

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 570-02/2021 - Dodatek č.2

Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty):

Pozemku parc.č.1042 jehož součástí je stavba RD Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou č.p. 511 a pozemků parc.č. 1043, 1044, 1045 v k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV č. 381



Objednatel znaleckého posudku: **JUDr. Břetislav Koman**
Bubenská 25
170 00 Praha7

Účel znaleckého posudku: **Prodej nemovitosti**

znalecký posudek je vypracován **podle stavu ke dni 2.12.2021**

Zpracovatel znaleckého posudku: **Miloš Votoček**
Brandlova 1560
149 00 Praha 4
telefon: 603 466 811
e-mail: m.votocek@volny.cz

Posudek obsahuje 15 stran, včetně 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 2.12.2021

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat dodatek č.2 k posudku č. 570-02/2021 z 8.1.2021. Pro přehlednost se v tomto dodatku č.2 přepisují všechny části z původního posudku, které se nemění a doplňuje se nový výpočet. Tento dodatek č.2 je vypracován z důvodu růstu cen nemovitostí. Technický stav nemovitosti se předpokládá jako v době místního šetření 17.12.2020.

Dodatek č.2 ke znaleckému posudku o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 1042 jehož součástí je stavba RD Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou č.p. 511 a pozemků parc.č. 1043, 1044, 1045 v k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV č. 381. Tento dodatek č.2 je proveden dle stavu ke dni 2.12.2021.

2. Informace o nemovitosti

Adresa: Prosečská 511, Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec
Katastrální území: Vratislavice nad Nisou
Obec: Liberec
Okres: Liberec

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 17.12.2020 za přítomnosti pana JUDr. Břetislava Komana a pana Wagnera.

4. Podklady pro vypracování :

- výpis z KN, LV č.381,k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec k datu 2.12.2021
- kopie katastrální mapy(z internetového nahlížení)
- Informace a zaměření zjištěné na místě
- Odhad č. 600/17/133 pro Hypoteční Banku a.s. z 6.11.2017, cena obvyklá 2.300.000,-Kč
- internetové nabídky realitních kanceláří prodeje nemovitostí
- databáze prodeje nemovitostí z katastru nemovitostí
- Index Hypoteční Banky o růstu cen nemovitostí 2021

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č.381,k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec k datu 2.12.2021 je vlastníkem oceňované nemovitosti Jaroslav Wagner.

Omezení vlastnických práv z C-LV:

Zástavní právo smluvní pro Hypoteční Banku a.s. - není v ocenění zohledněno.

Věcné břemeno chůze a jízdy kde povinná je parcela parc.č. 1044 - je v ocenění zohledněno. Má minimální vliv na stanovenou obvyklou cenu - a to vzhledem k velikosti a umístění pozemku parc.č. 1044. (jedná se o cestu k sousednímu rodinnému domu, na okraji funkčního celku, za oplocením).

Zápisy na D-LV:

Zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - nejsou v ocenění zohledněny.

6. Místopis:

Vratislavice nad Nisou jsou okrajovým městským obvodem Liberce. Nachází se na jihovýchodním okraji Liberce, směrem na Jablonec Nad Nisou. Území je kopcovité, venkovského charakteru s velkými rozestupy mezi rodinnými domy. Dopravní dostupnost do Liberce i do Jablonce nad Nisou je dobrá - tramvají (cca 4 spoje za hodinu) nebo vlakem, automobilem po silnici č.14. Ve Vratislavicích n/N je škola, školka, městský úřad a základní občanská vybavenost.

Oceňovaná nemovitost se nachází jihovýchodně od centra Vratislavic, v urbanisticky rozvolněné zástavbě, v těsné blízkosti železniční tratě mezi Jabloncem a Libercem.

B. Znalecký posudek

Rodinný dům má jedno nadzemní podlaží a půdu. Dispoziční uspořádání je 2+kk s koupelnou, WC, hobby místností a skladem.

Stáří rodinného domu nebylo zjištěno, odhaduje se na více než 100let. Přibližně před 10ti lety proběhla částečná modernizace interierů - rozvody instalací, oprava koupelny, WC, opravy podlah - keramické dlažby, interierové dveře, výměna oken za plastová. Vytápění je krbovými kamny s rozvedem do radiátorů a též plynovými přímotopy.

Střešní krytina nebyla modernizována - je plechová a vykazuje zvýšené opotřebení. Krov střechy je napaden dřevokaznými škůdci, okapy střechy chybí.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné - kamenné, střecha sedlová s dřevěným krovem, střešní krytinu tvoří plech, stropy jsou dřevěné s viditelnými trámy - kdy světlé výšky místností jsou nízké (již neodpovídají dnešním požadavkům na obytné prostory), schody na půdu jsou dřevěné.

Okna jsou plastová, interierové dveře dřevěné kazetové do ocel.zárubní. Ohřev vody je elektrickým bojlerem.

Rodinný dům je napojen na přípojku vody, elektřiny, plynu. Splaškové vody jsou svedeny do jímky odpadních vod.

Vedlejší stavbou je zahradní altán.

Pozemek je severovýchodně svažité, a přímo přiléhá k železniční trati.

Přístup k nemovitosti je z veřejné zpevněné komunikace - Prosečská.

Věcná hodnota

Věcná hodnota je určena dle THÚ a obestaveného prostoru stavby, hodnota pozemku porovnáním.

Zjištění ceny pozemku porovnáním											
Č.	Lokalita	plocha	Jiné (stav, stáří)	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1 pol.	K2 veli-kost	K3 síť	KC	Cena po redukcii [Kč/m ²]
Oceň. objekt	Vratislavice n/N	2 278	zahrada/stavební								
1	Vratislavice n/1	2254	stavební	1 600	0,85	1 360	0,95	1,00	1,00	0,95	1 292
2	Rochlice	1700	stavební	1 500	0,85	1 275	0,90	1,00	1,00	0,90	1 148
3	Vratislavice n/1	1000	stavební	1 400	0,85	1 190	0,95	1,00	1,00	0,95	1 131
Celkem průměr										Kč/m²	1 190
KC Koeficient celkový		KC=(K1xK2xK3)			Zaokrouhleno			Kč/m²		1 200	

Pozemek parc.č.	Výměra [m ²]	Cena pozemku [Kč/m ²]	Celkem [Kč]
1042	94	1 200	112 800
1043	1851	1 200	2 221 200
1044*	92	500	46 000
1045*	241	500	120 500
Celkem	2 278		2 500 000

* Pozemky parc.č. 1044 a 1045 - mimo oplocení, mimo funkční celek, zatížené VB

Objekt	Cena dle THU [Kč/m ³]	Obestavěný prostor [m ³]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opotřebení [%]	Věcná hodnota [Kč]	Věcná hodnota s pozemkem [Kč]
Stavba č.p. 511	6 000	550	3 300 000	65	1 155 000	
Celkem			3 300 000		1 155 000	3 660 000

Věcná hodnota nemovitosti (po zaokr.):

3.660.000,- Kč

Porovnávací hodnota

Údaje o porovnávacích nemovitostech:

1. Rodinný dům/ rekreační chalupa, Proseč nad Nisou, ul. na Kopečku 33, 1NP+částečně upravené podkroví, obdobná velikost RD, podprůměrný technický stav interierů, snížené světlé výšky místností, provedeny izolace zdí proti vlhkosti, opravená střešní krytina, vyměněná část oken za plastová. Pozemek 3111m², realizovaný prodej 06/2020, cena 3.000.000,-Kč



2. Rodinný dům, Vratislavice nad Nisou, ul. Prosečská 830, 1PP+2NP+půda, rozměrově větší RD, 3+kk, 3+1 a 2+1. Stavba je z r. 1920, ve zhoršeném technickém stavu, lokální plynové topení, původní okna, plechová střešní krytina. V blízkosti trati. Pozemek 714 m², realizovaný prodej 01/2020 a 09/2020, cena 2.863.000,-Kč



3. Rodinný dům, Vratislavice nad Nisou, ul. Nad kyselkou 484, 1NP+půda, obdobná velikost RD, podprůměrný technický stav, eternitová střešní krytina, částečné opravy interierů - opravená koupelna, ústřední topení, podlahové krytiny. Pozemek 588m², realizovaný prodej 02/2020, cena 2.500.000,-Kč



4. 3. Rodinný dům, starý Harcov, ul. Kadlická 73, 1NP+část podkroví, mírně větší velikost RD, podprůměrný technický stav, plechová střešní krytina, bojler, nízké světlé výšky, plast okna. Pozemek 378m², nabídka 07/2021 za 4.500.000,-Kč.



Dle indexu Hypoteční Banky je meziroční růst cen rodinných domů v letech 2020/2021 cca 12,9%. Proto jsou původní porovnávací nemovitosti indexovány, a dále doplněny o další vzorek.

Zjištění ceny porovnáním														
Č.	Lokalita	Dispozi ce	Poz.	Tech. stav	Cena Kč	Redukce zdroje ceny	Cena po redukcí Kč	K1 poloha	K2 stav	K3 veliko st	K4 Poze mek	K5 čas	KC	Cena porovnání Kč
Oceň. objekt	Vratislavice n/N	2+kk	2278	Podprůměr										
1	Proseč n/N	4+kk	3111	Podprůměr	3 000 000	1,00	3 000 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	1,12	3 360 000
2	Vratislavice n/N	3+1	714	Zhoršený	2 863 600	1,00	2 863 600	1,00	1,20	0,85	1,10	1,12	1,26	3 598 514
3	Vratislavice n/N	6+1	588	Podprůměr	2 500 000	1,00	2 500 000	1,00	1,00	1,00	1,10	1,12	1,23	3 080 000
4	Starý Harcov	3+1	378	Podprůměr	4 500 000	0,80	3 600 000	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	3 564 000
Celkem průměr													Kč	3 400 630
Celkem po zaokr.													Kč	3 400 000

KC Koefficient celkový $KC=(K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$

Porovnávací hodnota je stanovena na 3.400.000,- Kč.

Rekapitulace

Věcná hodnota **3.660.000,-Kč**

Porovnávací hodnota **3.400.000,-Kč**

Stanovená obvyklá cena **3.400.000,-Kč**

Závěr:

Úkolem znalce bylo vypracovat dodatek č.2 k posudku č. 570-02/2021 z 8.1.2021. Pro přehlednost se v tomto dodatku č.2 přepisují všechny části z původního posudku, které se nemění a doplňuje se nový výpočet. Tento dodatek je vypracován z důvodu růstu cen nemovitostí. Technický stav nemovitosti se předpokládá jako v době místního šetření 17.12.2020.

Dodatek č.2 ke znaleckému posudku o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 1042 jehož součástí je stavba RD Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou č.p. 511 a pozemků parc.č. 1043, 1044, 1045 v k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV č. 381. Tento dodatek č.1 je proveden dle stavu ke dni 30.6.2021.

Kladnou stránkou nemovitosti je umístění mezi Libercem a Jabloncem nad Nisou, v blízkosti meziměstská tramvajová stanice a železniční stanice. Dále provedené rekonstrukce v interieru a dostatečné pozemkové zázemí.

Zápornou stránkou je střešní krytina vykazující zvýšené opotřebení, krov napadený dřevokaznými škůdci, snížené světlé výšky místností.

Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena ve výši 3.400.000,- Kč

slovy: třimilionyčtyřistatisíc Kč

V Praze, 2.12.2021

Miloš Votoček
Brandlova 1560
149 00 Praha 4
t. 603 466 811

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2. 9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:

Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 570-02/2021 - Dodatek č.2 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2021 09:15:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 563889 Liberec
Kat.území: 785644 Vratislavice nad Nisou List vlastnictví: 381

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Wagner Jaroslav, Prosečská 511, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec	740307/0455	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1042	94	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, č.p. 511, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1042				
1043	1851	zahrada		zemědělský půdní fond
1044	92	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1045	241	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Zástavní právo smluvní
pohledávka ve výši 1 800 000 Kč

Oprávnění pro

119000000 Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

119000000 Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

119000000 Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

119000000 Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

119000000 Parcela: 1042

119000000 Parcela: 1043

119000000 Parcela: 1044

119000000 Parcela: 1045

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.01.2010.

V-245/2010-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Věcné břemeno chůze a jízdy
-č.d. 1558/32

Oprávnění pro

847100000 Parcela: 1041/2

847100000 Parcela: 1041/3

847100000 Parcela: 1041/1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2021 09:15:02

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**
Kat.území: **785644 Vratislavice nad Nisou** List vlastnictví: **381**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

4471038000 Parcela: **1044**

4471042000 Parcela: **1044**

4471043000 Parcela: **1044**

Listina: **Pozemková kniha vložka 651/ .**
POLVZ:108/1972

Z-14500108/1972-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

• **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: **Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno**

Povinnost k

4181700010 **Wagner Jaroslav, Prosečská 511, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec,**
RČ/IČO: 740307/0455

Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad**
Brno-město - Mgr. Jan Krejsta 159 EX-00169/2020 -007 ze dne 18.02.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2020 11:43:16. Zápis proveden dne
21.02.2020. Liberec

Z-880/2020-505

• **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

4180012010 Parcela: **1042**

4180013010 Parcela: **1043**

4180014010 Parcela: **1044**

4180015010 Parcela: **1045**

Listina: **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město -**
Mgr. Jan Krejsta 159 EX-00169/2020 -011 ze dne 19.02.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 19.02.2020 11:43:17. Zápis proveden dne 24.02.2020.
Liberec

Z-881/2020-505

• **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

4180020010 **Wagner Jaroslav, Prosečská 511, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec,**
RČ/IČO: 740307/0455

Listina: **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem,**
pobočka Liberec KSLB 57 INS-20292/2020 -A-9 ze dne 12.10.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 15.10.2020 11:29:04. Zápis proveden dne
23.10.2020. Liberec

Z-5515/2020-505

D1 Plomby a upozornění

Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2021 09:15:02

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**
Kat.území: **785644 Vratislavice nad Nisou** List vlastnictví: **381**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 11.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.02.2010.**

Pro: **Wagner Jaroslav, Prosečská 511, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou,
46311 Liberec**

V-736/2010-505
RČ/IČO:740307/0455

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1043	84068	1851
1045	84068	241

Pokud je výměra bonitních 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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.*

Vyhotovil:

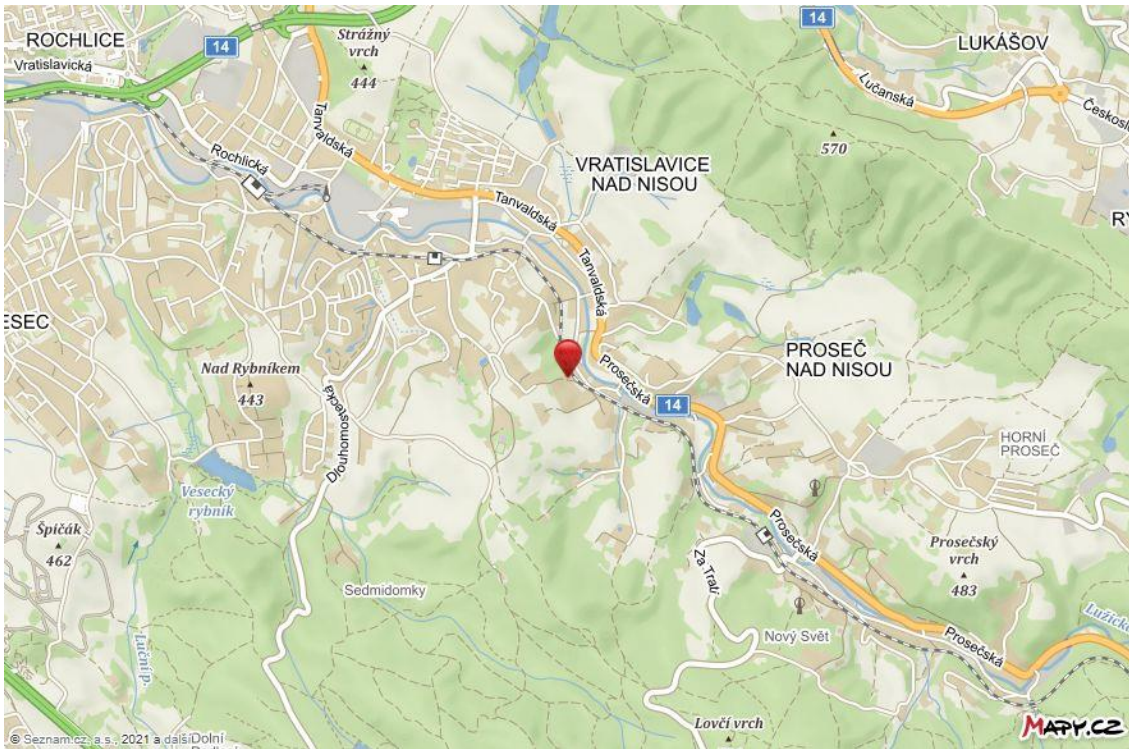
Vyhotoveno: 02.12.2021 09:33:18

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:







pohled východní



pohled severovýchodní



pohled severní



pohled severozápadní



pohled severozápadní



detail střechy



chodba



WC



obývací pokoj



kuch. kout



krbová kamna v obývacím pokoji



hobby místnost



ložnice



ložnice



koupelna



půda



krov - detail (stopy po dřevokazných škůdcích)



žel. trať přiléhající k zahradě