

Znalecký posudek

číslo 1355/2022

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299
tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČ: 73733628

Číslo jednací: 179 EX 38/22

Předmět: kraj Středočeský, okres Beroun, ob ec **Loděnice**, katastrální území **Loděnice u Berouna** – list vlastnictví č. 13
1) pozemky **parc. č. 436/1** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Loděnice čp. 243, a parc. č. 437/21**(zahrada)
2) pozemky **parc. č. 437/18** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Loděnice čp. 426, a parc. č. 436/2 (ostatní plocha – jiná plocha), 437/1** (zahrada)

Číslo vyhotovení: 1 / 1

Datum: 16.5.2022

Počet stran: 20 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 13

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: usnesením č.j. 179 EX 38/22-55 ze dne 5.4.2022, které mi bylo doručeno dne 15.4.2022, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených

předmětná nemovitost: kraj Středočeský, okres Beroun, obec **Loděnice**, katastrální území **Loděnice u Berouna** – list vlastnictví č. 13

- 1) pozemky **parc. č. 436/1** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Loděnice čp. 243**, a **parc. č. 437/21** (zahrada)
- 2) pozemky **parc. č. 437/18** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Loděnice čp. 426**, a **parc. č. 436/2** (ostatní plocha – jiná plocha), **437/1** (zahrada)

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále. Právní zástupce povinného Ing. Michala Přikryla JUDr. Robert Froll mi zaslal ocenění předmětných nemovitostí vyhotovené v r. 2013, ze kterých byly získány informace pro následující ocenění.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně dne 11.5.2022 za účasti pana Miroslava Jordána, který bydlí v domě čp. 243. Účast povinného Ing. Michala Přikryla při místním šetření omluvil písemně jeho právní zástupce JUDr. Robert Froll.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- a) výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 13 pro katastrální území informace ze dne 3.4.2022,
- b) mapa katastru nemovitostí,
- c) letecké snímky,
- d) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- e) vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- f) skutečnosti zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka zvenčí i zevnitř. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

Loděnice je obec v okrese Beroun, asi 8 km severovýchodně od Berouna. Leží v Křivoklátské vrchovině, na 10. kilometru dálnice D5 z Prahy do Plzně, v údolí, kterým protéká stejnojmenný potok nazývaný Kačák. V obci je komplexní občanská vybavenost - škola, školka, lékař, obchody a restaurace. Loděnice jsou zasazeny přímo v přírodě a je zde spousta možností pro vycházky v okolí jako např. Hrad Karlštejn, vyhlídka Máj, lomy Amerika, Koněpruské jeskyně. V obci je vlakové nádraží vedle Loděnice, směr Smíchovské-nádraží Praha za 30 min., busem PID na metro Zličín Praha 5 za pouhých 15 min. Do Prahy se lze dostat i autem po dálnici D5, která je vedle Loděnic.

Poloha: Oceňované nemovitosti spolu navzájem sousedí a z hlediska přístupnosti je lze rozdělit na dva celky. Nachází se ve východní části obce v zástavbě rodinných domů v ulici Pražská. Terén se svažuje směrem severním.

Přístup a příjezd: přímo z veřejné komunikace (ul. Pražská) k oběma oceňovaným domům.

Inženýrské sítě: dostupné a připojené: elektřina, vodovod a plynovod. Oba rodinné domy jsou k sítím připojené samostatně kromě vodovodu, kdy dům č. 426 je připojený ke společnému vodoměru umístěnému v suterénu domu čp. 243. Kanalizace z každého domu je svedena do vlastní jímky na vyvážení samostatně pro každý dům. Sítě k domu čp. 426 jsou od veřejné komunikace vedené při západní hranici pozemků parc. č. 436/1 a 437/21 náležejících k domu čp. 243.

1) Pozemky parc. č. 436/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rodinný dům Loděnice čp. 243, a parc. č. 437/21(zahrada):

Rodinný dům Loděnice čp. 243 je zděná podsklepená přízemní stavba s obytným podkrovím pod složenou valbou střechou s pálenou taškovou krytinou. Jeho stáří je cca 83 let. Okna do ulice jsou plastová (z r. 2005), ostatní okna dřevěná zdvojená, podlahy prkenné, povlaky a dlažby. Vytápění ústřední teplovodní s deskovými radiátory a plynovým kotlem kombinovaným s ohřevem teplé vody, k dispozici je rovněž původní kotel na tuhá paliva. V koupelně je záchodová mísa s kombinovaným splachováním, umyvadlo a sprchový kout.

Dispozice: suterén: chodba, prádelna, 3x sklep;

přízemí: veranda, chodba, 2x pokoj (z toho jeden se započatou rekonstrukcí), kuchyň, koupelna se záchodem

podkroví: 2x pokoj

Stav zhoršený bez stavebních úprav či modernizací, podstandardní konstrukční provedení i vybavení, údržba zanedbaná.

Výměry: zastavěná plocha 92 m², užitná (ob ytná) plocha: **136 m²**

Příslušenství: polootevřený přístřešek, přípojky k inženýrským sítím, oplocení s vraty a vrátky, kanalizační jímka, studna

Pozemky: parc. č. 436/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 382 m²) je zčásti zastavěný stavbou rodinného domu čp. 243, zčásti stavbou přístřešku, zbytek je užíván jako zahrada, parc. č. 437/21 (zahrada – 157 m²) užíván jako zahrada. Celková výměra pozemků: **539 m²**

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv, zahájení exekuce, exekučních příkazů, poznámky spornosti (podána žaloba o určení vlastnického práva) a nařízení předběžného opatření, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, vázne na poz. parc. č. 437/21 **věcné břemeno** – zákaz stavby v šíři 4 na obě strany od elektrického vedení pro oprávněný Elektrařenský svaz okresů středočeských (adresa neznámá).

S nemovitostí není spojené jiné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní vztah nebyl doložen, ačkoliv fakticky nemovitost obývá pan Miroslav Jordán (syn bývalé majitelky).

Vlastník (dle výpisu z KN): Příkryl Michal Ing., Lidická 700/19, Veveří, 60200 Brno

Pozitivní faktory:

+ (nic)

Negativní faktory:

- zhoršený stav bez stavebních úprav či modernizací, podstandardní konstrukční provedení i vybavení, údržba zanedbaná,
- příslušenství pouze minimálního rozsahu

2) pozemky parc. č. 437/18 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rodinný dům Loděnice čp. 426, a parc. č. 436/2 (ostatní plocha – jiná plocha), 437/1 (zahrada):

Rodinný dům Loděnice čp. 426 je zděná nepodsklepená přízemní stavba s obytným podkrovím pod složenou valbou střechou s betonovou taškovou krytinou. Jeho stáří je 10 let. Obvodové zdivo je zateplené, Okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy plovoucí a dlažby. Vytápění ústřední teplovodní s deskovými radiátory a plynovým kotlem kombinovaným s ohřevem teplé vody. V koupelnách je vana, sprchový kout, záchodová mísa s kombinovaným splachováním, umyvadlo.

Dispozice: přízemí: zádveří, 2x pokoj, kuchyň s jídelnou, koupelna se záchodem, komora, technická místnost; podkroví: 3x pokoj, koupelna se záchodem, komora, balkon

Stav velmi dobrý (stáří stavby 10 let), standardní konstrukční provedení i vybavení, údržba mírně zanedbaná.

Výměry: zastavěná plocha 137 m², užitná (obytná) plocha: **180 m²**

Příslušenství: přípojky k inženýrským sítím, oplocení, kanalizační jímka, venkovní krb

Pozemky: parc. č. 437/18 (zastavěná plocha a nádvoří – 137 m²) je zcela zastavěný stavbou rodinného domu čp. 426, parc. č. 436/2 (ostatní plocha – jiná plocha – 91 m²) slouží jako příjezd s nezpevněným povrchem od ulice k domu čp. 426, parc. č. 437/18 (zahrada – 840 m²) užíván jako zahrada. Celková výměra pozemků: **1068 m²**

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv, zahájení exekuce, exekučních příkazů, poznámky spornosti (podána žaloba o určení vlastnického práva) a nařízení předběžného opatření, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, vázne na poz. parc. č. 437/1 a 437/18 **věcné břemeno** – zákaz stavby v šíři 4 na obě strany od elektrického vedení pro oprávněný Elektrařenský svaz okresů středočeských (adresa neznámá).

S nemovitostí není spojené jiné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní vztah nebyl doložen, ačkoliv fakticky nemovitost obývá několik cizích osob.

Vlastník (dle výpisu z KN): Příkryl Michal Ing., Lidická 700/19, Veveří, 60200 Brno

Pozitivní faktory:

- + komplexní občanská vybavenost obce,
- + stavba ve velmi dobrém stavu

Negativní faktory:

- přípojky k inženýrským sítím jsou od veřejné komunikace vedené při západní hranici pozemků parc. č. 436/1 a 437/21 náležejících k domu čp. 243,
- vodovodní přípojka je navíc připojená k vodoměru společnému s domem čp. 243 umístěnému v suterénu domu čp. 243,
- příslušenství pouze minimálního rozsahu

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízely k prodeji, nebo u daňových příznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 5 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
 - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
 - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,

c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.

Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $KZ = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucích závad):

Charakteristika předmětných nemovitostí je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3 - Nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejkch obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěskách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

1) Pozemky parc. č. 436/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rodinný dům Loděnice čp. 243, a parc. č. 437/21(zahrada):

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí v obci Loděnice, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání - v následující tabulce objekty č. 1 – 3,
- aktuální a nedávná nabídka realitních kanceláří obdobných nemovitostí k prodeji v obci Loděnice - v následující tabulce objekt č. 4.

Porovnáváný objekt č.	C _{POR} cena porovnávaného objektu (Kč)	K _Z (zdroj)	K _{VEL} (velikost)	K _{POL} (poloha)	K _{STAV} (techn. stav a vybavenost)	K _{POZ} (pozemky)	K _{OST} (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
1 (Loděnice, Na Výsluní 416)	11 650 000	1,00	1,22	1,00	1,70	1,20	1,00	4 677 137	viz příloha (kupní sml. 01/2022)
2 (Loděnice, Pražská 237)	8 250 000	1,00	1,28	1,00	1,30	1,13	1,00	4 390 982	viz příloha (kupní sml. 02/2022)
3 (Loděnice, Plzeňská 114,	8 500 000	1,00	1,02	1,00	1,40	1,13	1,00	5 293 543	viz příloha (kupní sml. 12/2021)
4 (Loděnice, Karlštejnská)	9 990 000	0,95	0,90	1,00	1,50	1,47	1,00	4 761 152	viz příloha (nabídka RK 01/2022)
průměr								4 780 703	

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny K_Z = 1,0; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny)

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnávaná užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{POZ} (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků),

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} \times K_{POL} \times K_{STAV} \times K_{POZ} \times K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu oceňované nemovitosti:

po zaokrouhlení : 4 780 000,- Kč

2) pozemky parc. č. 437/18 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rodinný dům Loděnice čp. 426, a parc. č. 436/2 (ostatní plocha – jiná plocha), 437/1 (zahrada):

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí v obci Loděnice, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání - v následující tabulce objekty č. 1 – 3,
- aktuální a nedávná nabídka realitních kanceláří obdobných nemovitostí k prodeji v obci Loděnice - v následující tabulce objekt č. 4.

Porovnávaný objekt č.	C_{POR} cena porovnávaného objektu (Kč)	K_Z (zdroj)	K_{VEL} (velikost)	K_{POL} (plocha)	K_{STAV} (techn. stav a vybavenost)	K_{POZ} (pozemky)	K_{OST} (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
1 (Loděnice, Na Výsluní 416)	11 650 000	1,00	0,92	1,00	1,40	0,94	1,05	9 144 286	viz příloha (kupní sml. 01/2022)
2 (Loděnice, Pražská 237)	8 250 000	1,00	0,97	1,00	1,00	0,89	1,05	9 129 525	viz příloha (kupní sml. 02/2022)
3 (Loděnice, Plzeňská 114,	8 500 000	1,00	0,77	1,00	1,10	0,89	1,05	10 780 814	viz příloha (kupní sml. 12/2021)
4 (Loděnice, Karlštejnská)	9 990 000	0,95	0,68	1,00	1,20	1,03	1,05	10 706 823	viz příloha (nabídka RK 01/2022)
průměr								9 940 362	

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny $K_Z = 1,0$; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny)

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnáována užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{POZ} (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků),

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny), zde je zohledněn zejména způsob připojení a vedení přípojek k inž. sítím

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{POZ} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti:

po zaokrouhlení : 9 940 000,- Kč

II. cena závad s nemovitostí spojených:

1) Pozemky parc. č. 436/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rodinný dům Loděnice čp. 243, a parc. č. 437/21(zahrada):

Na poz. parc. č. 437/21 vázne **věcné břemeno** – zákaz stavby v šíři 4 na obě strany od elektrického vedení pro oprávněný Elektrárenský svaz okresů středočeských (adresa neznámá) zapsané na základě usnesení soudu číslo deníku 520/1938.

Jedná se o věcné břemeno (pozemkovou služebnost) na dobu neurčitou. Nelze zjistit ani roční užitek (obvyklé nájemné) ani podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užtku plynoucím z nemovité věci vlastníkovu a míru omezení vlastníka věci. Koeficient míry užtku vyjadřující způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným tak nelze zjistit, ocenění se tedy provede dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 39a odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, paušální peněžní částkou

10 000,- Kč

2) pozemky parc. č. 437/18 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rodinný dům Loděnice čp. 426, a parc. č. 436/2 (ostatní plocha – jiná plocha), 437/1 (zahrada):

Na poz. parc. č. 437/1 a 437/18 vázne **věcné břemeno** – zákaz stavby v šíři 4 na obě strany od elektrického vedení pro oprávněný Elektrárenský svaz okresů středočeských (adresa neznámá) zapsané na základě usnesení soudu číslo deníku 520/1938.

Jedná se o věcné břemeno (pozemkovou služebnost) na dobu neurčitou. Nelze zjistit ani roční užitek (obvyklé nájemné) ani podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užítku plynoucím z nemovité věci vlastníkově a míru omezení vlastníka věci. Koeficient míry užítku vyjadřující způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným tak nelze zjistit, ocenění se tedy provede dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 39a odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, paušální peněžní částkou

10 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

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

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

nemovitost: kraj Středočeský, okres Beroun, obec **Loděnice**, katastrální území **Loděnice u Berouna** – list vlastnictví č. 13:

1) pozemky parc. č. 436/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rodinný dům Loděnice čp. 243, a parc. č. 437/21(zahrada)

I. obvyklá cena nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:

4 780 000,- Kč

slovy: čtyři miliony sedm set osmdesát tisíc korun českých

II. cena závad s nemovitostí spojených

10 000,- Kč

slovy: deset tisíc korun českých

III. obvyklá cena nemovitosti se zohledněním zjištěných závad s ní spojených

4 770 000,- Kč

slovy: čtyři miliony sedm set sedmdesát tisíc korun českých

2) pozemky parc. č. 437/18 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rodinný dům Loděnice čp. 426, a parc. č. 436/2 (ostatní plocha – jiná plocha), 437/1 (zahrada)

I. obvyklá cena nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:

9 940 000,- Kč

slovy: devět milionů devět set čtyřicet tisíc korun českých

II. cena závad s nemovitostí spojených

10 000,- Kč

slovy: deset tisíc korun českých

III. obvyklá cena nemovitosti se zohledněním zjištěných závad s ní spojených

9 930 000,- Kč

slovy: devět milionů devět set třicet tisíc korun českých

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1355/2022 znaleckého deníku.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 16.5.2022

PŘÍLOHY

fotodokumentacestrana 14-15
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 16
porovnávání nemovitosti.....strana 17 – 20

čp. 243



čp. 426





Prodej, Rodinný dům, 160 m², Na Výsluní č.p. 416, Loděnice, okres Beroun

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 1



Rodinný dům, 160 m², Na Výsluní č.p. 416, Loděnice, okres Beroun

Celková cena: 11 650 000 Kč

Adresa: Na Výsluní, Loděnice, okres Beroun

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

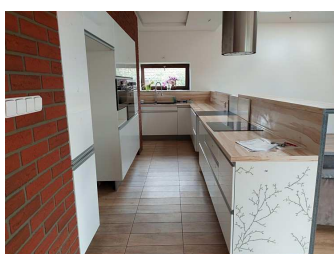
Cena dle KS	11 650 000 Kč	Datum podpisu KS	21.01.2022
Číslo řízení	V-543/2022-202	Poznámka k ceně	11 990 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	856
Stav objektu	Novostavba	Typ domu	Přízemní
Umístění bytu na podlaží	1	Zastavěná plocha (m2)	208
Plocha užitná	160	Umístění objektu	Klidná část obce
Odpad	Veřejná kanalizace	Počet podlaží	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Slovní popis

Samostatně stojící moderní jednopodlažní rodinný dům v klidné části obce Loděnice s výhledem do údolí. Bungalov tvaru L s atriem, v dispozičním řešení 4+kk o zastavěné ploše 208m² na oploceném pozemku o výměře 856m², na který se vjíždí přes elektricky ovládaná posuvná vjezdová vrata. Betonová tašková střešní krytina. Na pozemku v části za vjezdovými vraty lze pohodlně parkovat tři osobní vozy.

Dva dětské pokoje orientované na východ a jih, rodičovská ložnice s vlastní koupelnou a WC, další samostatná koupelna s WC a ještě navíc další samostatné WC. V zádveři šatna. Velkorysý obývací pokoj s přímým vstupem do zahrady s na míru zbudovanou kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči. Velká posuvná okna po celé jižní a západní straně nádherně prosvětlují celý prostor a díky přesazené části budovy vytvářejí privátní atrium. Vytápění plynovým kotlem, veřejný vodovod, veřejná tlaková kanalizace, EI 230 a 400V.

Internetové připojení. Krb s teplovodní krbovou vložkou je propojený do okruhu podlahového vytápění. Zahrada na mírném jižním svahu, ohraničená dřevinami, poskytuje vysokou míru soukromí. Menší polozapuštěný oválný bazén s pískovou filtrací. Na zahradě malé dětské hřiště s houpačkami. Dům je zateplený zateplovacím systémem ETICS (polystyren 140mm). Zatím nejsou dokončené některé prvky (zámková dlažba u vjezdu, povrchy teras), což nebrání okamžitému nastěhování. Rodinný dům je postavený v klidné a bezpečné lokalitě, je obklopený novostavbami rodinných domů, dopravně skvěle přístupný po zpevněné komunikaci ze zámkové dlažby. Dojezdová vzdálenost do Prahy – Zličina po D5 stejně jako do Berouna cca 5-10min. Dům je vyklizený a připravený k nastěhování ihned. Cena 11 990 000 Kč je konečná a jedná se o přímý prodej od majitele bez realitní kanceláře. PENB je v procesu zpracování. Pro více informací a domluvení prohlídky se mi ozvěte nejlépe na email.



Prodej, Rodinný dům, 220 m², Pražská č.p. 237, Loděnice, okres Beroun

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 2



Rodinný dům, 220 m², Pražská č.p. 237, Loděnice, okres Beroun

Celková cena: 8 250 000 Kč

Adresa: Pražská, Loděnice, okres Beroun

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle KS 8 250 000 Kč
Číslo řízení V-869/2022-202

Datum podpisu KS 04.02.2022
Poznámka k ceně 8 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Konstrukce budovy Cihlová
Stav objektu Dobrý
Zastavěná plocha (m²) 246
Plocha užitná 220
Odpad Veřejná kanalizace

Plocha pozemku (m²) 739
Typ domu Patrový
Podlahová plocha 220
Umístění objektu Centrum obce
Voda Vodovod

Slovní popis

Jste velká rodina a hledáte dvougenerační dům v malém městečku se zahradou v blízkosti Prahy? Nabízíme prodej rodinného domu 6+kk v Loděnici u Berouna. Dům byl postaven v sedmdesátých letech a před pěti lety prošel částečnou rekonstrukcí bytové jednotky v přízemí. V každém patře je dispozice 3+kk a dům je celý podsklepený. Zahrada je rovinatá, okrasná, v soukromí za domem. PENB bude aktualizován. Obec Loděnice disponuje občanskou vybaveností škola, školka, lékař, obchody a restaurace. Loděnice jsou zasazeny přímo v přírodě a je zde spousta možností pro vycházky v okolí jako například Hrad Karlštejn, vyhlídka Máj, lomy Amerika, Koněpruské jeskyně. V obci je vlakové nádraží směr Smíchovské nádraží Praha za 30 min., busem PID na metro Zličín Praha za 15 min. Do Prahy se lze dostat autem po dálnici D5, nájezd je 900m od domu. Zajištíme pro Vás výhodné financování a pojištění nemovitosti. Pro více informací volejte makléři.



Prodej, Rodinný dům, 371 m², Plzeňská č.p. 114, Loděnice, okres Beroun

Porovnávaný objekt č. 3

Identifikace



Rodinný dům, 371 m², Plzeňská č.p. 114, Loděnice, okres Beroun

Celková cena: 8 500 000 Kč

Adresa: Plzeňská, Loděnice, okres Beroun

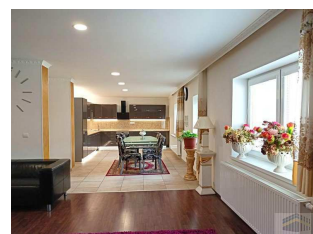


Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle KS	8 500 000 Kč	Datum podpisu KS	03.12.2021
Číslo řízení	V-10463/2021-202	Poznámka k ceně	9 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	731
Stav objektu	Po rekonstrukci	Typ domu	Přízemní
Elektřina	230V	Umístění bytu na podlaží	1
Zastavěná plocha (m2)	172	Podlahová plocha	371
Plocha užitná	371	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet podlaží	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Slovní popis

Exkluzivně nabízím k prodeji zděný, samostatně stojící rodinný dům, o dispozici 3+1 s užitnou plochou 371 m², na pozemku o velikosti 731 m² na strategickém místě v centru obce Loděnice u Berouna na ulici Plzeňská. Dům má jedno podzemní podlaží, kde je sklep, garáž a technický prostor, jedno nadzemní podlaží, kde jsou dva pokoje, velký obývací pokoj, jídelna, kuchyň, prostorná koupelna, samostatné WC a půdní prostor s možností vybudování další bytové jednotky nebo případně rozšíření stávajícího obytného prostoru. Na domě v současné době probíhá rekonstrukce, částečně vyměněná okna, kompletně nová střecha, nové rozvody vody a kanalizace, dešťové vody svedeny ze střechy okapovými svody a odvedeny ke vsakování, odvodnění sklepních prostor, kultivace pozemku. Dům napojen na plyn, elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Loděnice jsou zasazeny přímo v přírodě a je zde spousta možností pro vycházky v okolí jako např. Hrad Karlštejn, vyhlídka Máj, lomy Amerika, Koněpruské jeskyně. V obci je veškerá občanská vybavenost: mateřská a základní škola, lékař, obchodní centrum Loděnka, večerka, kosmetické a relaxační služby, Gramofonové závody, vlakové a autobusové spoje, pošta apod. Výborná dopravní dostupnost na D5 směr Praha nebo Plzeň. Na okraj Prahy Zličín se dostanete autem do 12 minut po dálnici. V obci je vlakové nádraží vedle Loděnice, směr Smíchovské - nádraží Praha za 30 min., busem PID na metro Zličín Praha 5 za pouhých 15 min. Energetická třída domu není zatím uvedena, proto uvádíme třídu G. Možnost financování hypotéčním úvěrem.



Prodej, Rodinný dům, 300 m², Karlštejská, Loděnice, okres Beroun

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 4



Rodinný dům, 300 m², Karlštejská, Loděnice, okres Beroun

Celková cena: 9 990 000 Kč

Adresa: Karlštejská, Loděnice, okres Beroun

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	9 990 000 Kč
Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Dobrý
Elektřina	230V
Plocha užitná	300
Odpad	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod

Poznámka k ceně	9 990 000 Kč za nemovitost
Plocha pozemku (m2)	1162
Typ domu	Patrový
Umístění bytu na podlaží	2
Umístění objektu	Okraj obce
Počet podlaží	2
Voda	Vodovod

Slovní popis

Nabízíme exkluzivně na prodej hezký dvougenerační rodinný dům 4+kk, 300 m², 1NP s podkrovím, po kompletní rekonstrukci, s krytým bazénem, krásnou zahradou a parkováním, který je umístěn v obce Loděnice. Na pozemku je další stavební pozemek s možností výstavby rodinného domu. Anotace Stávající rodinný dům má 1NP má dispozici 4+kk a rozlohu 150 m². Podkroví je o rozloze 150 m² a je stavebně připraveno na dostavbu bytové jednotky. Celkem 300 m² užitné plochy. V 1NP se nachází vstupní chodba, ložnice, pracovna, pokoj pro hosty, kuchyňský kout s jídelnou a obývacím pokojem, koupelna se společným WC. Celý dům má aktivní kamerový systém. V obývacím pokoji jsou krbová kamna s výměníkem. Dům je z 1/2 podsklepený o rozloze 70 m², kompletní rekonstrukce proběhla v roce 2012. Zahrada je krásně udržovaná, jižně orientovaná, se vrostlými stromy, zastřešeným bazénem 6x4m, a krytým parkováním pro 3 osobní auta. Vjezd na pozemek je z ulice a je elektricky ovládaný. Loděnice mají kompletní občanskou vybavenost a výbornou dostupnost do Prahy po D5, 12 minut Praha Zličín. Boční strana domu, umístěná směrem do komunikace, slouží jako reklamní plocha se zajímavým ročním výnosem až 90.000 Kč.

