

# Znalecký posudek č. 2520/124/2011-A

O ceně rodinného domu č.p.45 s příslušenstvím a pozemky parc.č. st.54 a 6/1 v k.ú.Dřetovice, obec Dřetovice, okres Kladno.



**Objednatel posudku:**

CZ Dražby a.s

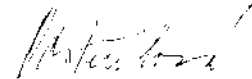
Mírové náměstí 3097/37  
400 01 Ústí nad Labem  
IČ: 28701259

**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., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 22. 1. 2013 posudek vypracoval:

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



Posudek obsahuje 12 stran a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Teplice, 22. 1. 2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení ceny obvyklé nemovitosti sestávající z rodinného domu, vedlejší stavby, venkovních úprav a pozemků v obci Dřetovice.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22. 10. 2011 bez účasti vlastníků. Ocenění provedeno na základě dostupných dokladů a fotodokumentace.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z katastru nemovitostí LV č.231  
Snímek z pozemkové mapy  
Údaje z obecního úřadu

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Kladno  
**Obec:** Dřetovice  
**Katastrální území:** Dřetovice (632929)

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Dostupná dokumentace je v souladu se skutečnostmi zjištěnými na místě.

### **6. Celkový popis nemovitosti**

Obec Dřetovice leží 9 km severovýchodně od Kladna a má necelých 500 obyvatel. V místě je obecní úřad. Občanská vybavenost je v Kladně. Poloha obce je atraktivní pro svou blízkost hlavnímu městu Praha. Vzdálenost z Dřetovic do centra Prahy je 27 km.

### **7. Obsah posudku**

- a) Hlavní stavby
  - 1) Rodinný domek č.p.45
  - 2) Garáže
- Pozemky

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

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

Okres: Kladno

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

#### a) Hlavní stavby

##### a.1) Rodinný domek č.p.45 – § 26a

Stavba na parc.č.54.

Samostatně stojící domek na mírně svažitém terénu, jednopodlažní s krovem sedlovým s valbami, částečně využitě podkroví. K původní stavbě obdélníkového půdorysu bylo přistavěno zádveří s plochou střechou. Základy nejsou izolovány, spodní část obvodového zdiva je poškozena vztlínající zemní vlhkostí.

Stavba je z počátku minulého století, přístavba postavena přibližně před 40 lety. K domu patří objekt kůlny ze zastavěnou plochou 19,20m<sup>2</sup>.

Vnitřní vybavení je zastaralé. Vnitřní povrchy stěn napadené plísní.

Vytápění ústřední. K domu je přivedena voda, elektro a plyn z veřejných inženýrských sítí.

Technický stav :

Údržba domu je zanedbaná, vnitřní vybavení je dožité.

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
LNP	3,00 m	11,30×8,20+7,90×3,20	= 117,94 m <sup>2</sup>
podkroví	1,60 m	7,90×11,40	= 90,06 m <sup>2</sup>
Součet:	4,60 m		<u>208,00 m<sup>2</sup></u>

Podlažnost: 208,00 / 117,94 = 1,76

#### Obestavěný prostor (OP):

LNP	3,00 × (11,30×8,20+7,90×3,20)	= 353,82 m <sup>3</sup>
podkroví	1,60 × 7,90×11,40	= 144,10 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		<u>497,92 m<sup>3</sup></u>

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

Kraj: Středočeský

Obec: Dřetovice

Počet obyvatel: 496

Indexovaná prům. cena (IPC): 5 006,- 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
Index trhu ( $T_1 = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	0.900	

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

<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	II. Na okraji zastavěného území obce	0.00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0.00
4 Obchod, služby, kultura v obci	II. Pouze obchod se základním sortimentem	0.00
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
Index polohy ( $I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$ ):	0.940	

**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	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0.00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0.00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0.00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0.01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0.08
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	III. Standardního rozsahu a provedení	0.00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	0.05

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	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0.85*
* Kategorie stavby: E - starší než 80 let		
Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V <sub>14</sub> :		0.6
Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ):		0.581
Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):	$0.900 \times 0.940 \times 0.581 = 0.492$	
Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):	$5\,006,- \times 0.492 = 2\,462.95$ Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Určení porovnávací hodnoty (OP × CU):</b>	$497.92 \times 2\,462.95 =$	<b>1 226 352,06 Kč</b>
<b>Rodinný domek č.p.45 – zjištěná cena:</b>		<b>1 226 352,06 Kč</b>

## a.2) Garáže – § 24

### Podlaží:

INP

Výška:

2.25 m

Zastavěná plocha: 8,90×5,95

= 52.96 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor (OP):

INP 2.25 × 8,90×5,95

= 119.15 m<sup>3</sup>

### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 18, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský

Obec: Dřetovice

Počet obyvatel: 496

Indexovaná prům. cena (IPC): 3 173,- Kč/m<sup>3</sup>

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	T <sub>i</sub>
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
Index trhu ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	0.900	

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0.00

2	Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0.00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0.00
4	Obchod, služby, kultura v obci	II. Pouze obchod se základním sortimentem	0.00
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
Index polohy ( $I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$ ):		0.940	

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 18, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	$V_i$
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0.00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0.00
3 Technické vybavení	I. Bez vybavení	-0.05
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0.00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0.00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0.85*

\* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu  $V_7$ : 0.8

Index konstrukce a vybavení ( $I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$ ): 0.646

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_p \times I_v$ ):  $0.900 \times 0.940 \times 0.646 = 0.547$

Cena upravená (CU = IPC  $\times$  I):  $3\ 173,- \times 0.547 = 1\ 735,63$  Kč/m<sup>2</sup>

Určení porovnávací hodnoty (OP  $\times$  CU):  $119,15 \times 1\ 735,63 =$  **206 800,31 Kč**

**Garáže – zjištěná cena: 206 800,31 Kč**

**7.1 Pozemky – § 28**

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde  $a = 1\ 000$  pro 496 obyvatel v obci.

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

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

trava a podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu – 10 %  $\times$  1.100

Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2.146
Koeficient prodejnosti $K_p$ : (Rodinné domy)	×	1.945

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
Zastavěná plocha	st.54	258	35,-	160.6978	41 460.03

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

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

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1.100
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :			×	2.146
Koeficient prodejnosti $K_p$ : (Rodinné domy)			×	1.945
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×	0.400

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zahrada	6/1	205	35,-	64.2791	13 177.22

**Součet cen všech typů pozemků:** = 54 637,25 Kč

**Pozemky – zjištěná cena:** **54 637,25 Kč**

## C. Rekapitulace

### Výsledné ceny:

- Hlavní stavby	
1) Rodinný domek č.p.45	1 226 352,06 Kč
2) Garáže	206 800,31 Kč
- Pozemky	54 637,25 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>1 487 789,62 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:</b>	<b>1 487 790,- Kč</b>

### Zjištěná cena: 1 487 790,- Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistaosmdesátsedmtisícšedmsedmdesát Kč

### Cena obvyklá :

Slady nemovitosti:

- velmi dobrá dostupnost do Prahy, nájezd na R7 po 800 m místní komunikace
- místě jsou veškeré inženýrské sítě
- velikost nemovitosti umožňuje rekonstrukci s malými náklady

Podpory nemovitosti:

- technický stav vyžadující kompletní rekonstrukci

Cena byla stanovena porovnávací metodou s použitím všech dostupných informací o vlivu na prodejnost. Srovnáním ceny vypočtené s nabídkovými cenami obdobných nemovitostí, které jsou obchodovány na úroveň oceňované nemovitosti je zjištěno, že cena vypočtená se přibližuje k cenám v místě a čase obvyklým.

### **Cena obvyklá - 1 450 000,-Kč ( miliončtyřistapadesáttisíc korun českých)**

*Z výpisu z katastru nemovitostí je vlastnické právo omezeno zástavním právem smluvním. Cena obvyklá právo nezohledňuje, neboť bude vypořádáno v rámci prodeje v dražbě.  
Nemovitost je dále uvažována jako volná, nezatížená jinými nevidovanými omezeními vlastnických práv.  
Cena je časově omezena na dobu okolo data vypracování posudku.*

Brno, 22. 1. 2013

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

*[Handwritten signature]*

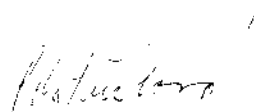


## D. Znalecká doložka

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 nemovitého majetku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2520/124/2011-A znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 124/2011-A podle připojené likvidace.

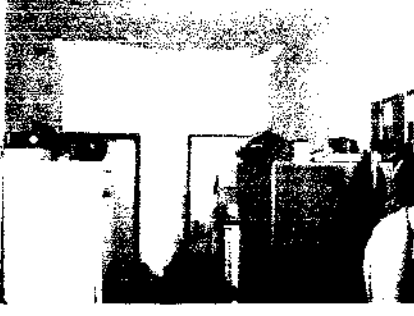
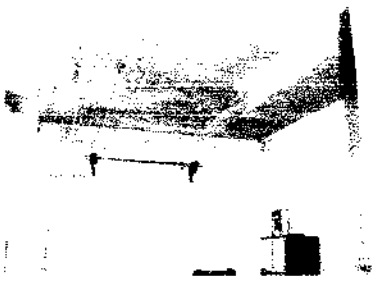
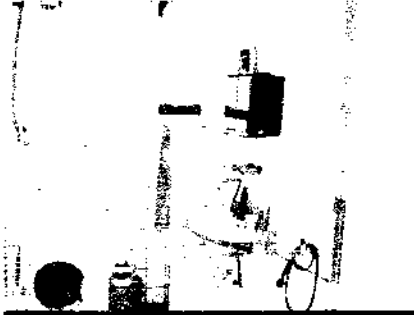
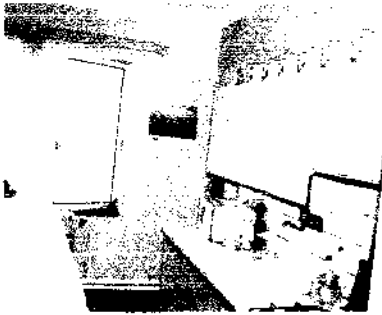
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Hájek', is written on the page.

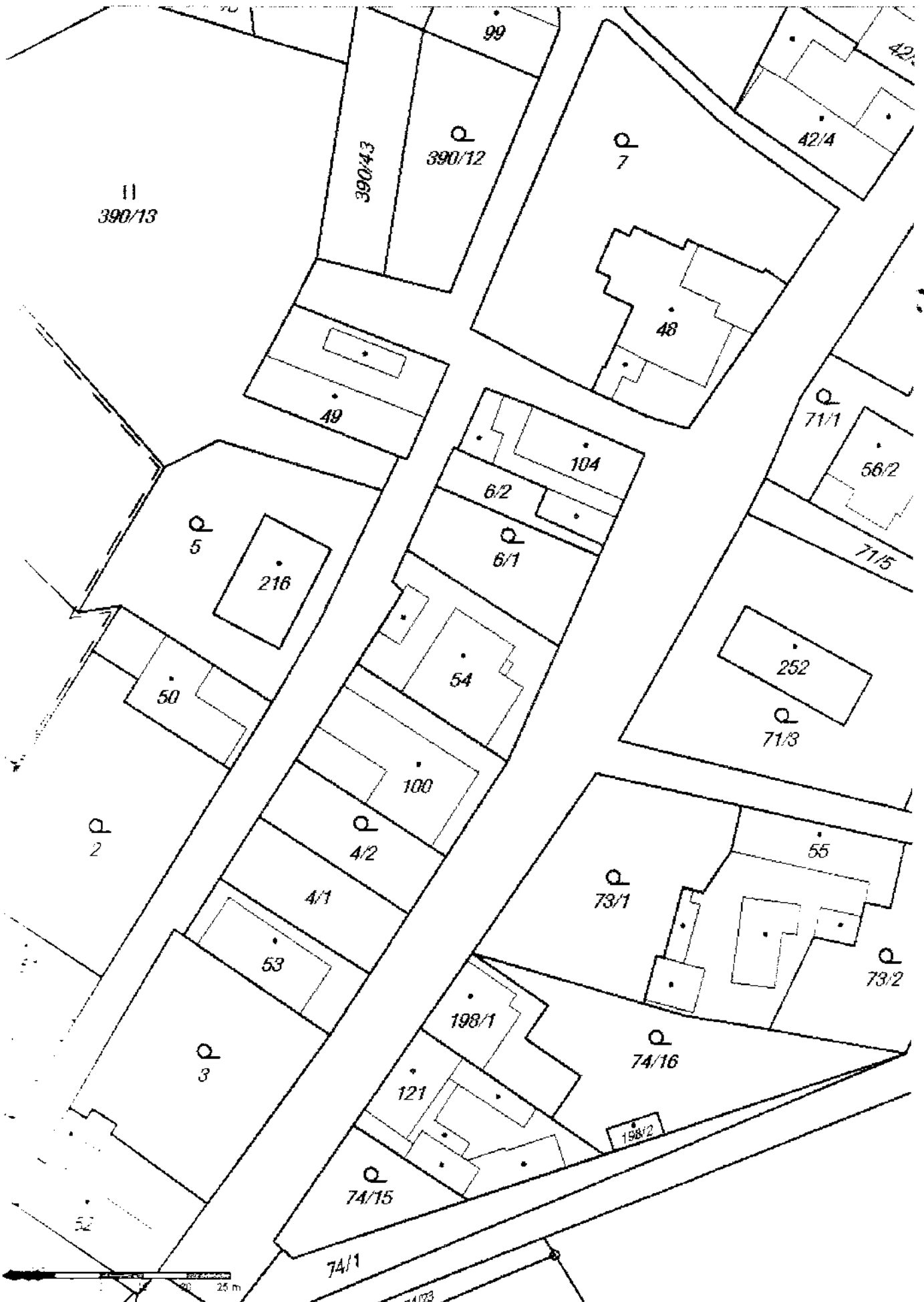
## **E. Seznam příloh**

- 1) Fotodokumentace
- 2) Výtah z pozemkové mapy

# Fotodokumentace









## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2013 14:50:01

532203 Kladno

Obec: 532282 Dřetovice

532929 Dřetovice

list vlastnický: 231

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

Podlepis: \*

695724/0675, Parcela: 6/1

Procházková Monika, Dřetovice 45, Z-16240/2011-203

273 42 Stehelčevy, RČ/IČO:

695724/0675, Stavba: Dřetovice,

č.p. 45

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 120 EX 31358/11-15 ze dne 27.10.2011.

Z-16240/2011-203

Právní moc: právo exekutorské

Právní moc: soudní exekutor - JUDr. Dalimil Míka LL.M, Exekutorský úřad Klatovy

Právní moc: PPF CREDIT Czech, a.s.,

Procházková Monika, Dřetovice 45, Z-17009/2011-203

Právní moc: Bulantova 941/24, Praha 1, Nové

273 42 Stehelčevy, RČ/IČO:

Právní moc: 100 00 Praha 1, RČ/IČO:

695724/0675, Parcela: 6/1

Právní moc: 45

Procházková Monika, Dřetovice 45, Z-17009/2011-203

273 42 Stehelčevy, RČ/IČO:

695724/0675, Parcela: St. 54

Procházková Monika, Dřetovice 45, Z-17009/2011-203

273 42 Stehelčevy, RČ/IČO:

695724/0675, Stavba: Dřetovice,

č.p. 45

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 120 EX 31358 11-14 ze dne 27.10.2011. Právní moc ke dni 31.10.2011.

Z-17009/2011-203

Právní moc: právo exekuce

Právní moc: soudní exekutor - JUDr. Zdeněk Zítka, EÚ Plzeň-město

Právní moc: PPF CREDIT Czech a.s., IČ: 61860069

Bulantová Věra, Dřetovice 45, Z-182/2012-203

273 42 Stehelčevy, RČ/IČO:

435617/437

Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 52 EXE 1357/2011-13 ze dne 11.10.2011.; uloženo na prac. Kladno

Z-16073/2011-203

Ustanovení soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 52 EXE 1357/2011-13 ze dne 11.10.2011. Právní moc ke dni 16.11.2011.; uloženo na prac. Kladno

Z-182/2012-203

Exekuční příkaz k prodeji

Právní moc: právo

Právní moc: soudní exekutor - JUDr. Zdeněk Zítka, EÚ Plzeň-město

Právní moc: PPF CREDIT Czech a.s., IČ: 61860069

Bulantová Věra, Dřetovice 45, Z-182/2012-203

273 42 Stehelčevy, RČ/IČO:

435617/437, Stavba: Dřetovice,

č.p. 45

Bulantová Věra, Dřetovice 45, Z-182/2012-203

273 42 Stehelčevy, RČ/IČO:

435617/437, Parcela: St. 54

Bulantová Věra, Dřetovice 45, Z-182/2012-203

273 42 Stehelčevy, RČ/IČO:

435617/437, Parcela: 6/1

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 108 EX 07103/11-004 ze dne 09.11.2011





