

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3121-1.3/19

obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 38 včetně příslušenství na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 47 v k.ú. Kozly u Loun, obec Kozly, okres Louny

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s. -  
insolvenční dlužník Michal a Šárka Míkšovských  
Hvězdova 1716/2b  
Praha 4

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 38 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy St. 47 v k.ú. Kozly u Loun, obec Kozly, okres Louny za účelem insolvenčního řízení

**Dle 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. podle stavu ke dni 20.1.2019 znalecký posudek vypracoval:**

Vladimír Pauer  
U Nových domů III-1  
140 00 Praha 4

Počet stran: 8 včetně titulního listu, 4 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 22.1.2019

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 38 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 47 v k.ú. Kozly u Loun, obec Kozly, okres Louny

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	rodinný dům čp. 38 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 47 v k.ú. Kozly u Loun, obec Kozly, okres Louny
Adresa předmětu ocenění:	Kozly 38 440 01 Kozly
LV:	51
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Kozly
Katastrální území:	Kozly u Loun
Počet obyvatel:	136

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.1.2019 za přítomnosti paní Pavly Šejblové.

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

- výpisy z KN KÚ Louny ze dne 4.12.2018 pro k.ú. Kozly u Loun LV 51 včetně uvedení nabývacího titulu
- kopie katastrální mapy k.ú. Kozly u Loun v lokalitě oceňované nemovité věci v M 1:1000
- prohlídka rodinného domu čp. 38, příslušenství, pozemku
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

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

K nemovité věci vedené na LV 51:

Pavla Šejblová, r.č. 885116/3035

jediný vlastník

Dle požadavku insolvenčního správce bude oceněna ideální 1/2 nemovité věci na základě rozsudku o odpůrčí žalobě.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu čp. 38 včetně pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 47 včetně příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány její prohlídkou. Insolvenční dlužník paní Pavla Šejblová v nemovité věci bydlí s rodinou. Insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce, prohlídce a zaměření byl přítomen a tudíž zajistil zpřístupnění nemovité věci. Stáří rodinného domu není doloženo žádnými původními podklady a je tedy stanoveno podle dochovaných stavebních prvků stavby - masivní kamenné zdivo, dřevěné trámové stropy, zpracování prvků krovu, poloha rodinného domu v blízkosti návsi a hlavní průjezdní komunikace vedoucí obcí. Dle výpovědi insolvenčního dlužníka jde o rodinný majetek postavený na konci 19. století, stáří tedy cca 130 let.

V rodinném domě byly prováděny zejména v posledním krátkém období modernizační zásahy. Vybavení kuchyně cca 15 let, novější dřež a ele. sporák, koupelna zcela nová v roce 2018 s novými dveřmi do dřevěné zárubně, schody do podkroví z ocel. konstrukce a dřevěnými nástupnicemi cca 20 let, stavební úpravy obou pokojů v podkroví z konstrukcí SDK, nová podlaha v ložnici, druhý pokoj nedokončen - dřevotřískka na podlaze, malby, nové dveře do dřevěné zárubně.... V celém domě byly před 10 lety osazena plastová okna a dvojce vstupní dveře s prosklením /1x výstup na pronajatý pozemek/. Před domem plocha ze zámkové dlažby. Dům postupně napojován na inž. sítě mimo plynovod.

Obsahem rodinného domu je bytová jednotka 3+1 s úplným soc. vybavením v koupelně. Rodinný dům není podsklepen, jen pod schody malý sklípek s malou světlou výškou /jen prohlubeň/. Dům je přízemní, v podkroví výstupní podesta, dva pokoje a půdní prostor.

Insolvenční dlužník získal nemovitou věc do vlastnictví na základě Smluv o převodu nemovitosti a darovací v letech 1991 a 2015.

Rodinný dům je napojen jen na elektro, obecní vodovod a kanalizaci, plynovod v obci není. Na pozemku vlastní studna ale dlouhodobě nepoužívaná. Stavební dokumentace rodinného domu není dostupná, proto bylo provedeno zaměření skutečného stavu užitné plochy místností rodinného domu laserovým měřidlem. Celkově je rodinný dům udržován zejména v interiéru /viz. popsané stavební úpravy a rekonstrukce/, obvodový plášť s menšími závadami /prvky střešní krytiny/. Dům je ve všech prostorách provozuschopný ve standardní vybavenosti, viz. fotodokumentace.

Rodinný dům byl zpřístupněn vlastníci poloviny nemovité věci. Insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce, přítomen prohlídce však nebyl.

Pozemková parcela zast. plochy p.č. St. 47 tvoří s rodinným domem čp. 38 a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Rodinný dům čp. 38 je domem obytným a současně svým rozsahem rodinným domem dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci rodinného domu vč. interiéru /viz. příloha/.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům vč. příslušenství a pozemkové parcely je umístěn na samém jižním okraji obce jako první dům na křižovatce okresní silnice vedoucí do Loun ze státní silnice č. 15 a komunikace protínající obec směrem na Bělušice. Nemovitá věc rodinného domu čp. 38 je postavena jako nesourodý koncový dvojdům. Na pozemku před domem je postavena zděná drobná stavba skladu otopu s pultovou střechou s taškami a žlabem. Napojení nemovité věci na inž. sítě již zmíněno.

Na ploše pozemku jsou provedeny jen minimálně venkovní úpravy. Před domem čp. 38 ocelová vrátka s plechovou s profilovou výplní neprůhlednou. Před domem betonová plocha od vrátek, vlevo před drobnou stavbou opěrná zídka záhonu ze žulových kostek. Předzahrádka ohrazena plotem na původní kamenné podezdívce, ocelové sloupky a laťová svislá plotová výplň na dřevěných nosnících. Na předzahrádce jsou okrasné dřeviny listnatých i jehličnatých keřů.

Na pozemku před domem provedena studna kopaná skružená bez čerpadla /nepoužívaná/.

Přípojky inž. sítí vedeny do domu z ulice.

Oceňovaný pozemek nemovité věci je jediná pozemková parcela zastavěné plochy prakticky jen pod stavbou rodinného domu a malé nádvoří předzahrádky. Pozemek je půdorysně obdélníkový v podélném směru s místní komunikací s malým výstupkem pod drobnou stavbou skladu otopu.

Povrchově je pozemek mírně nakloněný k ulici tj. na JZ stranu s okolím. Pozemek je řadový vnitřní, z jedné /pravé/ strany sousední nemovitá věc rodinného domu, z druhé strany pozemek jiného vlastníka. Okolí v obci jednak rodinné nemovité věci ale také původní hospodářské areály /statky/.

Vstup k nemovité věci zajištěn přímo z ulice. Plocha pozemku vč. venkovních úprav a vedlejší stavby je udržována tak aby sloužila svému užívání.

Nemovitá věc rodinného domu vč. příslušenství a pozemku je položena jako už bylo řečeno v jižní části zastavitelné plochy obce v blízkosti obchvatné okresní komunikace. V okolí nemovité věci je zabezpečena jen základní infrastruktura. Vyšší infrastruktura pak v městech Louny a Most. Obec Kozly je napojena na okolí jen po silnici, nejbližší stanice železnice je v sousední obci Bělušice. V okolí obce jen obce obce stejného místního významu.

## **B. POSUDEK**

### **1. Celkový popis oceňované nemovité věci**

#### **Rodinný dům čp 38**

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího bytovou jednotku o velikosti 3+1 se standardním a úplným se soc. vybavením. Rodinný dům je postaven jako nesourodý dvojdům koncový.

Dům je zděný z masivního kamenného zdiva o tl. cca 70 cm. Rodinný dům je přízemí bez podsklepení. Půdorys rodinného domu je do tvaru L. Zastřešení je sedlovou střechou, část půdorysu do ulice pak se střechou pultovou. Krytina tašková drážková dvou typů, klempířské konstrukce střechy i na parapetech oken. Podkrovní prostor je přizpůsoben obývání ve dvou místnostech a výstupní podestě.

Venkovní omítky domu hladké s nátěrem. Stropy rovné dřevěné trámové polospalné s omítkou, v přízemním pokoji s viditelnými trámy, v podkroví s podhledem s SDK. Schody do podkroví z ocelového nosníku a dřevěných nástupnic. Okna v celém domě plastová. Dvoje vstupní dveře plastové profilované s prosvětlením do plastových zárubní. Vnitřní dveře původní hladké bílé do ocel. zárubní, nové dveře do koupelny a pokoje v podkroví nové hladké dýhované do dřevěných zárubní. V domě běžné štukové omítky. Podlahy v domě - keramické dlažby v komunikačních prostorách a soc. vybavení, dále PVC na betonech, koberce, plovoucí plastové podlahy /podkroví/, PVC.

Vybavení bytu 3+1 zajištěno na standardní úrovni. Kuchyně s kuch. nábytkem se dřezem, teplá voda /i pro koupelnu/ z ele. boileru umístěného v technické místnosti /komoře/, keramický obklad. Pro vaření je umístěn elektro sporák. Koupelna po rekonstrukci - umyvadlo na zavěšené skříňce, sprcha na vaničce se zástěnou, výtopný žebřík, WC mísa závěsná, keramické obklady a dlažby. Jeden z pokojů není v době prohlídky připraven pro užívání - podlaha, malby. Vytápění v domě je lokální na tuhá paliva kamny s ohřevem vody pro vytápění ústřední. Napojení rodinného domu na inž. sítě je již zmíněno- mimo plynovodu.

Celkově je dům stavebně jen ve velmi mírném podstandardním technickém stavu, je schopen užívání až na jednu místnost v podkroví. Insolvenční dlužník tam nepobývá.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha místností /prostorů/ rodinného domu byla zaměřena laserovým měřidlem.

Přízemí

- vstup - chodba	4,32 m <sup>2</sup>
- kuchyně	17,09 m <sup>2</sup>
- koupelna	6,87 m <sup>2</sup>
- obývací pokoj	16,77 m <sup>2</sup>
- tech. místnost	1,01 m <sup>2</sup>

Podkroví

- pokoj	17,26 m <sup>2</sup>
- ložnice	17,21 m <sup>2</sup>

---

celkem	80,53 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

Výměra provozních prostor se krácena koef. 0,500 /chodba, tech. místnost/

## **2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění**

### Rodinný dům čp. 38

obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány výměrově a typově podobně velké rodinné domy v rozmezí užitné plochy od 60 - do 200 m<sup>2</sup> užitné plochy původní výstavby. V obci Kozly nebyla shledána jediná aktuální nabídka porovnatelné nemovitosti, proto bylo šetření rozšířeno na nejbližší okolí míst uvedených v porovnávací tabulce a bylo tak shledáno celkem 10 nabídek porovnatelných rodinných domů.

místo	užitná plocha m <sup>2</sup>	nabídková cena tis. Kč	cena za m <sup>2</sup> už. pl. Kč	výměra pozemku m <sup>2</sup>
Chraberce	150	1.690	11.267	362
Libčeves	151	951	6.300	1.900
Chožov	200	1.190	5.950	2.737
Libčeves	56	740	13.214	96
Chraberce	150	2.000	13.333	927
Chraberce	130	1.690	13.000	326
Libčeves	90	1.920	21.333	302
Koštice	60	1.800	30.000	529
Výškov	120	1.380	11.500	1.321
Želkovice	60	990	16.500	370

Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je na dostatečné úrovni. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,740 mil do 2,000 mil. Kč byla stanovena průměrná cena užitné plochy.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nemají pro určení obvyklé ceny pro tento druh nemovité věci dostatečnou vypovídací hodnotu /schopnost/, metoda porovnáním je zákonně upřednostněna. pokud jsou pro ní nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy rodinného domu je  
14.240,- Kč/m<sup>2</sup>.

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu potom bude:  
80,53 m<sup>2</sup> \* 14.240,- Kč/m<sup>2</sup> = 1,146.747,- Kč.

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o rodinné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovité věci jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu dosahuje /viz. popisy dříve/. Proto se z tohoto důvodu se nebude dále obvyklá cena upravovat koeficientem vybavení.

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje nemovitých věcí jako rodinných domů tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. sítě, vlastnické struktury a celkovému prostředí v regionu v našem případě o 15 % /stav trhu s nemovitými věcmi v regionu/, /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/.

Potom:  
1,146.747,- Kč \* /1,0-0,15/ = 974.735,- Kč

### Pozemek

Při sledování trhu s nemovitými věcmi tohoto druhu oceňované nemovité věci bylo zjištěno, že pozemek této nemovité věci je výměrově jednoznačně podstandardní v s pozemky porovnávanými nemovitými věcmi. Celková výměra pozemku je jen 97m<sup>2</sup>. Z pozemků porovnávaných nemovitých věcí rodinných domů je průměrná výměra pozemků v rozloze 887 m<sup>2</sup>. Obvyklá cena pozemku oceňovaných nemovitých věcí se proto bude odpočítávat.

Stejnou analýzou trhu byla určena obvyklá cena pozemků pro bydlení v této lokalitě:

lokalita/místo/	výměra/m2/	cena /Kč/m2/
Ranná	997	1 200
-,,-	333	300
Postoloprty	820	800
Žatec	1 000	921
Slavětín	997	1 190
Líst'any	950	1 051
Libořice	963	347
Staňkovice	871	749

Bylo shledáno 8 nabídek prodeje pozemků pro bydlení v okolních obcích v cenách od 300 do 1.200,- Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná nabízená obvyklá cena je potom 820,- Kč/m<sup>2</sup>.

Výměra:  
zastavěná plocha p.č. St. 47 97 m<sup>2</sup>

Výpočet:  
/887 m<sup>2</sup> - 97 m<sup>2</sup>/ \* 820,- Kč/m<sup>2</sup> = 647.800,- Kč

Úprava obvyklé ceny tržním koeficientem/ viz. výše/ 0,950:  
647.800,- Kč \* /1,00-0,15/ 550.630,- Kč

Obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 38 včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 47 bude:

**424.105,- Kč.**

### **C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ**

Na základě požadavku insolvenčního správce je ve výpočtu obvyklé ceny ocenit je ideální 1/2 nemovité věci rodinného domu čp. 38 včetně příslušenství na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 47 v k.ú. Kozly u Loun, obec Kozly, okres Louny. Proto bude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována /prodej největšího podílu vlastnictví/. Pro ideální podíl 1/2 na nemovitých věcí je empiricky určen koeficient 0,900. Potom:

424.105,- Kč \* 1/2 \* 0,900 = **190.847,- Kč.**

### **D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH**

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu čp. 38 včetně příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 47 v k.ú. Kozly u Loun, obec Kozly, okres Louny bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení nejsou na nemovitou věc uvaleny žádné právní závady s provozem nemovité věci spojeny.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena ideální 1/2 nemovité věci rodinného domu čp. 38 včetně příslušenství na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 47 v k.ú. Kozly u Loun, obec Kozly, okres Louny byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

**191.000,- Kč**

tj. slovy: jednostodevadesátjedentisíc korun českých

## Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Louny ze dne 4.12.2018 pro k.ú. Kozly u Loun LV 51 včetně uvedení nabývacího titulu
- informační mapa okolí obce Kozly
- kopie katastrální mapy k.ú. Kozly u Loun v M 1:1000
- fotodokumentace

## Popis fotodokumentace

- 1/ a 2/ rodinný dům čp. 38 - nárožní pohledy z ulice
- 3/ kuchyně
- 4/ obývací pokoj
- 5/ nedokončený pokoj v podkroví
- 6/ ložnice v podkroví
- 7/ technická místnost
- 8/ koupelna

V Praze 22.1.2019

Vladimír Pauer  
U Nových domů III-1  
140 00 Praha 4



## E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3121-1.3/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3121-1.3/19.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2018 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenčí CITY TOWER,  
v.o.s.

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 530557 Kozly

Kat.území: 671827 Kozly u Loun

List vlastnictví: 51

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šejblová Pavla, č.p. 38, 44001 Kozly	885116/3035	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 47

97 zastavěná plocha a  
nádvoří

chráněná krajinná  
oblast - II.-IV.zóna

Součástí je stavba: Kozly, č.p. 38, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**Listina**

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1548/1991 Smlouva darovací ze dne 24.9.1991, reg. dne 17.7.1992.

POLVZ:2/1993

Z-3900002/1993-507

Pro: Šejblová Pavla, č.p. 38, 44001 Kozly

RČ/IČO: 885116/3035

o Smlouva darovací ze dne 14.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2015. Zápis proveden dne 10.06.2015.

V-2056/2015-507

Pro: Šejblová Pavla, č.p. 38, 44001 Kozly

RČ/IČO: 885116/3035

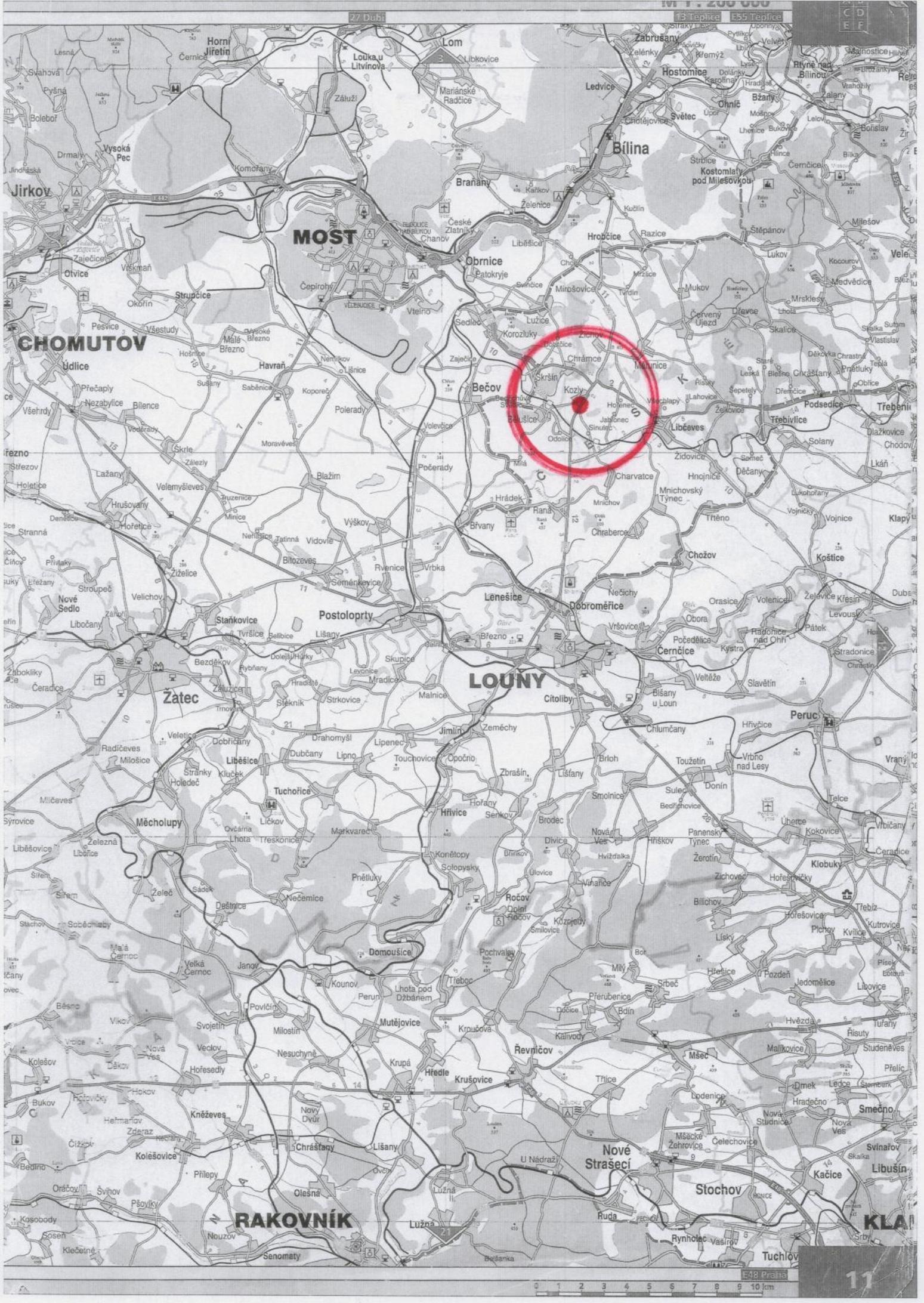
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.12.2018 09:40:21

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



**MOST**

**CHOMUTOV**

**LOUNY**

**RAKOVNÍK**

**Nové Strašecí**







1



2



3



4



5



6



7



8