

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 570-02/2021 - Dodatek č.3

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 29.7.2022**

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

Posudek obsahuje 13 stran, včetně 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 7.8.2022

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat dodatek č.3 k posudku č. 570-02/2021 z 8.1.2021. Pro přehlednost se v tomto dodatku č.3 přepisují všechny části z původního posudku, které se nemění a doplňuje se nový výpočet. Tento dodatek č.3 je vypracován z důvodu změny cen nemovitostí. Technický stav nemovitosti byl prověřen místním šetřením z exteriéru dne 29.7.2022, nebyly shledány žádné změny.

Dodatek č.3 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.3 je proveden dle stavu ke dni 29.7.2022.

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. Další prohlídka nemovitosti byla provedena 29.7.2022 – z exteriéru.

4. Podklady pro vypracování :

- výpis z KN, LV č.381, k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec k datu 5.8.2022
- 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 k prodeji 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 5.8.2022 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 rozvodem 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 svažitý, 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, s přihlédnutím k meziroční změně ceny pozemků – dle HB indexu – v letech 2020 – 2022.

Zjištění ceny pozemku porovnáním												
Č.	Lokalita	plocha	Jiné (stav, stáří)	Cena požadovaná	Koef.	Cena po redukcí	K1	K2	K3	K4	KC	Cena po redukcí [Kč/m ²]
Oceň. objekt	Vratislavice n/N	2 278	zahrada/stavební	resp. zaplacená Kč	redukce na pramen ceny	na pramen ceny	pol.	velikost	sítě	čas		
1	Vratislavice n/N	2254	stavební	1 600	0,85	1 360	0,95	1,00	1,00	1,20	1,14	1 550
2	Rochlice	1700	stavební	1 500	0,85	1 275	0,90	1,00	1,00	1,20	1,08	1 377
3	Vratislavice n/N	1000	stavební	1 400	0,85	1 190	0,95	1,00	1,00	1,20	1,14	1 357
Celkem průměr											Kč/m ²	1 428
KC Koeficient celkový KC=(K1xK2xK3xK4)						Zaokrouhleno				Kč/m ²		1 400

Pozemek parc.č.	Výměra [m ²]	Cena pozemku [Kč/m ²]	Celkem [Kč]
1042	94	1 400	131 600
1043	1851	1 400	2 591 400
1044*	92	600	55 200
1045*	241	600	144 600
Celkem	2 278		2 920 000

* 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	6 500	550	3 580 000	67	1 180 000	
Celkem			3 580 000		1 180 000	4 100 000

Věcná hodnota nemovitosti (po zaokr.):

4.100.000,- Kč

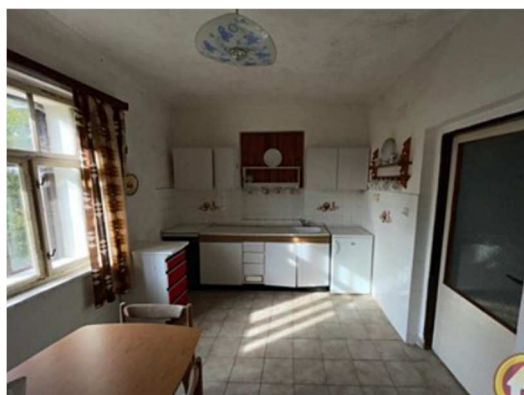
Porovnávací hodnota

Údaje o porovnávacích nemovitostech:

1. Rodinný dům/ rekreační chalupa, Proseč nad Nisou, ul. Vrcholová, 2NP+půda, už. plocha RD 110m², podprůměrný technický stav, umístěno ve svahu, obtížné parkování, zanedbávaná údržba. Pozemek 1.219m², nabídka RK 4finreality 08/2022, cena 3.300.000,-Kč



2. Rodinný dům/ rekreační chalupa, Na Výhledí, Šimonovice - Rašovka, 1NP+podkroví, 4+1, už. plocha RD 115m2, podprůměrný technický stav, poslední modernizace před 25 lety, krbová kamna, ele. přímotopy, dřevěná okna, zanedbávaná údržba. Pozemek 516 m2, nabídka RK Reality Liberec 08/2022, cena 4.420.000,-Kč



3. Rodinný dům, Cihelná 3/10, Lukášov, Jablonec nad Nisou, 1NP+podkroví, 4+1, už. plocha RD 90m2, podprůměrný technický, okna plastová a špaletová, podlahy dřevěné a parkety. Dům původně vytápěný kotlem na tuhá paliva. zanedbávaná údržba. Zahrada se skleníkem a kůlnou. Garáž pro jedno auto.. Pozemek 1.864m2, nabídka MaM Reality 07/2022, cena 4.080.000,-Kč



Zjištění ceny porovnáním														
Č.	Lokalita	UP	Poz.	Tech. stav	Cena Kč	Jedn. cena Kč/m2	Redukce zdroje ceny	K1	K2	K3	K4	K5	KC	Cena porovnání Kč
Oceň. objekt	Vratislavice n/N	98	2278	Podprůměr				poloha	stav	velikost	Pozemek	ostatní		
1	Proseč n/N	110	1219	Zhoršený	3 300 000	30 000	0,85	1,00	1,10	1,00	1,10	1,05	1,08	32 398
2	Rašovka	115	516	Zhoršený	4 420 000	38 435	0,85	0,95	1,05	1,00	1,15	1,00	0,98	37 476
3	Lukášov	90	1864	Zhoršený	4 080 000	45 333	0,85	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	0,85	38 437
Celkem průměr jedn. cena													Kč/m2	36 100
Celkem po zaokr.													Kč	3 500 000

KC Koeficient celkový KC=(K1xK2xK3xK4xK5)

Porovnávací hodnota je stanovena na 3.500.000,- Kč.

Rekapitulace

Věcná hodnota	4.100.000,-Kč
Porovnávací hodnota	3.500.000,-Kč
Stanovená obvyklá cena	3.500.000,-Kč

Závěr:

Úkolem znalce bylo vypracovat dodatek č.3 k posudku č. 570-02/2021 z 8.1.2021. Pro přehlednost se v tomto dodatku č.3 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 byl prověřen místním šetřením z exteriéru dne 29.7.2022.

Dodatek č.3 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 29.7.2022.

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 3.500.000,- Kč
slovy: třímilionpětsettisíc Kč

V Praze, 7.8.2022

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.3 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2022 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 20292/2021 pro Břetislav Koman, JUDr.

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	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
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

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1 800 000 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1042, Parcela: 1043, Parcela: 1044, 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

o Věcné břemeno chůze a jízdy

-č.d. 1558/32

Oprávnění pro

Parcela: 1041/1, Parcela: 1041/2, Parcela: 1041/3

Povinnost k

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

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2022 12:15:02

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

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

Povinnost k

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

Listina Vyrozmění 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; uloženo na prac.
Liberec

Z-880/2020-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1042, Parcela: 1043, Parcela: 1044, 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; uloženo na prac.
Liberec

Z-881/2020-505

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

Povinnost k

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; uloženo na prac.
Liberec

Z-5515/2020-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

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

V-736/2010-505

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



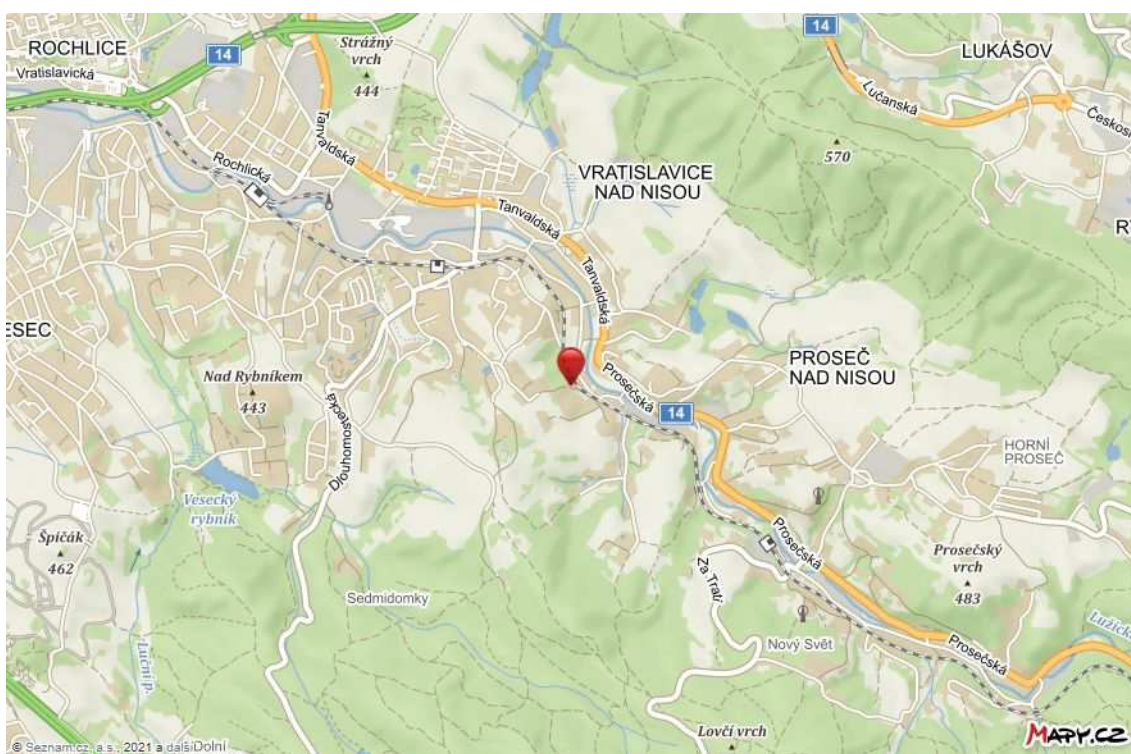


Foto exteriery 29.7.2022



Foto interiéru 17.12.2020



chodba



WC



obývací pokoj



kuch. kout



krbová kamna v obývacím pokoji



hobby místnost

Foto interiéru 17.12.2020



ložnice



ložnice



koupelna



půda



krov - detail (stopy po dřevokazných škůdcích)



žel. trať přiléhající k zahradě