



1:595



0 5 10 15 20 25 m



FOTODOKUMENTACE Z PROHLÍDKY



Uliční pohled na oceňovaný objekt.



Oplocení objektu z betonových bloků a plechová vrata.

FOTODOKUMENTACE Z ROKU 2016



Porosty na pozemku.



Pozemek s porosty.



Venkovní posezení je tvořeno dřevěným zastřešením a betonovou dlažbou.



Nová dvorní přístavba se zpevněnými plochami.



Koupelna se zařizovacími předměty.



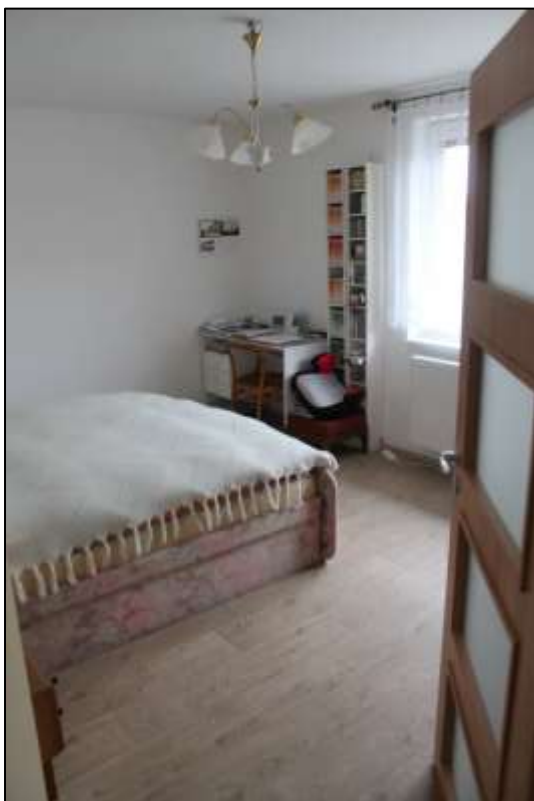
Vybavení kuchyně je ve standardním provedení, podlaha je tvořena plovoucí podlahou.



Obývací pokoj.



Místnost pokoje. Okna v objektu jsou plastová, dveře jsou prosklené nebo plné.



Vlevo: Ložnice. Vpravo: Jídelna. Podlahy u obou místností jsou tvořeny plovoucí podlahou.



Vlevo: Místnost se sprchou. Vpravo: Místnost zázemí.



Místnost prodejny.



Vlevo: Místnost zázemí. Vpravo: Detail plynového kotle.