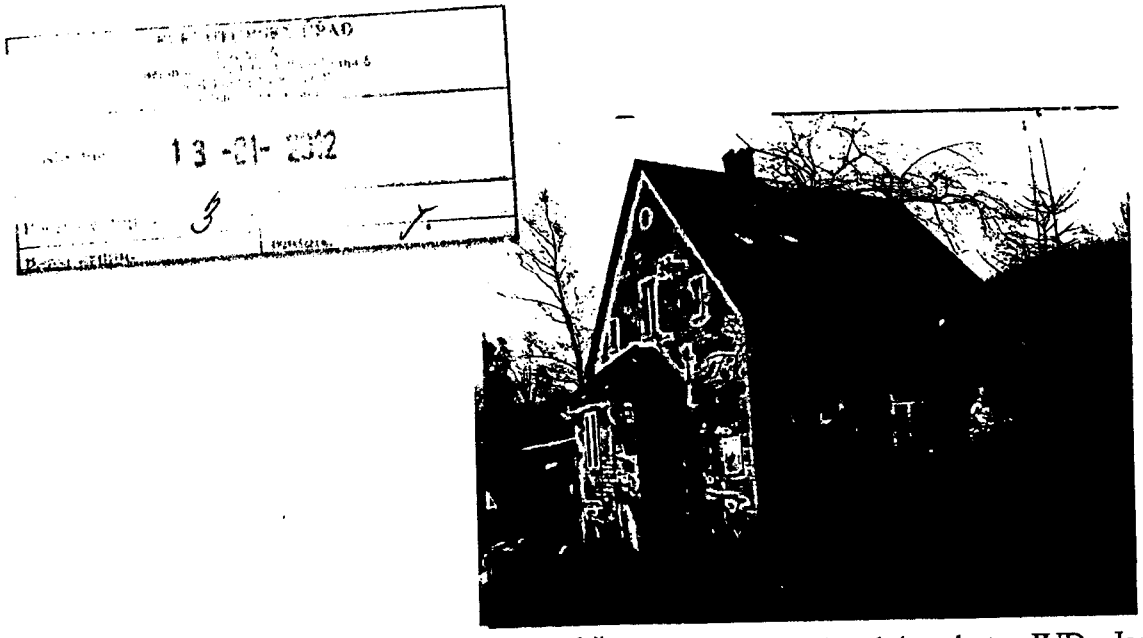
025EX000225026

Znalecký posudek č. E - 6048-6/12

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI -
ODHAD HODNOTY VČETNĚ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ 1/2 NEMOVITOSTI
pro exekuční řízení u Exekutorského úřadu Praha 6

NEMOVITOST:	**Rodinný dům čp. 162,** 407 84 Lobendava
Katastrální údaje:	CZ0421 Děčín, 545708 Lobendava, k.ú. 686271 Lobendava, LV 87 – čp. 162 na stp. č. 313 se stp.č. 313, s pp.č. 452 a 457
VLASTNÍK:	**KOLEBACZ Miroslav** (povinný) **a Libuše,** Lobendava 162, 407 84 Lobendava – **oba po 1/2**



Objednatel posudku : EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6 - Soudní exekutor JUDr. Jan Grosam
Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6 - Břevnov

Účel posudku : zjištění ceny nemovitosti pro exekuci–exekuce k čj. 0 25 Ex 11000/08-22

Oprávněný : UniCredit Bank Czech Republic,a.s., Na Příkopě 858/20, 111 21 Praha 1, IČ 64948242
Povinný : Kolebacz Miroslav, Lobendava 162, 407 82 Lobendava, RČ 550531/2098

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zák. č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 31.12.2011 - zaměření nemovitosti za účasti manželky povinného

Posudek vypracoval :

Miroslav JEŽEK znalec z oboru ekonomika odv. ceny a odhady nemovitostí

Miroslav J e ž e k
Kostelní 2678
407 47 Varnsdorf V

Posudek obsahuje 9 stran včetně titulní, 10 stran příloh a předává se ve 4 vyhotoveních(1x elektronicky)
Ve Varnsdorfu, 10.1.2012

A. Nález

1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	**Rodinný dům**	**Adresa nemovitosti:**	**407 82 Lobendava 162**
Kraj:	**Ústecký**	**Okres:**	**Děčín**
Obec:	**Lobendava**	**Katastrální území:**	**Lobendava**
Počet obyvatel:	**351**	**Zákl.cena pozemku:**	**35,00 Kč/m^2**

Místopis lokality:

Obec Lobendava je situovaná na SZ okraji Šluknovského výběžku v severní části okresu Děčín. Jedná se o obec pouze místního, nepodstatného významu, již stranou dopravních vazeb na blízká území sousedních chráněných území a s poměrně špatným dopravním spojením do blízkých obcí vyššího významu a kategorie – Mikulášovice, Dolní Poustevna a Šluknov (hraniční přechody do SRN). V obci pouze základní infrastruktura – OÚ, pošta, obchod, pohostinství a několik drobných provozoven. V současné době nezaměstnanost přes 10%, rozvoj obce ve výhledu zanedbatelný, i přes blízkost hranice se SRN, zčásti se obnovuje turistický ruch, v blízkosti bývalé poutní místo „Annenberg".

Místopis a charakteristika nemovitosti:

Nemovitost je situovaná ne JZ okraji obce, již na hranici jejího souvisle zastavěného území, podél státní silnice IV.třídy, v rovinatém terénu, k jižní hranici nemovitosti přiléhá nenavigovaná vodoteč Lučního potoka, v údolí, které je tímto potokem často zatápěné, včetně oceňovaného domu, téměř lze hodnotit jako záplavové území, silné podmáčení. Neoploceno, vedlejší stavby nejsou (pouze demoliční přístavek u domu a s nemovitostí užívaná kolna již na pozemku jiného vlastníka. Dům je napojený provizorně na veřejný rozvod elektro, voda pouze užitková z vlastní mělké studny, odkanalizováno do žumpy, veřejné rozvody vody, kanalizace a zemního plynu v lokalitě chybí. Několik trvalých porostů. Ostatní údaje o nemovitosti viz výpočtovou část posudku

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

- prohlídka a zaměření nemovitosti provedeno 31.12.2011 za přítomnosti spoluvlastníka ½, - manželky povinného a dcery, povinný na písemnou výzvu nereagoval

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku Usnesením soudního exekutora z 27.11.2011(znalci doručeno i dopisem z 9.12.2011)
- elektronicky kopie výpisu z KN stav k 27.11.2011 (dálkovým přístupem pro exekutora k čj.025 Ex 11000/08-22 – **v přílohách** (6 listů)
- kopie kat.mapy okolí čp. 162 a okolí v měř. 1:1000 (Internet z 1.12.2011) – **v přílohách** (1 list)
- mapa širších vztahů v měř.1:75000 – **v přílohách** (1 list)
- informace získané na Obecním úřadu, kusé od spoluvlastníka a zjištění při prohlídce na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

- viz zaslané podklady a přílohy

6. Dokumentace a skutečnost

- v archivu obce ani u vlastníků není žádná dokumentace dochovaná, pouze záznam o stáří domu, dán do užívání v r.1922, studna u domu zřejmě zdravotně závadná

7. Obsah posudku

I. Administrativní cena :

1. Stavby oceněné nákladovým, porovnávacím a výnosovým oceněním
   1.1. Rodinný dům čp. 359
   1.2. Studna
2. Ocenění pozemků
3. Ocenění trvalých porostů

II. Porovnávací (srovnávací) metoda

III. Stanovení ceny obvyklé, včetně zjištěných práv a závad

B. Posudek

I. Administrativní cena :

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota - Rodinný dům čp. 162 - § 26a

Soliterní velmi jednoduše provedený a vybavený dům z 20.let min.století, s pravidelným, téměř čtvercovým půdorysem, s přístavky vstupního zádveří a kolny k zadnímu traktu s WC, situovaný je odsazeně v domovní zahradě. Dům je nepodsklepený, přízemní, se stavebně zčásti vybaveným podkrovím pod sedlovou střechou s krytinou z osinkocementových šablon. Fasádní omítky chybí (opadané), zbytky klempířských prvků, absence bleskosvodu.

Běžné tehdejší založení na základových pasech s kamenem, obvodové stěny zděné z cihel o tl. 45cm, vstup, zadní trakt a podkroví pod 40cm., hydroizolace nejsou. Stropy dřevěné trámové převážně s neomítanými podhledy, vnitřní omítky vápenné štukové hladké a nátěry, bez obkladů, schody dřevěné. Podlahy obytných místností prkna, část s PVC a chybí, ostatních cementová dlažba, prkna a chybí. Dveře náplňové a svlakové, okna dřevěná rámová a jednoduchá. Neúplné instalace, jen provizorní světelný elektro, voda donáškou, lokální topení na tuhá paliva, v kuchyni uhelný sporák, koupelna s výlevkou, nesplachovací WC v přístavku kolny. Dům je vybavený a užívaný k trvalému bydlení jako jeden byt.

Většina základních konstrukcí je původní, stav odpovídá stáří a prakticky žádné údržbě, je podmáčený a často zatápěný, vzlíná vlhkost, porušená statika obvodového zdiva (praskliny), dožívá krytina, uhnívá krov, jsou opadané omítky, v dezolátním stavu vstupní a zadní trakt., dům téměř na hranici životnosti.

Dispozice:

1.nadz.podl. – zádveří, chodba a schody, kuchyň, pokoj, koupelna, WC v kolně
podkroví - schoď.prostor, pokoj, komora, půda

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Ústecký kraj, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 102,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadz.podl.:	76,56 m^2	2,80 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	8,80*7,90*3,00+3,20*2,20*2,20 =	224,05 m^3
zastřešení:	8,80*7,90*(0,60+2,80/2)+3,20* 2,20*0,60/2 =	141,15 m^3
Obestavěný prostor - celkem:	=	365,20m^3

Podlažnost

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 76,56 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 76,56 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - Nepodsklepený se strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. Stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost – Hodnota 1	III	0,00
5. Napojení na sítě - Přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - Lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - Pouze částečné ve stavbě a mimo RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy- jen přípojka elekltro a venkovní schody, žumpa	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb (dožilá kolna bezpředmětná)	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m2 do 800 m2	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 90 let: **0,60**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 =$ **0,185**

Index polohy:

Název znaku	č.	V_i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport – žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí - v okolí a lokalitě, krádeže	II	-0,05
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - trvale podmáčeno	I	-0,08

Index polohy $I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,750}$

Index trhy s nemovitostmi:

Název znaku	č.	V_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Index trhu $I_T = (1 + \sum_{i=1}^{3} T_i) = \mathbf{0,900}$

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,185 * 0,750 * 0,900 = **0,125**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 3 102,- Kč/m³ * 0,125 = 387,75 Kč/m³
CP = CU * OP = 387,75 Kč/m³ * 365,20 m³ = 141 606,30 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **141 606,30 Kč**

1.2. Studna

Popis:

V louce, jen zčásti krytá, bez čerpání, trvale zatápěná, jen užitková voda

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	3,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 10:			
hloubka:	3,00 m * 1 950,- Kč/m	+	5 850,- Kč
Základní cena celkem:		=	**5 850,- Kč**
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3220
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,3280
Studna neslouží trvale svému účelu:		*	0,2000
Plná cena:		=	**3 066,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 90 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 95 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 95 = 94,737 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 % - 2 606,66 Kč

Studna - zjištěná cena = **460,- Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Popis: zastavěná plocha domu a trv.trav.porost u domu (funkční celky)

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - tabulka 1	
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.5. Nepříznivé docházkové vzdálenosti do centra obce:	-2 %
2.6. Nepříznivé účinky okolí (trvalé podmáčení a zatápění):	-8 %
2.8.2. Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu:	-2 %
Úprava cen:	-24 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,3280
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1690

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m²]
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1690	1,3280	-24,00	76,619
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1690	1,3280	-24,00	30,648

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastav.plocha	313	108,00	76,619	8 274,85
§ 28 odstavec 5	trv.trav.porost	452	468,00	30,648	14 343,26
§ 28 odstavec 5	trv.trav.porost	457	179,00	30,648	5 485,99
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem					28 104,10

Pozemky - zjištěná cena = **28 104,10 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Popis:

- z ovocných 2 ks přestárlé neudržované jabloně
- okrasné před domem skupina smrku ztepilého ve stáří do 15r. v zápoji, 2 ks listn.keře

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	28 104,10
Celková výměra pozemku	m²	755
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m²	100
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 722,40
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	241,96

Porosty - zjištěná cena = **241,96 Kč**

C. Rekapitulace administrativních cen

Rekapitulace výsledných cen

1. Stavby oceněné nákladovým, porovnávacím a výnosovým oceněním	
1.1. Rodinný dům čp. 359	141 606,30 Kč
1.2. Studna	460,- Kč
1.Celkem	**142 066,30 Kč**
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	28 104,10 Kč
2.Celkem	**28 104,10 Kč**
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Porosty	242,- Kč
3.Celkem	**242,- Kč**
Celkem	**170 410,- Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**170 410,- Kč**

Výsledná administrativní cena celé nemovitosti činí celkem

170 410,- Kč

II. Porovnávací (srovnávací) metoda

Nemovitost není v lokalitě vzhledem k jejímu špatnému stavebnímu stavu a způsobu užívání běžně prodejná, po konzultaci na OÚ v Lobendavě a na základě údajů z obsáhlé vlastní databáze alespoň částečně souměřitelných objektů a podkladů od spolupracujících realitních kanceláří v místě – SKZ NORD Děčín a Varnsdorf, SEVER Děčín, Reality Janošek, Lužická Realitní Rumburk, EU Grand a obvyklých cen pro pozůstalostní řízení uvádím alespoň zčásti souměřitelné nemovitosti, převáděné v čase a v místě.

Obec	Stáří	Popis	Byty	OP v m^2	Cena[Kč]
Lobendava	1905	Zděný,1np.,podkroví, část podskl., chybí zemní plyn a kanal., blízkost středu obce	1	420	300 000,-
Šluknov(Rožany)	1898	Zděný, 1 nadz.podl., podkroví 2/3, celý podsklepený, bez kanalizace, okraj obce	2	720	410 000,-
Vilémov	1920	Zděný z 1/3, 1np, půda,část pod skl., okraj obce,chybí kanal.a zemní plyn. dožívá	1	410	420 000,-
Lobendava (oceňovaný)	1922	Zděný, 1 np.a část pokr.,nepodskl.,okraj obce, neúdržba,špatná poloha, dožívá	1	365	180 000,-

Porovnávací hodnota celkem 180 000,-Kč, podíl 1/2 (zaokrouhleno)

90 000,- Kč

III. [redacted] včetně zjištěných práv a závad

[redacted] je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné či porovnatelné nemovitosti v obchodním [redacted]. V posudku je při výpočtu administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu zohledněna ne- [redacted] žádná) údržba, absence vybavení a rozsah poškození prvků a špatná poloha. Přesto je pro stano- [redacted] uvažovat i další, vesměs negativní ovlivňující kriteria -

[redacted] kriteria pro stanovení obvyklé ceny (včetně práv a závad s nemovitostí spojených):

- zdůrazněno již uvedené nevýhodné situování domu prakticky v zátopovém území a poměrně vysoká koncentrace problémových obyvatel v okolních domech i celé lokalitě
- současný převis nabídky domů nad poptávkou, především v této poměrně problémové a neatraktivní lokalitě, s nereálným výhledem na zlepšení situace.

- dle výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou sníženou oproti výše uvedeným pomocným propočtům, pro celou nemovitost na cca 140 000,-Kč, tj.podíl 1/2 povinného 70 000,-Kč.Vzhledem k nereálnosti případného prodeje 1/2 nelze uvažovat přísně aritmetický podíl,snižuji cenu obvyklou na 60 000,-Kč

Výsledná obvyklá cena 1/2 nemovitosti po zaokrouhlení

60 000,- Kč

slovy: šedesáttisíc Kč

C. Závěr

a) **Obvyklá cena 1/2 nemovitosti včetně příslušenství**

Rodinného domu čp. 162 na stp. č. 313 se stp. č. 313, s pp.č. 452 a pp.č. 457, vše v kat.území Lobendava, v obci Lobendava, okres Děčín, zapsáno na LV 87, vše vedené u KÚ pro Ústecký kraj, KP Rumburk, podle tohoto odhadu k datu ocenění 31.12.2011 činí po zaokrouhlení :

60 000,- Kč

b) **Cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí se nestanoví**

Nájemní právo - nezjištěno
Věcná břemena - nezjištěno

c) **Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou** - viz odst.b

d) Výsledná obvyklá cena 1/2 nemovitosti včetně příslušenství

Rodinného domu čp. 162 na stp. č. 313 se stp. č. 313, s pp.č. 452 a pp.č. 457, vše v kat.území Lobendava, v obci Lobendava, okres Děčín, zapsáno na LV 87, vše vedené u KÚ pro Ústecký kraj, KP Rumburk, podle tohoto odhadu k datu ocenění 31.12.2011 činí po zaokrouhlení :

60 000,- Kč

Slovy: šedesáttisíc Kč

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek **jsem vypracoval** jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem z 25.1. 1977 pod č.j. **Spr. 307/77 pro** obor ekonomiky ceny a odhady nemovitostí a držitel koncesní listiny ev.č. 350209-**4412-00** – **oceňování** majetku pro věci nemovité. Posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod č.E-6048-6/12, **znalečné a náhradu** nákladů účtuji dokladem č. 6/12.

Ve Varnsdorfu, 10.1.2012

Miroslav JEŽEK znalec z oboru ekonomika odv. ceny a odhady nemovitostí

Miroslav J e ž e k
Kostelní 2678
407 47 Varnsdorf V

E. Seznam příloh

- výpis z KN dálkovým přístupem pro exekutora stav k datu 27.11.2011 – 6 listů
- kopie kat.mapy okolí čp. 162 v měř. 1:1000 (Internet z 1.12.2011) – 1 list
- mapa širších vztahů v měř.1:75 000 (Mapový podklad okresu Děčín) – 1 list
- koncesní listina znalce z r.2001 – 1 list
- fotodokumentace (reprezentativní pohledy a studna) - 1 list