

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7214-29-23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/4 (dlužník Ing. Jan Imlauf) na rodinném domě č.p. 110 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 146 a pozemek parc.č. st. 146, vše zapsáno na LV č. 155, k.ú. Jítrava, obec Rynoltice, okres Liberec

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>Zadavatel:</b>	<b>Ing. Soňa Krčová insolvenční správce dlužníka Ing. Jan Imlauf</b>
Adresa:	U Důlnáku 255/66, 717 00 Ostrava-Bartovice

**OBVYKLÁ CENA spoluvl. podílu 1/4**

**682 000 Kč**

**Počet stran:** 10 a 4 přílohy

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 27.02.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 02.03.2023

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/4 (dlužník Ing. Jan Imlauf) na rodinném domě č.p, 110 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 146 a pozemek parc.č. st. 146, vše zapsáno na LV č. 155, k.ú. Jítrava, obec Rynoltice, okres Liberec, Liberecký kraj.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení formou aukce.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by rodinný dům byl pronajatý. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezatížení oceňovaného rodinného domu nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.02.2023 za přítomnosti p. R. Erlebacha.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 7155, k.ú. Jítrava, obec Rynoltice, okres Liberec ze dne 09.02.2023
- znalecký posudek č. 3301-47/2016 vypracovaný Ing. J. Jandejskem ze dne 22.11.2016

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Jítrava, obec Rynoltice, okres Liberec pořízený dálkovým nahlížením do KN
- územní plán obce Rynoltice
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné od vlastníka při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))
- portál Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz))
- [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)

- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, z předloženého znaleckého posudku, z informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů v lokalitě obce Jítrava a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu  $< 1$ , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu  $> 1$ . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukcí dělená indexem odlišnosti.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Rynoltice, k.ú. Jítrava  
Adresa nemovité věci: Jítrava 110, 463 53 Jítrava

#### Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 155, k.ú. Jítrava, obec Rynoltice, okres Liberec ze dne 09.02.2023  
oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Erlebach David, Holubova 646, Liberec XXV-Vesec, 463 12 Liberec, podíl 1/6

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII- Machnín, 460 01 Liberec, podíl 1/4

Machart Daniel, Dělostřelecká 1156/5, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec, podíl 1/6

Machart Robert Ing., Dělostřelecká 1156/5, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec, podíl 1/6

Machartová Soňa, Dělostřelecká 1156/5, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec, podíl 1/4

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. st. 146 o výměře 689 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba: rodinný dům Jítrava č.p. 110 stojící na pozemku parc.č. st. 146

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

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

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

#### Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce s umožněním vstupu do objektu a z předloženého podkladu - znaleckého posudku č. 3301-47/2016 vypracovaný Ing. J. Janděskem ze dne 22.11.2016. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých

dostupných konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení. Výměry jednotlivých místností byly převzaty z předloženého podkladu a při místním šetření bylo provedeno kontrolní měření některých prostor laserovým měřidlem.

## **Místopis**

Jítrava je obcí spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Rynoltice, od které se nachází cca 2.5 km východním směrem. Obec Rynoltice leží mezi Ještědským hřbetem a Lužickými horami. Do katastru obce spadají také místní části Černá Louže, Jítrava, Nová Starost a Polesí. V obci Rynoltice je základní škola, jejíž součástí je i MŠ, pošta, knihovna. Dále je zde zdravotní středisko. V současnosti zde vzniklo několik nových firem jako např. distribuce nafty, výroba plastových nádrží a výrobků z plochých plastů, výroba dřevěných bytových doplňků apod. Působí zde také sbor dobrovolných hasičů a TJ Sokol, oddíl kopané. Kompletní občanská vybavenost je v Liberci, který leží cca 17 východním směrem. Dopravní obslužnost zajišťují vlakové a autobusové spoje.

## **Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je samostatně stojící dům č.p. 110 včetně příslušenství a zahradou. Vše na vlastním pozemku o celkové výměře 689 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří kůlna, přípojka elektro, kanalizace do septiku, vodovod, oplocení, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrná zídka a porosty na zahradě. Dům se nachází v jihovýchodní části obce Jítrava, je částečně podsklepený, má 1 NP a obytné podkroví. Půdorys domu je obdélníkový. Dle poskytnutých informací byl dům postaven před cca 120 lety. Dle sdělení je dům napojen na vodovod, kanalizaci do septiku a elektro. Okolí tvoří zástavba rodinných domů. Parkování je možné u domu na vlastním pozemku.

Dle Územního plánu obce Rynoltice se pozemek nachází ve funkčním využití ploch SV – plochy smíšené obytné venkovské.

## **3.4. Obsah**

### **1. Porovnávací hodnota**

#### **1.1. Rodinný dům č.p. 110 vč. příslušenství a pozemku**

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 110 vč. příslušenství a pozemku

Předmětem ocenění je samostatně stojící, částečně podsklepený dům s 1 NP, s obytným podkrovím a s příslušenstvím, vše na vlastním pozemku o výměře 689 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří kůlna, přípojka elektro, kanalizace do septiku, vodovod, oplocení, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrná zídka a porosty na zahradě.

Základy zřejmě kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou ze 2/3 zděné a z 1/3 dřevěné. Střeška sedlová, krov dřevěný, střešní krytina osinkocementové šablony. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu, bleskosvod není osazen. Okna dřevěná jednoduchá, dveře dřevěné, v dřevěných zárubních. Vnitřní omítky hladké štukové, u dřevěných konstrukcích nátěr, venkovní fasáda vápenocementová stříkaná, dřevěné konstrukce s nátěrem. Schody kamenné, podlahy převážně prkenné a keramická dlažba. V kuchyni kuchyňská linka, elektrický vaříč. Vytápění lokální kamny na tuhá paliva, zdroj teplé vody chybí. V koupelně umyvadlo, vana a splachovací WC.

Závady zjištěné znalcem při prohlídce: poškozená vnější i vnitřní omítka navíc místech, dřevěná část potřebuje provést nátěr, zatéká střechou, střešní krytina a okna na hranici životnosti.

Stáří původního objektu dle sdělení je cca 120 roků, v průběhu let byly prováděny dílčí opravy (sociální zařízení, kuchyňský kout, povrchové úpravy, podlahy atd.)

Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci do septiku a elektro.

Dle sdělení není objekt cca 5 let obývaný a je prováděna pouze nezbytná údržba. Stavebně technický stav domu zhoršený, odpovídá stáří, provedeným rekonstrukcím.

Dispozice místností, výměry byly převzaty z podkladu či zaměřeny laserovým měřidlem:

název místnosti	plocha v m2	koef využití	plocha přepočtená v m2
<b>1.PP</b>			
sklep	13,62	0,5	6,81
sklep	5,52	0,5	2,76
<b>1.NP</b>			
chodba	28,08	1	28,08
pokoj s kk	52,21	1	52,21
koupelna s WC	5,17	1	5,17
komora/dílna	14,86	1	14,86
sklad (přístup z venku)	8,96	1	8,96
<b>podkroví</b>			
chodba	20,10	1	20,10
pokoj	31,86	1	31,86
pokoj	19,19	1	19,19
lodžie	10,91	0,5	5,46
<b>Užitná plocha celkem</b>	<b>210,48</b>		
<b>Obytná plocha přepočtená celkem</b>			<b>195,46</b>

Započitatelná užitná plocha je vypočtena z užitné plochy místností, s redukovanou plochou sklepa a lodžie.

## Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad ceny obvyklé nepřímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje domů obdobného charakteru, dispozice, využití a umístění v lokalitě obce Jítrava a v okolí vybraných z nabídek realitního serveru srealty.cz (jednotlivé nabídky jsou identifikovány ID zakázky a nabídky a přesné popisy jsou uvedeny v příloze posudku). Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry domu – zhoršený stav domu, umístění v obci, napojení na elektro, vodovod, kanalizaci do septiku s možností parkování na vlastním pozemku.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m <sup>2</sup>	jednotková nabídková cena v Kč/m <sup>2</sup>	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně	
<b>RD Jítrava č.p. 110, Rynoltice, okres Liberec</b>		<b>195,46</b>		<b>v obci</b>	<b>689</b>	<b>na pozemku</b>	<b>není</b>	<b>zhoršený</b>	IS-V, K,E septik	<b>RD smíšené konstrukce, 1/3 dřevěná, vytápění lokální na TP, jednoduchá okna</b>	
Srovnávací objekty											
Kropach	3 242 000	215	15 079	v obci	477	na pozemku	není	před rekonstr	IS-V,K,E	RD/chalupa, topení lokální na TP, dřevěné podlahy, koupelna není	ANO
Lázně Kundratice	3 690 000	101	36 535	v obci	373	garáž	2020	dobry	IS-V,K,E,P	roubenka křbová kamna s výměníkem a kombinovaný plyn kotel, skleník	ANO
Tovární	3 990 000	175	22 800	Donín	398	garáž	není	dobry	IS-V,K,E,P	RD vícegenerační, kůlny, velké garáže, topení plynovým kotlem	ANO
Víta Nejedlého	5 100 000	220	23 182	Chrastava	237	na pozemku	není	před rekonstr	IS-V,K,E,P	RD 4+1, terasa, obývací s krbem, plastová okna, , ÚT plynové, původní udrž. stav	ANO
Jítrava	4 400 000	274	16 058	v obci	610	garáž	2003	dobry	IS-V,K,E	RD 6+kk, obývací s křbovými kamny, veranda, ÚT na TP, terasa, plastová okna, kůlna	ANO

Oceňovaný objekt

**RD Jítrava č.p. 110, Rynoltice, okres Liberec**

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m <sup>2</sup>	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
Kropach	15 079	0,90	13 571	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	13 605
Lázně Kundratice	36 535	0,90	32 881	1,05	1,05	1,05	0,92	1,15	1,05	1,10	1,20	1,70	19 370
Tovární	22 800	0,90	20 520	1,05	1,00	1,05	0,93	1,00	1,05	1,05	1,05	1,19	17 288
Víta Nejedlého	23 182	0,90	20 864	1,05	1,00	1,00	0,89	1,00	1,05	1,05	1,10	1,13	18 409
Jítrava	16 058	0,90	14 453	1,00	0,95	1,05	0,98	1,05	1,00	1,00	1,05	1,08	13 410
celkem Kč													82 083
<b>průměr v Kč</b>													<b>16 417</b>
max Kč													19 370
min Kč													13 410

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
  - K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy
  - K3 koeficient úpravy na parkování
  - K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
  - K5 koeficient úpravy na rekonstrukci
  - K6 koeficient úpravy na celkový stav
  - K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, blakon, terasa, dispozice,...)
  - K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
- l index odlišnosti  $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

**Jednotková cena domu č.p. 110 porovnáním**

**16 420,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny**

Užitná plocha objektu 195,46 m<sup>2</sup>

Porovnávací hodnota objektu výpočet:  $195,46 * 16 420,- \text{ Kč/m}^2 = 3 209 453,- \text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota domu č.p. 110 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení 3 210 000,- Kč**

**Odhad ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4**

V této souvislosti je nutné si uvědomit, že při prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu ceny obvyklé celku a výše spoluvlastnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spoluvlastnictví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalším spoluvlastníkem a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu užití. Na realitním trhu je poptávka po takovýchto nemovitostech zcela minimální, podíly bývají odkupovány spoluvlastníky či spekulanty. Z těchto důvodů, zohledňuji prodejnost takového spoluvlastnictví koeficientem prodejnosti  $K_p$  0,85 (diskont 15 %), což se domnívám, že vystihuje obtížnou prodejnost na trhu s nemovitými věcmi ve spoluvlastnictví.

Výpočet:

$3 210 000 * 1/4 * 0,85 K_p = 682 125,- \text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota spol. podílu ve výši id. 1/4 na domě č.p. 110**

**682 000,- Kč**

## **4.2. Výsledky analýzy dat**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům č.p. 110 vč. příslušenství a pozemku

682 000,- Kč

<b>Porovnávací hodnota spoluvl. podílu 1/4</b>
--

<b>682 000 Kč</b>
-------------------

<b>Obvyklá cena</b>
---------------------

<b>682 000 Kč</b>
-------------------

slovy: Šestsetosmdesátdvatisíc Kč
-----------------------------------



## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/4 (dlužník Ing. Jan Imlauf) na rodinném domě č.p, 110 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 146 a pozemek parc.č. st. 146, vše zapsáno na LV č. 155, k.ú. Jítrava, obec Rynoltice, okres Liberec, Liberecký kraj.

**OBVYKLÁ CENA spoluvl. podílu 1/4**

**682 000 Kč**

slovy: Šestsetosmdesátdvatisíc Kč

### 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka srovnatelných nemovitostí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - klidná lokalita umístění domu v obci nedaleko Liberce
- c) parametry ponižující cenu - původní stav vyžadující rekonstrukci
  - není garáž, parkování u domu
  - prodej spoluvlastnického podílu

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 155, k.ú. Jítrava, obec Rynoltice, okres Liberec ze dne 09.02.2023.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 27.02.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 682.000,- Kč.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7214-29-23 znaleckého deníku.

V Praze 02.03.2023

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 12/23.

## SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 155, k.ú. Jítrava, obec Rynoltice, okres Liberec ze dne 09.02.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Jítrava, obec Rynoltice, okres Liberec pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky nemovitých věcí porovnání ze serveru sreality.cz

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2023 16:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 36531/2013 pro Soňa Krčová,  
Ing.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564397 Rynoltice

Kat.území: 744689 Jítrava

List vlastnictví: 155

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Erlebach David, Holubova 646, Liberec XXV-Vesec, 46312 Liberec	840323/2607	1/6
Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec	610203/1034	1/4
Machart Daniel, Dělostřelecká 1156/5, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	750609/2594	1/6
Machart Robert Ing., Dělostřelecká 1156/5, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	721129/2572	1/6
Machartová Soňa, Dělostřelecká 1156/5, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	486228/225	1/4

B Nemovitosti

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2] Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

St. 146 689 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Jítrava, č.p. 110, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 146

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

*Typ vztahu*

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

*Povinnost k*

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 610203/1034

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-6795/2013 -38 ze dne 27.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2014 12:57:00. Zápis proveden dne 03.06.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-3814/2014-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-6795/2013 -126 ze dne 07.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2014 10:58:00. Zápis proveden dne 12.08.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-5385/2014-509

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

insolvenční správce: Ing. Roman Světlý, Topolová 9, 253 01 Chýně

*Povinnost k*

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 610203/1034

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí n. Lab. KSLB54INS-36531/2013 -A-112 ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2014 13:59:10. Zápis proveden dne 10.12.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-8576/2014-201

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2023 16:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564397 Rynoltice

Kat.území: 744689 Jitřava

List vlastnictví: 155

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

---

---

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

---

---

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu***Listina*

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1580/1997 ze dne 29.6.1999, právní moc dne 30.7.1999.

POLVZ:47/1999

Z-6100047/1999-505

Pro: Machartová Soňa, Dělostřelecká 1156/5, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec RČ/IČO: 486228/225

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Liberci 35-D 824/2005 -42 ze dne 11.05.2006. Právní moc ke dni 27.06.2006.

Z-10102/2006-505

Pro: Erlebach David, Holubova 646, Liberec XXV-Vesec, 46312 Liberec RČ/IČO: 840323/2607  
Machart Daniel, Dělostřelecká 1156/5, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec 750609/2594  
Machart Robert Ing., Dělostřelecká 1156/5, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec 721129/2572

- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) 346/2008 ze dne 10.7.2008, příklepem ke dni 9.6.2008.

Z-12782/2008-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec RČ/IČO: 610203/1034

---

---

**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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.**

Vyhotovil:

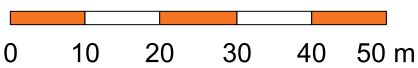
Vyhotoveno: 09.02.2023 16:41:39

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



1:1 000





## Prodej chalupy 215 m<sup>2</sup>, pozemek 477 m<sup>2</sup> Krompach, okres Česká Lípa



3 242 000 Kč

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji chalupu na okraji obce Krompach, okres Česká Lípa, Liberecký kraj. Krompach se nachází v samém centru Lužických hor. V chalupě z roku 1932 je zachována původní architektura místního kraje. Chalupa leží na pozemku o velikosti 477 m<sup>2</sup>, užitná plocha 220 m<sup>2</sup>. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, ze které se vchází do pokoje s jídelním koutem a kuchyně. Obě místnosti mají krásná

kachlová kamna. Dále se v přízemí nachází WC a místnost připravená na vybudování koupelny. V patře domu je ložnice, obývací pokoj a místnost v původním stavu. Půdní prostor nabízí spousty úložného prostoru. V domě jsou dřevěné podlahy. Dům je částečně podsklepen a je napojen na místní vodovod. Kanalizace je u domu. Chalupu lze využít jak k rekreaci, tak k trvalému bydlení. Dům se prodává včetně vybavení. Doporučuji prohlídku.

- Celková cena: **3 242 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **D40023632**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Typ domu: **Patrový**
- Plocha zastavěná: **116 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **215 m<sup>2</sup>**
  
- Plocha pozemku: **477 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

## Prodej chalupy 101 m<sup>2</sup>, pozemek 101 m<sup>2</sup> Osečná - Lázně Kundratice, okres Liberec



3 690 000 Kč

Nabízím Vám ke koupi roubenku s číslem popisným, postavenou v roce 1857. V obývacím pokoji, který je v přízemí, majitelé ponechali na zdech patinu původní stavby. Dále je zde kuchyň, koupelna a samostatné WC. Do roubenky vcházíme přes krytou terasu a chodbu. V obývacím pokoji jsou krbová kamna s výměníkem a dřevěné schody, které vedou do podkroví se dvěma ložnicemi. Nad těmito je pak menší půda. Teplo zajišťují krbová kamna s

výměníkem nebo kombinovaný plynový kotel, voda je z veřejného řádu, odpady - veřejná kanalizace. Udržovaná, rovinatá zahrada je tak akorát velká - 373 m<sup>2</sup>. Je zde skleník, plechová garáž a na hranici pozemku protéká říčka Ploučnice. V blízkém okolí jsou Lázně Kundratice. Pro milovníky plavání - Hamr na Jezeře. Pro milovníky cyklistiky - spousta cyklostezek. A nesmíme zapomenout na golf Ještěd. V zimě na Ještědu je možné vyžití pro lyžaře. Roubenka se nachází mimo hlavní silnici, na konci slepé ulice.

- Celková cena: **3 690 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **824521**
- Aktualizace: **22.02.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Užitná plocha: **101 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **101 m<sup>2</sup>**
  
- Parkování: **1**
- Garáž: **ano**
- Rok rekonstrukce: **2020**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové, Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**

### **Prodej rodinného domu 175 m<sup>2</sup>, pozemek 398 m<sup>2</sup> Tovární, Hrádek nad Nisou - Donín**



3 990 000 Kč

Hledáte vícegenerační bydlení, nebo investiční příležitost k následnému pronájmu? Dál už nehledejte, máme pro Vás rodinný dům v Hrádku nad Nisou, ulice Tovární, Donín. Jedná se o zděný, částečně podsklepený, rodinný dům s užitnou plochou cca 175 m<sup>2</sup>, se třemi obytnými podlažními, z nichž jedno je podkrovní. K domu náleží také prostorný dvůr, dvě velké zděné garáže a kolny. Z pozemku se dostanete také k malebné řece Lužická Nisa. Dům je určen

převážně k rekonstrukci a je napojen na elektřinu, vodovodní řad, kanalizaci a plyn. Vytápění je řešeno plynovým kotlem. Samotný Hrádek nad Nisou nabízí kompletní občanskou vybavenost. Jeho okolí dostatek možností k trávení aktivního odpočinku v přírodě, nebo jednoduše relaxu. Pokud vás nemovitost zaujala a chtěli byste se dozvědět další podrobnosti a hlavně se přijít podívat, neváhejte nás kontaktovat. Budeme se těšit na prohlídce.



- Celková cena: **3 990 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **00181**
- Aktualizace: **24.02.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **175 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **398 m<sup>2</sup>**
- Sklep: **8 m<sup>2</sup>**
- Garáž: **2**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**

### **Prodej rodinného domu 220 m<sup>2</sup>, pozemek 237 m<sup>2</sup> Víta Nejedlého, Chrastava**



5 100 000 Kč

Nabídka rodinného domu se zahradou, na romantickém místě, v historické části města Chrastava. Dům stojí na klidném, příjemném místě v blízkosti centra, nedaleko pěkně udržovaného městského parku. Okolí tvoří původní, poklidná zástavba rodinných a činžovních domů, včetně místní zajímavosti - dochované dřevěné lidové stavby podstávkového domu malíře Josefa Führicha. Podél pozemku protéká řeka Jiřice. Dvoupodlažní,

samostatně stojící dům s velkou terasou (40m<sup>2</sup>), stojí na vlastním pozemku o výměře 237m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha činí 118m<sup>2</sup>. Zděný objekt se sedlovou střechou je částečně podsklepený, s úložním půdním prostorem. Dispozičně je dům řešen jako 4+1, s možností rozšíření o další pokoj. Celková plocha je 220m<sup>2</sup> + 40m<sup>2</sup> terasa. V 1. NP. se nachází vstupní chodba se zádveřím, prostorný obývací pokoj s velkým krbem a rohovým oknem, kuchyň vybavená linkou, dětský pokoj, koupelna a samostatné WC. 2. NP. tvoří 2 pokoje, prostorná chodba, kde lze řešit rozšíření o další místnost a rozlehlá terasa s nádherným výhledem do okolí. Okna domu jsou plastová, podlahy tvoří dlažby a PVC krytina. Vytápění plynové, zajištěno vlastním kotlem, s rozvody po celém domě. Elektroinstalace je původní, v hliníkových vodičích. Dům je napojen na obecní vodovod, odpady svedeny do kanalizace. Objekt je v původním, udržovaném stavu a v krátkodobém časovém horizontu bude vyžadovat určité technické úpravy.

- Celková cena: **5 100 000 Kč za nemovitost**

- ID zakázky: **272011**
  - Aktualizace: **25.01.2023**
  - Stavba: **Cihlová**
  - Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
  - Poloha domu: **Samostatný**
  - Umístění objektu: **Klidná část obce**
  - Typ domu: **Patrový**
  - Plocha zastavěná: **118 m<sup>2</sup>**
  - Užitná plocha: **220 m<sup>2</sup>**
  - Plocha pozemku: **237 m<sup>2</sup>**
- 
- Sklep: **ano**
  - Voda: **Dálkový vodovod**
  - Topení: **Ústřední plynové**
  - Plyn: **Plynovod**
  - Odpad: **Veřejná kanalizace**
  - Elektřina: **230V**
  - Doprava: **MHD**
  - Komunikace: **Dlážděná**
  - Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

### Prodej rodinného domu 274 m<sup>2</sup>, pozemek 610 m<sup>2</sup> Rynoltice - Jítrava, okres Liberec

4 400 000 Kč



Rádi bychom Vám představili rodinný dům 6+KK s garáží v Jítravě. Dům o podlahové ploše 274 m<sup>2</sup> s pozemkem 610 m<sup>2</sup> nabízí dostatek prostoru pro velkou či vícegenerační rodinu a k tomu skvělou polohu 15 minut od Liberce. Malebná Jítrava je obklopena krásnou přírodou se spoustou turistických a cyklostezek. V přízemí domu Vás upoutá prostorný obývací pokoj s kuchyní a krbem a podlahovou plochou 71 m<sup>2</sup>, vedle kuchyňské linky

jsou dveře do spíže. Dále v přízemí najdete koupelnu, WC, verandu, předsíň, chodbu, prostornou garáž a kotelnu s kotlem na tuhá paliva s akumulací. Z přízemí vedou schody do sklepa a do 1. nadzemního podlaží. V 1. NP vstoupíte do 44 m<sup>2</sup> velké haly, ze které se vchází do 4 pokojů, koupelny s WC a na střechu nad garáží, kterou lze využívat jako terasu. Do prvního z pokojů je přiveden odpad a voda a lze jej v případě potřeby předělat na kuchyň a tím vytvořit dvě bytové jednotky. Z 1. NP vedou schody na půdu, kde je možné vybudovat další pokoje. Součástí částečné rekonstrukce v letech 2002-2004 byla i výměna oken za plastová. V zadní části za domem je kůlna pro odložení náradí apod. Na zahradě je dostatek místa na bazén a posezení. Nesmírnou výhodou je možnost zaparkovat až 5 automobilů na vlastním pozemku před domem či vedle domu.

- Zlevněno: **4 400 000 Kč za nemovitost**
- Původní cena: **4 700 000 Kč**
- Náklady na bydlení: **4100**
- ID zakázky: **46699**
- Aktualizace: **24.02.2023**

- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobry**
- Poloha domu: **Samostatny**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **252 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **274 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **274 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **610 m<sup>2</sup>**
  
- Plocha zahrady: **358 m<sup>2</sup>**
- Sklep: **16 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **1**
- Garáž: **ano**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Rok rekonstrukce: **2003**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**