

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 5356-413/2019**

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 56/3, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 19/3, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Jiřice u Kostelce nad Labem, obci Kostelec nad Labem, okresu Mělník (LV č. 488)



**Objednatel posudku:**

Soudní exekutor  
Mgr. Jan Peroutka  
Exekutorský úřad Chomutov  
Revoluční 48  
430 01 Chomutov

**Účel posudku:**

Zjištění ceny obvyklé nemovité věci pro exekuční řízení  
č.j. **135 EX 205/18**

**Podle stavu ke dni 28. 6. 2019 posudek vypracoval:**

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 13 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě 16. 7. 2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenit nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou

### **2. Informace o nemovité věci**

Název nemovité věci: Zemědělská stavba bez čp/če vč. pozemků  
Adresa nemovitosti: Jiřice u Kostelce nad Labem  
Okres: Mělník  
Obec: Kostelec na Labem  
Katastrální území: Jiřice u Kostelce nad Labem

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 28. 6. 2019 pouze za účasti znalce. Povinný, ani přes zasloupanou výzvu (viz příloha č. 3) neumožnil znalci prohlídku nemovité věci. Znalec si tak prohlédl pouze exteriér nemovitých věcí.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 488 pro k.ú. Jiřice u Kostelce nad Labem ze dne 5. 6. 2019

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, sp.zn. 135 EX 205/18-38 o ustanovení znalce ze dne 6. 6. 2019

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Jako vlastník nemovitostí je v KN na LV č. 488 zapsán:

**SJM Novák Hary a Nováková Renáta,**

*Novák Hary, nám. Komenského 1, 27713 Kostelec nad Labem*

*Nováková Renáta, Černokostelecká 1151/60, Strašnice, 10000 Praha 10*

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Novák Hary

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Mělník, ve městě Kostelec nad Labem, části Jiřice u Kostelce nad Labem, za stavbou rodinné domu č.p. 69. Okolní zástavbu tvoří objekty individuálního bydlení a komerční areál. Přístup k nemovité věci je přes pozemky ve vlastnictví třetích osob – není ošetřen.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 56/3, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemkem parc.č. 19/3, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Jiřice u Kostelce nad Labem, obci Kostelec nad Labem, okresu Mělník (LV č. 488).

Pozitiva oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 488:

- nebyla shledána

Negativa oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 488:

- znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci
- předpoklad dalších investic na opravy a údržbu objektu
- právně neošetřený přístup a příjezd k nemovité věci.

## **7. Obsah posudku**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších vztahů
- Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí
- Kopie podacího lístku

## **B. Posudek**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

**Obvyklou cenu** definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

#### **1) Popis pozemků:**

Parc.č. st. 56/3	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 167 m <sup>2</sup>
Parc.č. 19/3	zahrada	o výměře 388 m <sup>2</sup>

Pozemky jsou ve funkčním celku se zemědělskou stavbou bez čp/če. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich zemědělská stavba bez čp/če, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 555 m<sup>2</sup>.

#### **2) Popis staveb**

Jedná se o řadovou krajní, zřejmě nepodsklepenou, přízemní stavbu s možností využití půdních prostor, zděné konstrukce, pod sedlovou střechou. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je sedlová se střešní krytinou z tašek. Fasádní omítky jsou vápenné, částečně opadané. Vrata jsou dřevěná.

Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci.

Znalec předpokládá, že objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí.

Zastavěná plocha činí 167 m<sup>2</sup>. Užitnou plochu stavby znalec odhaduje na cca 140 m<sup>2</sup>.

Znalec odhaduje stáří objektu na cca 80 let. Je patrné, že se objekt nachází v převážně původním technickém stavu s předpokladem dalších investic na jeho opravy a údržbu.

**3) Součásti a příslušenství tvoří:**

- venkovní úpravy (oplocení)
- trvalé porosty (okrasné stromy a keře, různého druhu a stáří, bez pravidelné údržby)

## Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitostí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

V současné době se v okrese Mělník omezeně obchoduje se zemědělskými objekty (skladování, apod.). Po obdobných nemovitostech je malá poptávka. V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji pouze 2 obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 3 000,- Kč/m<sup>2</sup> až 3 500,- Kč/m<sup>2</sup>** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti užité plochy, možného dalšího využití apod. Nutno podotknout, že se jedná o ceny nabídkové, které bývají od realizovaných cen vyšší cca o 10 až 15%. Tyto ceny navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se obvykle pohybují mezi cca 3 – 5 %. Tuto skutečnost znalec zohlednil v redukčním koeficientu na pramen ceny (0,85).

V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji tyto nemovité věci:



### **1) Zemědělský objekt, ZP 143 m<sup>2</sup>, Stránka, okr. Mělník**

- Celková cena: 480 000,- Kč
- Cena za m<sup>2</sup> zastavěné plochy: 3 356,60 Kč
- redukovaná cena 0,85: 2 853,11 Kč/m<sup>2</sup>

Zemědělská stavba Špejchar v obci Stránka u Mšena o celkové výměře 143 m<sup>2</sup>. Užitná plocha 429 m<sup>2</sup>. Způsob využití je v KN veden jako zemědělská stavba, možno využít jako skladové prostory

Zdroj: sreality.cz, červenec 2019



### **2) Zemědělský objekt, ZP 896 m<sup>2</sup>, Stránka, okr. Mělník**

- Celková cena: 3 172 000,- Kč
- Cena za m<sup>2</sup> ZP: 3 540,- Kč
- redukovaná cena 0,85: 3 009,- Kč/m<sup>2</sup>

Zemědělský objekt tzv. stodolu o rozloze 893 m<sup>2</sup> s přilehlým pozemkem o rozloze 1846 m<sup>2</sup> v obci Stránka u Mšena. Stodola s průjezdným pozemkem se nachází v klidné části obce u hlavní silnice. U pozemku el. přípojka a obecní vodovod.

Zdroj: sreality.cz, červenec 2019

Po provedené celkové analýze oceňované nemovité věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, zejména na velikost užité plochy, technický stav, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovité věci, možnému dalšímu využití, nabídce a poptávce, odhaduji cenu obvyklou ve výši **3 000,- Kč/m<sup>2</sup>** zastavěné plochy.

**Ocenění:**

Zastavěná plocha: 167 m<sup>2</sup>.

Cena obvyklá za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy: 3 000,- Kč.

Výpočet: 167 m<sup>2</sup> \* 3 000,- Kč = 501 000,- Kč

**Cena obvyklá nemovité věci (zaokrouhleno):        500 000,- Kč**

Cena obvyklá zahrnuje cenu pozemku parc.č. st. 56/3, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 19/3, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Jiřice u Kostelce nad Labem.

## **C. Rekapitulace**

1) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc.č. st. 56/3, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 19/3, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Jiřice u Kostelce nad Labem, obci Kostelec nad Labem, okresu Mělník (LV č. 488), odhaduji ve výši

**500 000,- Kč**

Slovy: pět-set-tisíc-korun-českých

2) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

3) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

V Ostravě, 16. 7. 2019

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5356-413/2019 znaleckého deníku.



**Přílohy:**

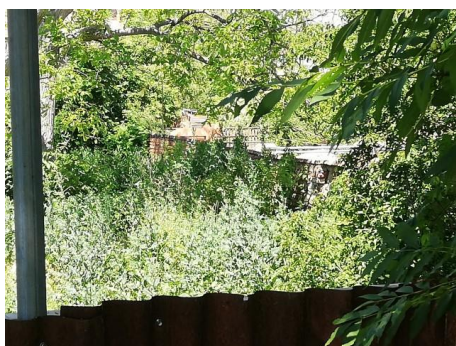
Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovitosti

Příloha č. 2: Mapa širších vztahů

Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí

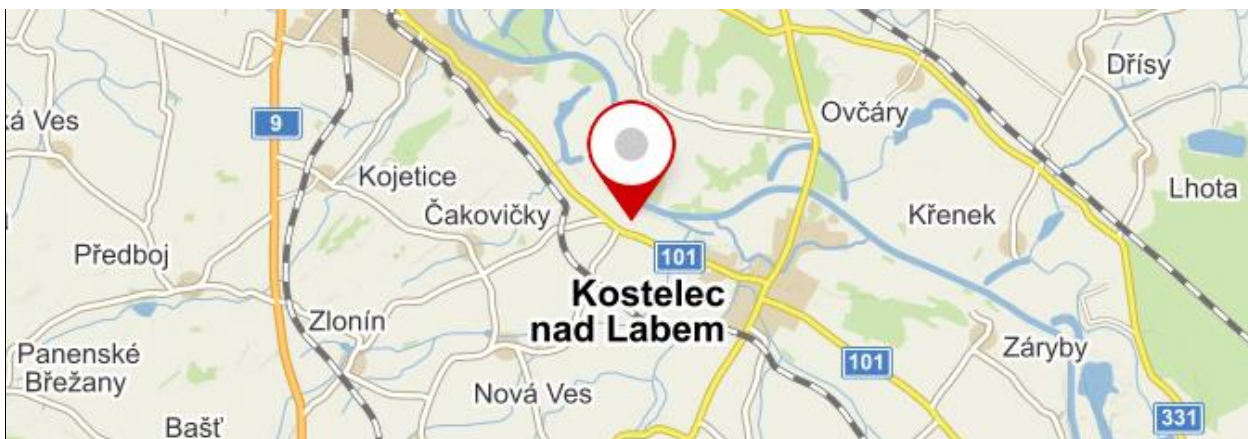
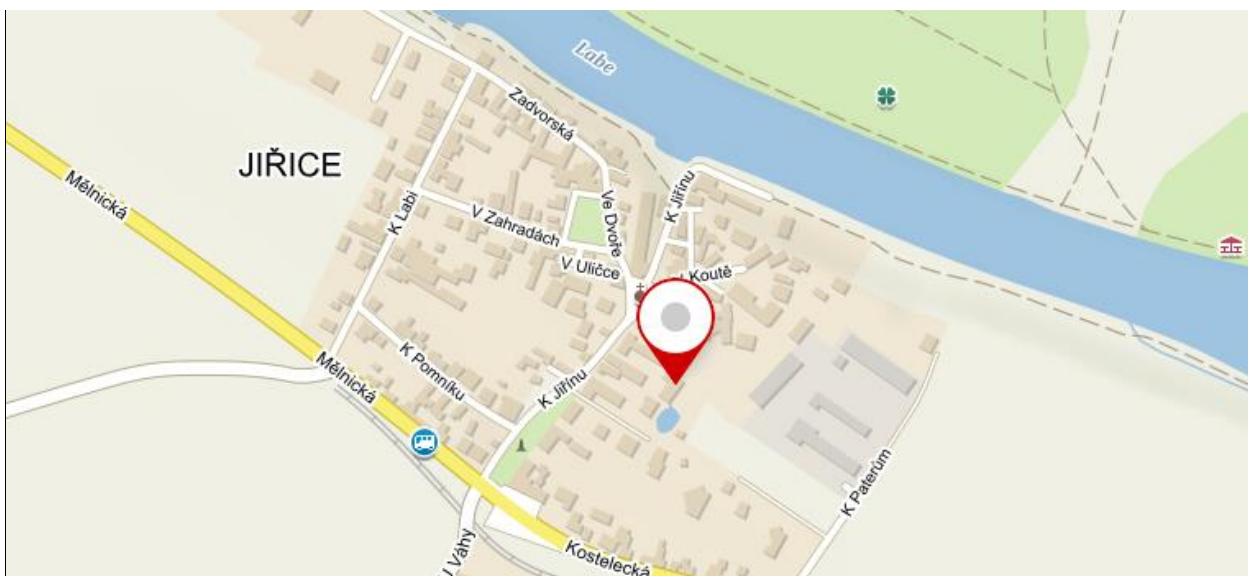
Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

**Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovitosti**





Příloha č. 2: Mapa širších vztahů



Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



**Dr. Ing. René Butkov** soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: ~~Hary~~ Novák, Nám. Komenského 1, 277 13 Kostelec nad Labem

Na vědomí: Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor

V Ostravě dne 12. 6. 2019

**Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.**

Na základě usnesení **sp. zn. 135 EX 205/18-38** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- Pozemek parc.č. st. 56/3, jehož součástí je zem. stavba bez čp/če
- Pozemek parc.č. 19/3

v katastrálním území Jiříce u Kostelce nad Labem, obci Kostelec nad Labem, okrese Mělník (LV č. 488)

na den

***28. června 2019 od 12:00-13:00 hod.***

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

**Ing. René Butkov, Ph.D., MBA**

**Česká 25**

**700 30 Ostrava**

Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

Česká pošta, s.p. IČ: 47114983			Podací lístek		
Výplň pošta: 703 00 Ostrava 3 279					
RR047872694CZ 127 Cena služby: 44.00Kč					
12.06.19 0.007kg 360911 25 123					
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč					
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 44.00Kč					
Placeno v hotovosti: 44.00Kč					
Odesílatel					
Dr. Ing. René Butkov					
soudní znalec oceňování nemovitostí					
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh					
Tel. číslo: +420 602 161 605					
E-mail:					
Adresát			Dobírka Kč		
Hary Novák			0.00		
Nám. Komenského 1			Udaná cena Kč		
2 7 7 1 3 Kostelec nad Labem			XXXXXXXXXX		
Tel. číslo: +420			Kód zákazníka (adresáta)		
E-mail:					
Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby			
0	0.007kg	44.00Kč			
Podací číslo	Poznámka (doplnění služby)	Placeno v hotovosti			
RR047872694CZ		44.00Kč			
T11-036A (03-11) *Nepovinný údaj					