

# Znalecký posudek č. 2577/33/2012

O ceně rodinného domu č.p.46 s příslušenstvím a pozemky parc.č. st.72/2 a 493/13 v k.ú. Cvrčovice, obec Cvrčovice, okres Kladno.



**Objednatel posudku:**

CZ Dražby a.s  
Mírové náměstí 3097/37  
400 01 Ústí nad Labem  
IČ: 28701259

**Účel posudku:**

**Stanovení obvyklé ceny nemovitosti  
pro účely veřejné dražby  
dle zákona 26/2000 Sb.**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 13. 3. 2012 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová  
Meziškolská 103/11  
417 12 Proboštov  
723 576 438

Posudek obsahuje 11 stran a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 14. 3. 2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé nemovitosti sestávající z řadového rodinného domku s pozemkem a zahrádky v blízkosti domku, umístěné v obci Cvrčovice, části zvaná Čabárna.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13. 3. 2012 za přítomnosti Vratislava Havrylůjka.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.156

Snímek z pozemkové mapy

Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Kladno  
**Obec:** Cvrčovice  
**Katastrální území:** Cvrčovice (618128)

### 5. Dokumentace a skutečnost

K nemovitosti není k dispozici žádná projektová dokumentace. Ocenění je v souladu se skutečným provedením a stavem zjištěným na místě.

### 6. Celkový popis nemovitosti

Domek je vnitřní sekcí řady rodinných domků, postavených na odlehlém místě patřícím k obci Cvrčovice, které má místní název Čabárna. V místě je možnost napojení na vodu a elektro. Ve vzdálenosti 500 m je provozován důl Theodor. V souvislosti s touto činností vázne na nemovitosti věcné břemeno trpění následků škod z dolování. Základní občanská vybavenost je v obci Brandýsek, která je 2,5 km vzálená a je dostupná autobusovou dopravou.

### 7. Obsah posudku

- a) Rodinný domek č.p.46
- b) Pozemky

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Okres: Kladno

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

#### a) Rodinný domek č.p.46 – § 26a

Stavba na parc.č. st.72/2

Domek řadový, dvoupodlažní, částečně podsklepený.

Je založen bez účinné hydroizolace na mírně svažitém terénu. obvodové zdivo cihelné, krov dřevěný vázaný sedlový, bez možnosti využití podkroví. Krytina tašková, klempířské konstrukce základní z pozink.plechů.

Do domku je zavedena voda a elektro na 220 V z veřejných inženýrských sítí. Kanalizace je svedena do žumpy s přepadem do trativodu. Vytápění ústřední s kotlem na pevná paliva. V kuchyni je sporák na PB.

Dispozice :

Sklep s uhelným kotlem ÚT je přístupný svislou šachtou po ocelových stupačkách

I.NP - kuchyně, dvě obytné místnosti, schodiště do patra pouze 60 cm široké

II.NP - tři obytné místnosti

Technický stav:

Domek byl postaven pro ubytování zaměstanců blízkého dolu. Použité konstrukce jsou velmi úsporné. Současný technický stav je špatný, dům vyžaduje větší opravy a modernizace.

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
sklep	2,10 m	6,50×3,20	=	20,80 m <sup>2</sup>
I.NP	2,50 m	6,50×9,50	=	61,75 m <sup>2</sup>
II.NP	2,50 m	6,50×9,50	=	61,75 m <sup>2</sup>
krov	0,40 m	6,50×9,50	=	61,75 m <sup>2</sup>
Součet:	7,50 m			206,05 m <sup>2</sup>

Podlažnost:  $206,05 / 20,80 = 9,91$

#### Obestavěný prostor (OP):

sklep	$2,10 \times 6,50 \times 3,20$	=	43,68 m <sup>3</sup>
I.NP	$2,50 \times 6,50 \times 9,50$	=	154,38 m <sup>3</sup>
II.NP	$2,50 \times 6,50 \times 9,50$	=	154,38 m <sup>3</sup>
krov	$0,40 \times 6,50 \times 9,50$	=	24,70 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	377,14 m <sup>3</sup>

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Středočeský  
**Obec:** Cvrčovice  
**Počet obyvatel:** 712  
**Indexovaná prům. cena (IPC):** 4 819,- Kč/m<sup>3</sup>

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>T<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
3		
Index trhu ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	0,900	

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a, tabulka č. 4

Důl Theodor v bezprostřední blízkosti.

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	I. Samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,01
3 Okolní zástavba a životní prostředí	I. S negativními vlivy na okolí, (např. výrobní objekty, sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděln. výroby)	-0,05
4 Obchod, služby, kultura v obci	I. Žádný obchod	-0,03
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
11		
Index polohy ( $I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$ ):	0,850	

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 20a, tabulka č. 2

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	I. méně jak 45 cm	-0,02

4 Podlažnost	I. Hodnota větší než 2	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	-0,03
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

\* Kategorie stavby: E - starší než 80 let

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V<sub>14</sub>: 0,6

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,367

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_p \times I_V$ ):  $0,900 \times 0,850 \times 0,367 = 0,281$

Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $4\ 819,- \times 0,281 = 1\ 354,14 \text{ Kč/m}^3$

**Určení porovnávací hodnoty (OP × CU):**  $377,14 \times 1\ 354,14 = \mathbf{510\ 700,36 \text{ Kč}}$

**Rodinný domek č.p.46 – zjištěná cena: 510 700,36 Kč**

## b) Pozemky – § 28

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 87,50 Kč.

Cena je určena podle písm. h):  $ZC = C_p \times 2,50$ , kde  $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde  $a = 1\ 000$  pro 712 obyvatel v obci.

### § 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

#### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,155
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Rodinné domy)	×	1,900

Jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>]

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.72/2	135	87,50	358,2688	48 366,29

### § 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

#### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,155
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Rodinné domy)	×	1,900
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:	×	0,400

Jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>]

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
zahrada	493/13	223	87,50	143,3075	31 957,57

**Součet cen všech typů pozemků:**

= 80 323,86 Kč

**Pozemky – zjištěná cena:**

80 323,86 Kč

## C. Rekapitulace

### Výsledné ceny:

a) Rodinný domek č.p.46	510 700,36 Kč
b) Pozemky	80 323,86 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>591 024,22 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:</b>	<b>591 020,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 591 020,- Kč**

Cena slovy: pětsetdevadesátjedentisícdvacet Kč

### ▼ Cena obvyklá:

Cena nemovitosti je vypočtena porovnávací metodou s použitím všech vlivů na prodejnost nemovitosti. Porovnáním s cenami dosahovanými při prodejkách obdobných nemovitostí v místě, je možné považovat cenu vypočtenou za cenu obvyklou.

**Cena obvyklá - 600 000,-Kč (slovy: šeststettisíc korun českých)**

Teplice, 14. 3. 2012

Ing. Marcela Odstrčilová  
Meziškolská 103/11  
417 12 Proboštov  
723 576 438

## D. Znalecká doložka

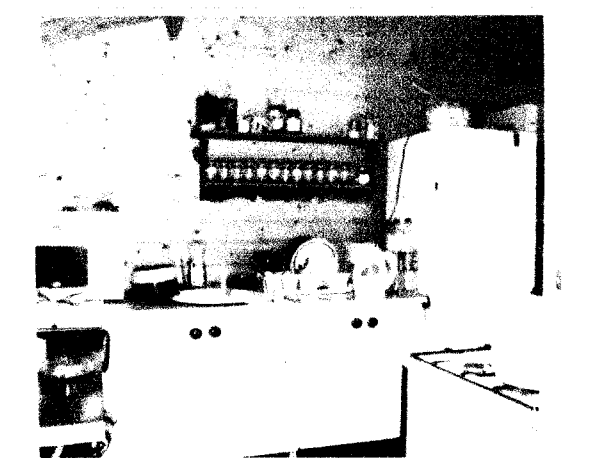
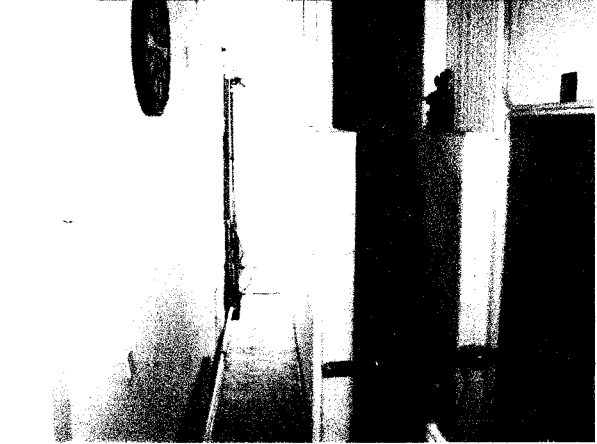
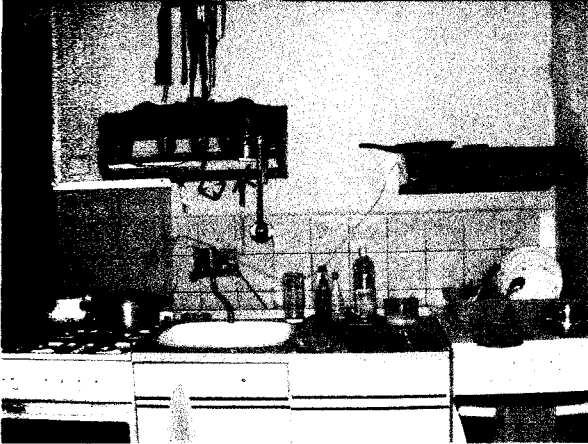
Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady -spec.nemovitosti.

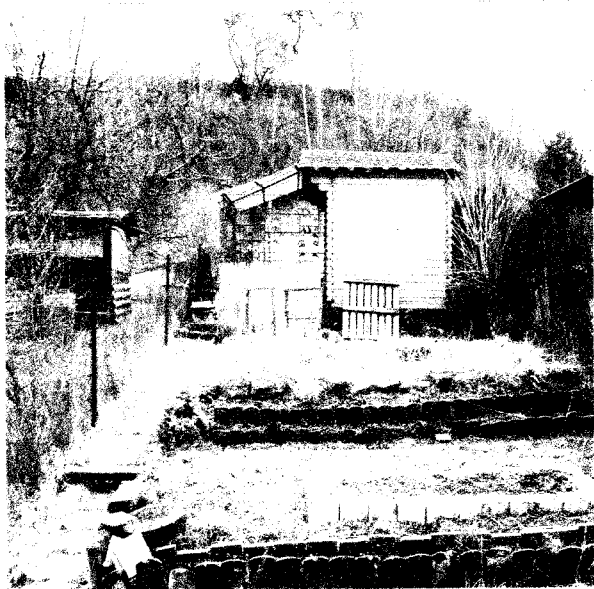
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2577/33/2012 znaleckého deníku.

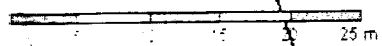
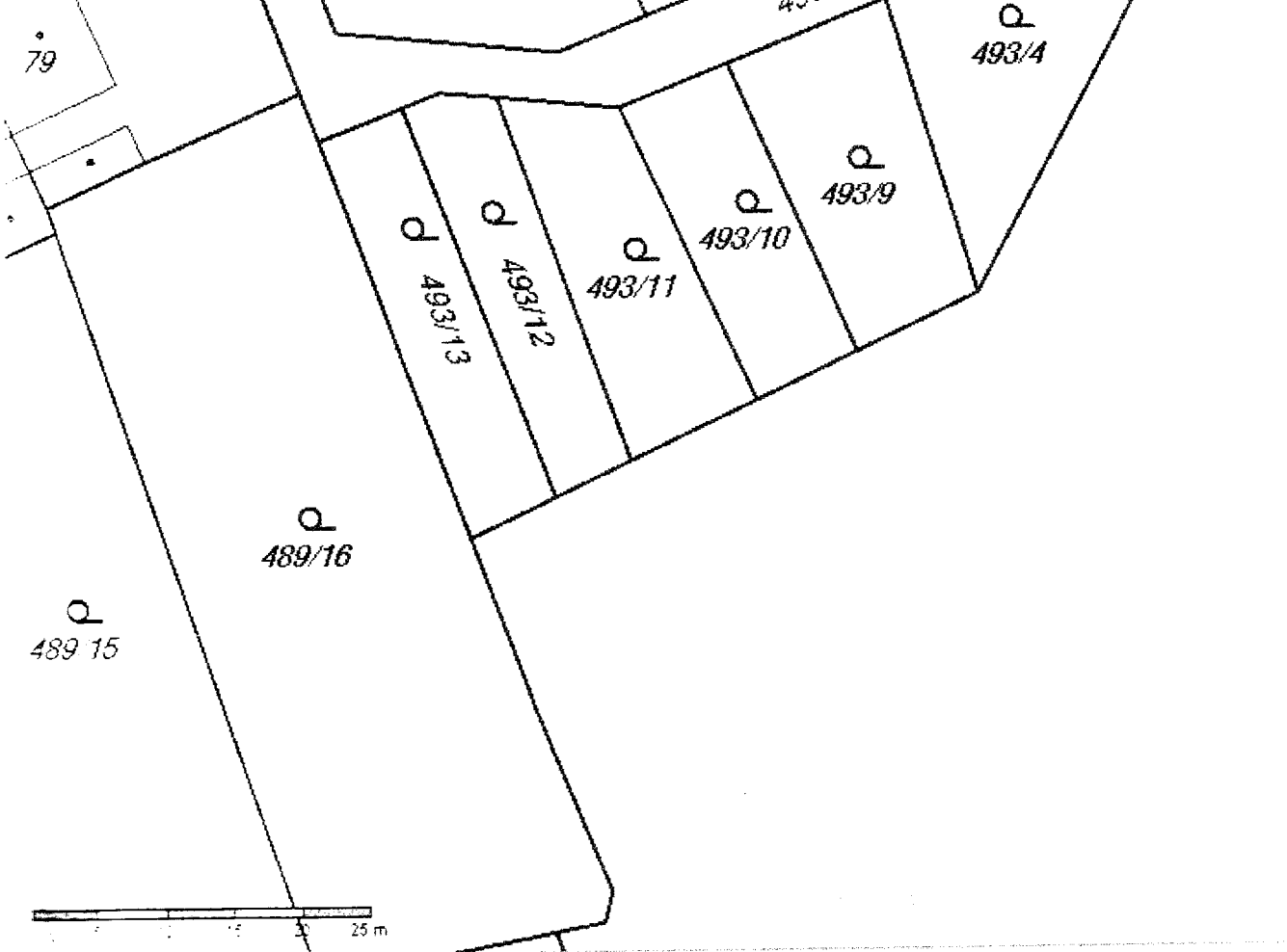
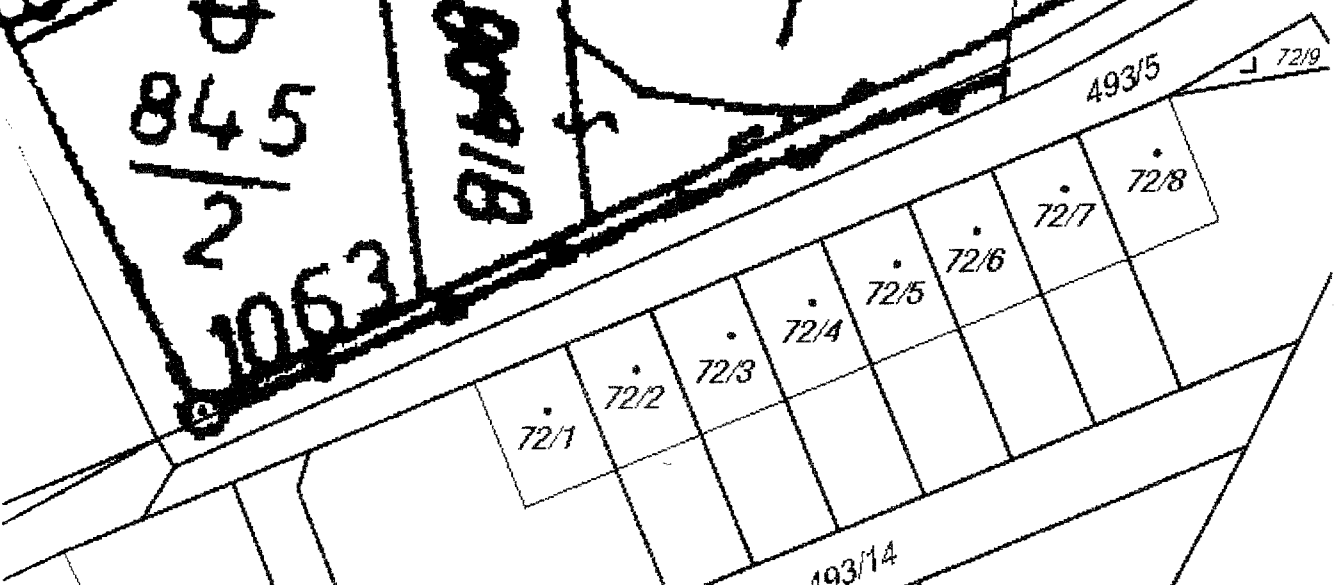
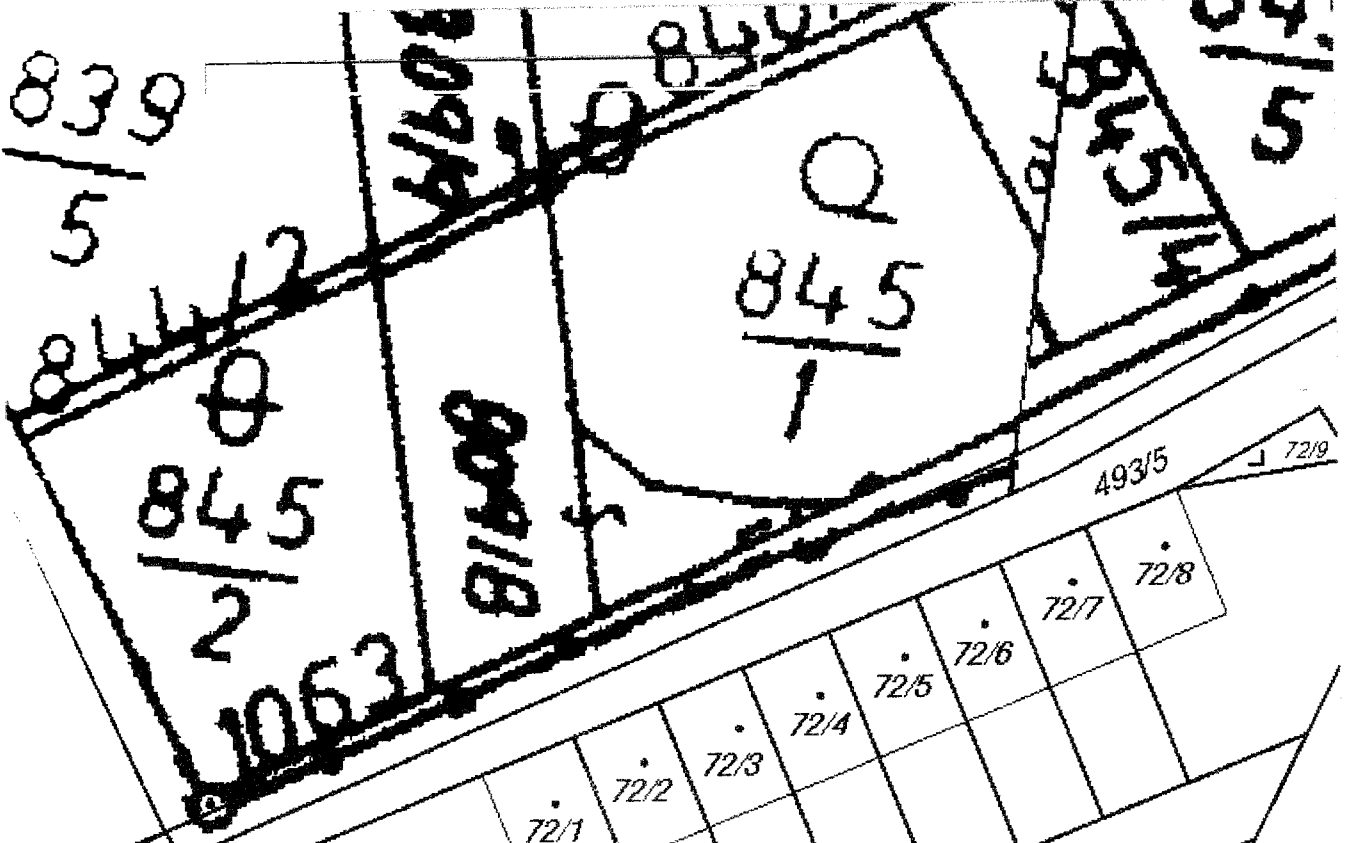
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 33/2012 podle připojené likvidace.

*[Faint handwritten signature]*









## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2012 13:55:02

000203 Kladno

Obec: 532185 Cvrčovice

618128 Cvrčovice

List vlastnictví: 156

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

Katastrální území správně	Identifikátor	Podíl
Stavba: Vratislav, Lidická 46, Cvrčovice, 273 41 Brandysek	650831/1909	

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
72/2	135	zastavěná plocha a nádvoří		
493/13	223	zahrada		zemědělský půdní fond

Parcela	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Stavba, č. budovy Cvrčovice, č.p. 46	rod.dům		St. 72/2

Právní práva - Bez zápisu

Právní práva - Právo vlastnického práva

Právní práva - Právo věcné břemeno

Právní práva - Právo věcné břemeno pro Povinnost k

Právní práva - Právo věcné břemeno dolování

Právní práva - Právo věcné břemeno následky škod

Hallový kombinát Ústí, státní	Parcela: St. 72/2	Z-12796/2006-203
Ústí nad Labem, 400 76,	Parcela: 493/13	Z-12796/2006-203
Ústí nad Labem, IČO: 00007536	Stavba: Cvrčovice, č.p. 46	Z-12796/2006-203

Právní práva - Právo věcné břemeno - Pozemková kniha usnesení soud č.d.235/1923 zaps.pol.v.z.18/1978

Z-12796/2006-203

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno smluvní

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno zajištění pohledávek a příslušenství :

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno zajištění pohledávek ve výši 350.000,00 Kč

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno zajištění pohledávek do 31.12.2039 až do celkové výše 350.000 ,00 Kč

PRASING - STAR spol. s r.o.	Parcela: 493/13	V-3192/2009-203
-----------------------------	-----------------	-----------------

Teplice Nakladní 1060, Trnovany,	Parcela: St. 72/2	V-3192/2009-203
----------------------------------	-------------------	-----------------

Teplice 1, RČ/IČO: 41324536	Stavba: Cvrčovice, č.p. 46	V-3192/2009-203
-----------------------------	----------------------------	-----------------

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 578/2009/A ze dne 01.06.2009.

Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2009.

V-3192/2009-203

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno příkaz k prodeji

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno nemovitosti

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno nemovitosti spravěný: VANDERBERG GROUP s.r.o., IČ 28566939

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno nemovitosti spravěný soudní exekutor - JUDr. Jan Grosam, EÚ Praha 6

Parcela: St. 72/2	Z-12674/2010-203
-------------------	------------------

Stavba: Cvrčovice, č.p. 46	Z-12674/2010-203
----------------------------	------------------

Parcela: 493/13	Z-12674/2010-203
-----------------	------------------

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno nemovitých věcí č.j. 025 Ex 7107/10-17 ze dne

18.11.2010.

Z-12674/2010-203

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno nemovitosti právo exekutorské

Právní práva - Právo věcné břemeno - Právo věcné břemeno nemovitosti právo exekutorské spravěný soudní exekutor - JUDr. Jan Grosam, EÚ Praha 6

Katastrální úřad Kladno, územní oddělení, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2012 13:55:02

000203 Kladno

Obec: 532185 Cvrčovice

418128 Cvrčovice

List vlastnictví: 156

Uzemí jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Povinnost k

TRACIFBERG GROUP s.r.o., Tyršova Parcela: 493/13 Z-13012/2010-203  
7441 00 Moravská Ostrava, 702 00 Parcela: St. 72/2 Z-13012/2010-203  
Ostrava 2, RČ/IČO: 28566939 Stavba: Cvrčovice, č.p. 46 Z-13012/2010-203

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 025  
Ex 7107/10-16 ze dne 08.12.2010. Právní moc ke dni 15.12.2010.

Z-13012/2010-203

Prohlášení konkursu podle  
insolvenčního zákona

Havryljuk Vratislav, Lidická 46, Z-18033/2011-203  
Cvrčovice, 273 41 Brandýsek,  
RČ/IČO: 650831/1909

Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2  
z.č.182/2006 Sb.) č.j. KSPH 40 INS 4162/2011-A-23 ze dne 23.11.2011.; uloženo na  
prac. Kladno

Z-18033/2011-203

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva o převodu nemovitosti RI 1462/1988

POLVZ:14/1989

Z-2100014/1989-203

Havryljuk Vratislav, Lidická 46, Cvrčovice, 273 41 Brandýsek

RČ/IČO: 650831/1909

Územní plán s územními podmínkami ekologického zemědělství (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
493/13	13151	223

Pro výměru územních 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 Kladno, kód: 203.

vytvořil:

Vyhotoveno: 07.03.2012 14:10:20

úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
vytvořeno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

číslo, razítko:

11

11