

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16962-1604/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Advokátní kancelář Mgr. Ing. Petra Hýsková, insolvenční správce dlužníka K4K HOLDING, s.r.o., IČ: 287 15 195, DIČ CZ 287 15 195 Tyršova 1835/13, 12000 Praha 2
Číslo jednací:	KSLB 87 INS 1205/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Bajkalská, Liberec, okres Liberec
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	12.07.2022
Zpracováno ke dni:	12.07.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.08.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rozestavěného rodinného domu bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 259/2 v obci Liberec, okres Liberec.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, a to: byla poskytnuta částečná stavební dokumentace domu

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, částečná stavební dokumentace, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. obec Liberec
Adresa předmětu ocenění:	Bajkalská, Liberec, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Ulice:	Bajkalská
Katastrální území:	Dolní Hanychov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.07.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: ing. Zdeněk Mazáček - odhadce.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

K4K HOLDING s.r.o. nám. Soukenné 613/3, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

Nemovitosti:

Rodinný dům bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 259/2 v obci Liberec, okres Liberec.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je rozestavěný a byl rozestavěn v r. 2017 jako samostatný objekt na základě rozhodnutí o umístění stavby č.j. SURR/7130/211943/15 Ře ze dne 11.3.2016. Po dokončení má mít celkem 2 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, je provedena hrubá stavba 1.NP.

Stav po dokončení:

Jedná se o částečně podsklepený RD lichoběžníkového půdorysu se 2 NP s rovnou střechou.

Základy jsou betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku 50 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří hydroizolační folie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: zateplení pláště je v 1.PP polystyrenem, nadzemní zdivo minerální vatou s dřevěným obložení a fasádní stěrkou.

Dispozičně je dům řešen jako 4+kk s vestavěnou garáží. Podlahová plocha činí 202.2 m². Podlahová plocha vč. příslušenství (garáž a) činí 240.9 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde hliníková okna. Orientace obytných prostor je na sever, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. V domě jsou dřevěné prosklené interiérové dveře, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou hliníkové. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, úsporná svítidla LED.

Obytné místnosti mají na podlaze keramickou dlažbu, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je keramická dlažba. V ostatních místnostech je položena keramická dlažba.

Mezi další vybavení domu patří: krb, centrální vysavač, digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Řešení vytápění v domě je podlahové s tepelným čerpadlem v kombinaci s krbovou vložkou. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Pozemek je lichoběžníkového tvaru, čemuž je přizpůsobeno i dispoziční řešení RD. Pozemek je bez porostů a bez oplocení. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě z ulice Jičínské a Bajkalské. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Dům je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	2017
	Zdroj informace o době výstavby	dle stavební dokumentace
	Rozsah rekonstrukce domu	Ve výstavbě
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Tloušťka stěn	50 cm
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	Hydroizolační folie
	Klempířské prvky	pozinkované

	Vnější omítky	Obklad zateplení dřevem
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	hliníková
	Orientace oken obytných místností	sever, západ
	Vybavení koupelny	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	hliníkové
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry, úsporná svítidla LED
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
	Dispozice RD	4+kk
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 202.2 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 240.9 m ² .
	Elektrína	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel, krbová vložka
	Topná tělesa	podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	ve výstavbě
	Vady rodinného domu	rozvody: prvek chybí vybavení: prvek chybí podlahy: prvek chybí okna: prvek chybí střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	nejsou
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol

		včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.07.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí rozestavěných RD, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem určení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Dle cenového předpisu je stanovena cena rozestavěného domu, stanoveno % rozestavěnosti a stanovena cena pozemku.

Metodou tržního porovnání je určena tržní hodnota dokončeného RD včetně pozemku. Od této ceny je odečtena obvyklá cena pozemku a zjištěným % rozestavěnosti určena hodnota rozestavěné stavby. Výsledná tržní hodnota je součtem hodnoty rozestavěné stavby a obvyklé ceny pozemku pro výstavbu.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Jičínská
460 01 Liberec VIII-Dolní Hanychov
LV: 1329
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Liberec
Katastrální území: Dolní Hanychov
Počet obyvatel: 104 261
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 777,00 Kč/m²

Obsah

1. Rozestavěný RD
2. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,224$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,060$

1. Rozestavěný RD

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$6,60*3,75+3,35*7,80+2,15*6,30 =$	64,43	2,70 m
1.NP	$(10,50+3,64)*19,46*0,50 =$	137,58	3,25 m
2.NP	$(10,50+3,64)*19,46*0,50 =$	137,58	3,60 m
		339,59 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(6,60*3,75+3,35*7,80+2,15*6,30)*(2,70) =$	173,95
NP	1.NP	$((10,50+3,64)*19,46*0,50)*(3,25) =$	447,14
NP	2.NP	$((10,50+3,64)*19,46*0,50)*(3,60) =$	495,30

Obestavěný prostor - celkem: **1 116,39 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové a kamenné s novou izolací	S	100
2. Zdivo	cihelné bloky	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytina	PVC folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplená s barevnou stěrkou	S	100

9. Vnější obklady	dřevěné palubky	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, dřevěný povrch	S	100
12. Dveře	dřevěné kazetové s obložkovými zárubněmi	S	100
13. Okna	hliníková s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	betonová s krytinami nebo dlažbou, prkenné	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, krb	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí, obecní kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	kompletní linka se zabudovanými spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC, bidet	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočtení obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10	6,94	100,00	6,94
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30	21,80	56,00	12,21
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40	8,22	60,00	4,93
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20	5,09	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20	3,13	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	0,78	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20	6,06	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10	3,03	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40	0,39	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,25	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40	2,35	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30	3,23	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,09	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,15	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10	1,08	0,00	0,00
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40	4,30	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10	4,01	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,59	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00	2,93	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80	1,76	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80	2,74	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,49	0,00	0,00

24. Vnitřní vybavení	N	5,10	100	1,54	7,85	7,68	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,39	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60	3,52	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:				102,25	Rozestavěnost: 24,08			
Koeficient vybavení K ₄ :				1,0225				

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	6,94	100,00	6,94	28,82	5	175	2,86	0,8243
2. Zdivo	S	12,21	100,00	12,21	50,71	5	140	3,57	1,8103
3. Stropy	S	4,93	100,00	4,93	20,47	5	140	3,57	0,7308
Opotřebení:									3,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 150,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0225

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5310

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 120,50**

Plná cena: 1 116,39 m³ * 6 120,50 Kč/m³

= **6 832 864,99 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,2408

Nedokončená stavba

= **1 645 353,89 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 3,4 % /100)

* 0,966

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 589 411,86 Kč**

Koeficient pp

* 1,060

Cena stavby CS

= **1 684 776,57 Kč**

Rozestavěný RD - zjištěná cena

= **1 684 776,57 Kč**

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,060**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 777,-	1,060		1 883,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	259/2	306	1 883,62	576 387,72
Stavební pozemek - celkem			306		576 387,72

Pozemek - zjištěná cena celkem = **576 387,72 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rozestavěný RD	1 684 776,60 Kč
2. Pozemek	576 387,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 261 164,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 261 160,- Kč**

slovy: Dvamilionydvěšestšedesátjednatisícjednostošedesát Kč

Rozestavěnost – vyjádření v %

Rozestavěnost RD: **24,08%**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rozestavěný rodinný dům na p.p.č. 259/2 k.ú. Dolní Hanychov , obec Liberec

Rodinný dům v ulici Bajkalská, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bajkalská, Liberec, okres Liberec	202.2 m ² , 4+1, podsklepený: ne	Novostavba	306 m ²	
1	Oldřichov v Hájích č.p. 27, okres Liberec	138 m ² , Patrový	Velmi dobrý	2286 m ²	
2	Jarní č.p. 220/18, Liberec, okres Liberec	212 m ² , Patrový	Dobrý	1443 m ²	
3	U Opatrovny, Liberec, okres Liberec	130 m ² , Patrový	Novostavba	348 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	69.927,54 Kč	Nepoužit	69.927,54 Kč	1.00	1.03	0.95	1.30	1.00	1.00	1.2721	54.970,16 Kč
2	36.792,45 Kč	Nepoužit	36.792,45 Kč	1.00	1.00	1.05	1.30	1.00	1.00	1.3650	26.954,18 Kč
3	83.846,15 Kč	0.9	75.461,54 Kč	1.00	1.04	1.00	1.05	1.00	1.00	1.0920	69.103,97 Kč
Celkem průměr											50.342,77 Kč
Minimum											26.954,18 Kč
Maximum											69.103,97 Kč
Směrodatná odchylka - s											21.452,52 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											28.890,25 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											71.795,29 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$50.342,77 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{202,20 \text{ m}^2}}$$

$$= 10.179.308 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$10.179.000,-- \text{ Kč}$$

Pozemek parc. č. 259/2 v katastrálním území Dolní Hanychov

Pozemek v katastrálním území Dolní Hanychov, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Liberec, Liberec, okres Liberec	plocha 306 m ²	pozemek zastavěný rozestavěnou stavbou RD	možnost městských přípojek	
1	Alešova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	plocha 1252 m ²	pro novou výstavbu	možnost el. vody, plynu	
2	U Potůčku č.p. 13/3, Liberec, okres Liberec	plocha 1454 m ²	pro novou výstavbu	možnost městských přípojek	
3	Liberec VIII-Dolní Hanychov, Liberec, okres Liberec	plocha 1470 m ²	pro novou výstavbu	možnost městských přípojek	
4	Pod Sadem míru, Liberec, okres Liberec	plocha 1700 m ²	pro novou výstavbu	nutnost ČOV a studny	vypracovaná PD pro RD
5	Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, Liberec, okres Liberec	plocha 736 m ²	pro novou výstavbu	možnost městských přípojek	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2.559,90 Kč	Nepoužit	2.559,90 Kč	1.00	0.95	1.05	0.98	1.00	1.00	0.9776	2.618,56 Kč
2	3.645,12 Kč	Nepoužit	3.645,12 Kč	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	0.9975	3.654,25 Kč
3	2.350,00 Kč	Nepoužit	2.350,00 Kč	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	0.9975	2.355,89 Kč
4	1.411,76 Kč	Nepoužit	1.411,76 Kč	1.00	0.95	1.05	0.96	1.05	1.00	1.0055	1.404,04 Kč
5	4.076,09 Kč	Nepoužit	4.076,09 Kč	1.00	0.96	1.05	1.00	1.00	1.00	1.0080	4.043,74 Kč
Celkem průměr											2.815,30 Kč
Minimum											1.404,04 Kč
Maximum											4.043,74 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.055,26 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.760,04 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3.870,56 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$2.815,30 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$306 \text{ m}^2$$

$$= 861.481 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$861.000,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

2.261.160,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody:

Rozestavěný RD: $(10\,179\,308 - 861\,481) \cdot 0,241 =$ **2.245.522,--Kč**

Pozemek: **861.481,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3.107.000 Kč

Slovy: třímilionystosedmtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.08.2022



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16962-1604/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2022 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 87 INS 1205 / 2022 pro Petra Hýsková, Mgr. Ing.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682268 Dolní Hanychov

List vlastnictví: 1329

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

K4K HOLDING s.r.o., nám. Soukenné 613/3, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

28715195

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

259/2

306

ostatní plocha

neplodná půda

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 Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 1162-2351/2013

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 259/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2013.

V-4739/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 4 368 410 Kč a pohledávky ve výši 7 000 000 Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 259/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.09.2013.

V-5633/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

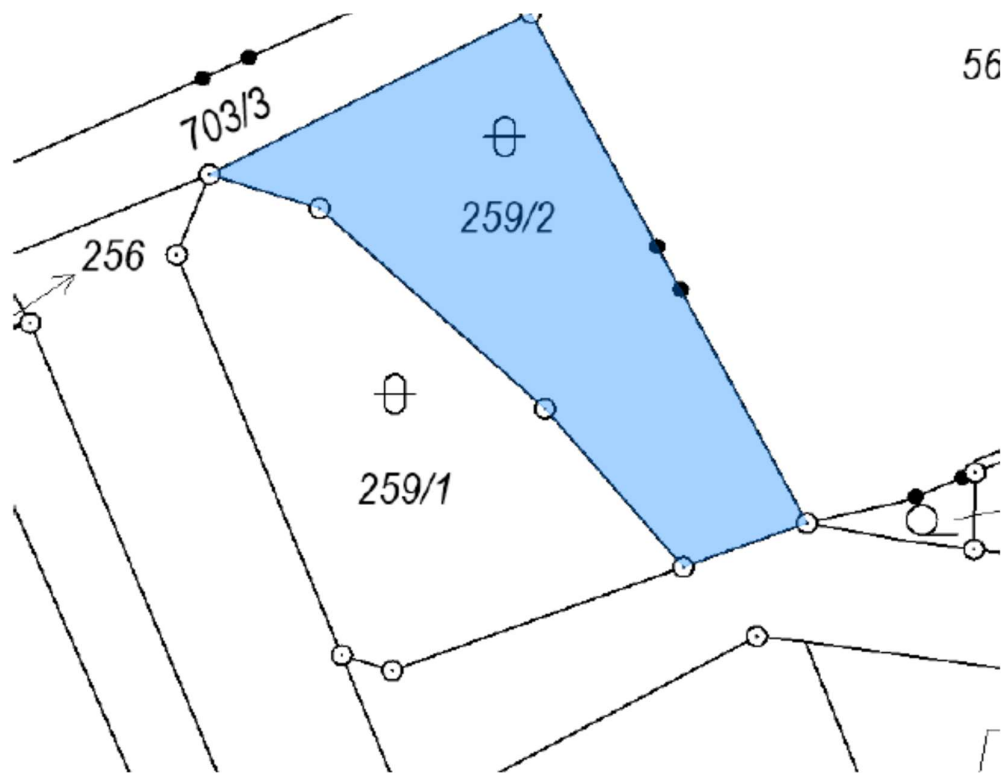
K4K HOLDING s.r.o., nám. Soukenné 613/3, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec, RČ/IČO: 28715195

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 222EX-120/2021 -26 (73EXE-59130/2021-11) ze dne 03.02.2021. Právní

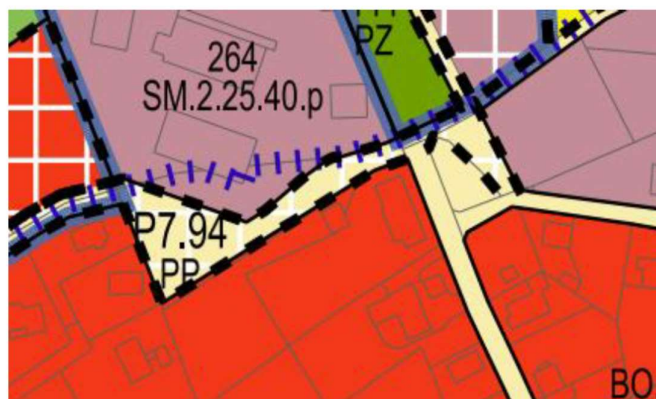
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

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

strana 1



Územní plán



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH (PP)





MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor stavební úřad

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
tel. 485 243 111

Č. j.: SURR/7130/211943/15-Ře
CJ MML 053026/16
Oprávněná úřední osoba: RNDr. Václav Řezáč
Tel. 485 243 607

Liberec, dne 11.3.2016

K4K HOLDING s.r.o.
nám. Soukenné č.p. 613/3
Liberec IV-Perštýn
460 01 Liberec 1

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") přezkoumal podle § 94a odst. 4, § 90 a 111 stavebního zákona žádost o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení (dále jen "společné rozhodnutí"), kterou dne 18.11.2015 podala a dne 1.2.2016 doplnila

spol. K4K HOLDING s.r.o., IČO 28715195, nám. Soukenné č.p. 613/3, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec 1,
kterou zastupuje ANTA - AG s.r.o., IČO 27320570, nám. Štefánikovo č.p. 779/6, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto přezkoumání:

- L. Vydává** podle § 94a odst. 5, § 79 a 92 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,

rozhodnutí o umístění stavby

na stavbu:

rodinný dům **Liberec VIII-Dolní Hanychov, ul. Bajkalská**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 424/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Janův Důl u Liberce, parc. č. 259/2 (ostatní plocha), parc. č. 685 (ostatní plocha), parc. č. 703/3 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Hanychov, parc. č. 441/14 (trvalý travní porost) v katastrálním území Karlínky.

Druh a účel umísťované stavby:

Jedná se o novostavbu RD. Stavba bude sloužit k trvalému bydlení investora. Objekt RD obsahuje byt 4+kk a garáž.

Určení prostorového řešení stavby:

Pozemek pro výstavbu RD se nachází v Liberci, na rozhraní katastrálních území Karlínky, Janův Důl u Liberce a Dolní Hanychov, ve smíšené zástavbě rodinných domů a drobných průmyslových objektů. Pozemek je svažité směrem k severu, podél západní hranice pozemku se nachází terénní zlom výšky cca 1,5 m.

Jedná se o částečně podsklepený objekt o dvou nadzemních podlažích, téměř trojúhelníkového půdorysného tvaru, o největších rozměrech 19,5 x 10,5 m, který je zastřešen plochou střechou s přesahy v místě atik. Výška objektu (po atiku) je 7,15 m. Zastavěná plocha RD je 141,8 m². Umístění objektu RD je,

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti - RD

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

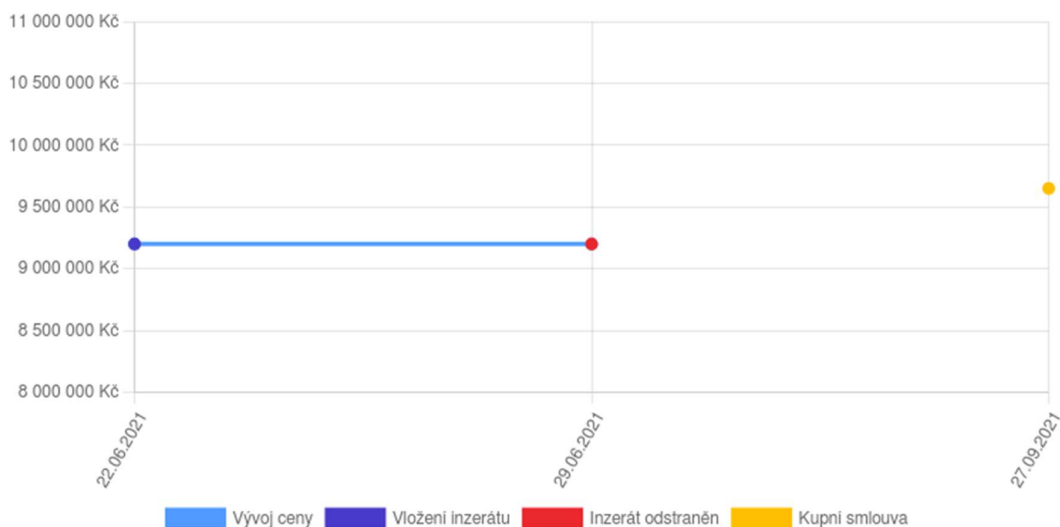


**Prodej, Rodinný dům, 138 m²,
Oldřichov v Hájích č.p. 27, okres
Liberec**

Celková cena: 9.650.000 Kč

Adresa: Oldřichov v Hájích, okres
Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Oldřichov v Hájích č.p. 27, okres Liberec	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	9 650 000 Kč	Typ domu	Patrový
Kupní smlouva podepsaná dne	27.09.2021	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-10561/2021-505	Plocha užitná	138
Poznámka k ceně	9 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	230V
Plocha pozemku (m2)	2286		

Slovní popis

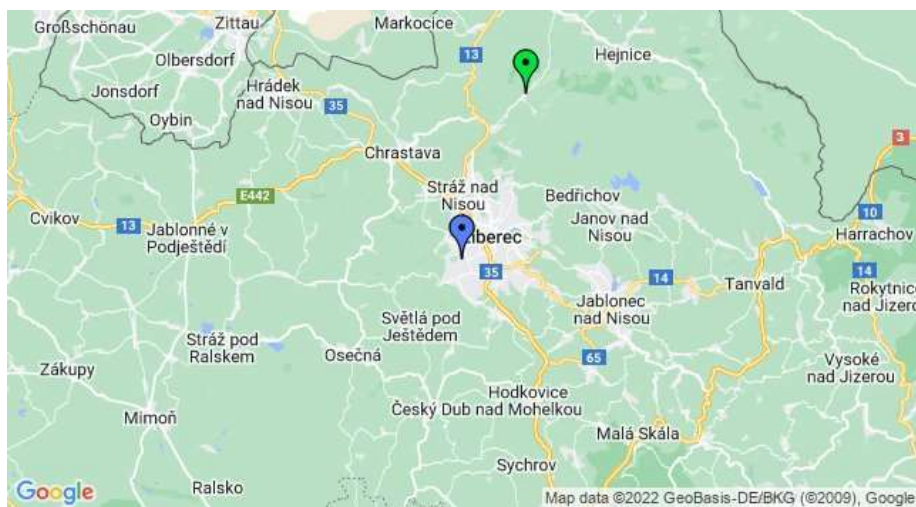
Rodinný dům v Oldřichově v Hájích s dispozicí 4+KK a užitnou plochou 138 m² byl vybudován v klidné části obce a je určen pro klidné bydlení poblíž okolní přírody na úpatí Jizerských hor. V přízemí naleznete velký obytný prostor, který spojuje kuchyň, jídelnu, obývací pokoj a klidovou zónu. Z jídelny vcházíte na venkovní dřevěnou slunnou terasu s výhledem na Ještěd. Díky ohni v krbových kamnech napojených na topný okruh si můžete vytvořit příjemnou atmosféru a zároveň vytopíte celý dům, včetně vody v kombinovaném bojleru. Jako alternativní druh vytápění je v domě nainstalován elektrokotel. Kuchyň je vybavena vestavnými spotřebiči. Na tomto podlaží se dále nachází vstupní předsíň, chodba, koupelna s WC, technická místnost a druhé vchodové dveře směrem na zahradu. V patře jsou k dispozici tři pokoje. Velký dětský pokoj je možno rozdělit na dva. Druhá místnost může sloužit buď jako další dětský pokoj, pracovna nebo pokoj pro hosty. Třetí pokoj je ložnice a k ní náležící samostatná šatna. Kromě pokojů je v patře druhá koupelna s vanou a WC. Půdu je možné využít jako úložný prostor. Na jižní straně pozemku o výměře 953 m² je možné grilovat a také pěstovat zeleninu a bylinky. Severní strana za domem je vhodná jako parkovací místo pro dvě vozidla. Na pozemku je kopaná studna, která je vhodná jako zdroj užitkové vody na zalévání. Další pozemek v rámci prodeje je vzdálen cca 60 m a má výměru 1230 m². Parcelní číslo pozemku je 919/1 je veden jako trvalý travní porost. Třetí pozemek k prodeji je hned přes komunikaci a má výměru 103 m². Parcelní číslo pozemku je st.116 a je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Dopravní dostupnost: vlaková zastávka 5 minut pěšky autobusová zastávka 5 minut pěšky Oldřichovské sedlo 5 minut autem Liberec 15 minut autem Financování rádi zařídíme a těšíme se na prohlídce.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

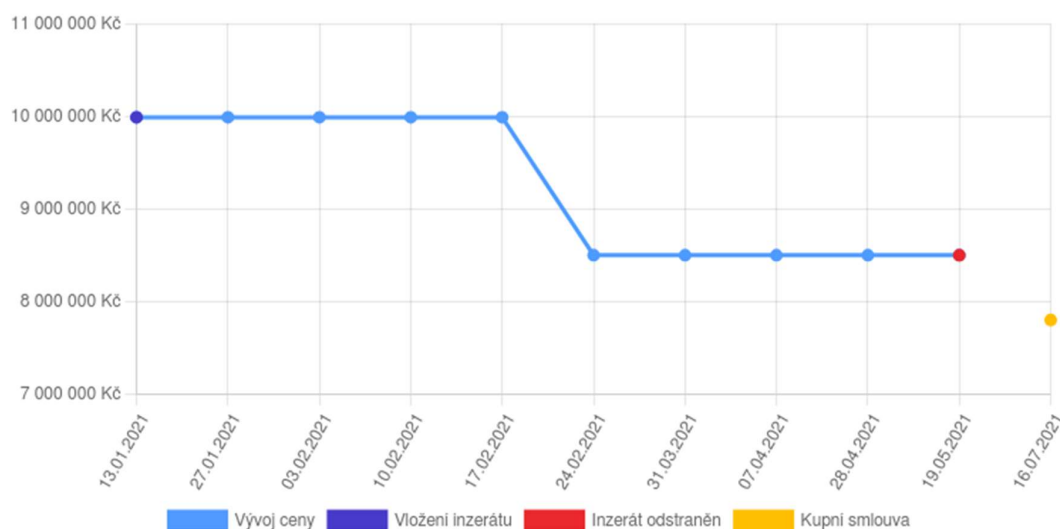


**Prodej, Rodinný dům, 212 m², Jarní
č.p. 220/18, Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 7.800.000 Kč

Adresa: Jarní, Liberec, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Jarní č.p. 220/18, Liberec, okres Liberec	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	7 800 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	16.07.2021	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-7855/2021-505	Zastavěná plocha (m2)	82
Poznámka k ceně	8 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha užitná	212
Plocha pozemku (m2)	1443	Podlahová plocha	212
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Chcete dům ve městě s velkou zahradou, kde se snoubí klidné bydlení s kompletním občanským vybavením? Být rychle v centru Liberce a mít to kousek do přírody, do kina, na super dobré pivo, na tenis nebo na fotbal? Právě toto je pro Vás ideální řešení. Rodinný dům 4+1/Terasa 212 m² s krásným slunným pozemkem o výměře 1443 m² se nachází v jedné z žádaných částí Liberce - Staré Pavlovice, ulice Jarní. Dům z roku 1940, který je celkově v dobrém stavu prošel v průběhu let několika rekonstrukcemi. Jeho velkou výhodou je 5 min. vzdálené centrum města a přitom je na velice klidném místě s veškerou občanskou vybaveností v pěší dostupnosti. Dům s valbovou střechou a plechovou krytinou je zateplen s novou fasádou a má dvě podlaží. V přízemí najdete vstupní halu 10,5 m², WC 1,7 m², novou koupelnu se sprchovým koutem 4,5 m², chodba 3,5 m², dílna 12 m², kotelná 12 m², komora 1,7 m², 2 x sklep 5 m², 9 m². V 1. Patře s výměrou 96 m² se nachází chodba 3,8 m², na pravé straně 2 průchozí pokoje 11,5 m², 13,2 m² a 1 neprůchozí pokoj 14 m², na levé straně najdete pokoj 12,3 m² a kuchyň 13 m² se vstupem na terasu 20 m². Ve 2. Patře se nachází pochozí půda 82 m² se 3 místnostmi: 22 m², 37 m², 22 m². Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Voda je přivedena z vlastní studny, teplá voda řešena bojlerem, odpady svedené do jímky. Objekt je možné připojit na IS vodovod, kanalizaci a plyn, které se nachází na hranici pozemku. Orientace oken na jih a západ. Pozemek je udržovaný, mírně svažité se vzrostlými stromy, travním porostem i okrasnými a ovocnými dřevinami. Nachází se zde zděný domek, dílna, 2x studna pitná a užitková. Vjezd na pozemek po zpevněné cestě s možností parkování 2 aut. Staré Pavlovice se nacházejí 2 km od centra Liberce a zároveň necelých 12 km od Bedřichova v Jizerských horách. Koupi je možno financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zprostředkujeme. Pokud vás dům zaujal a budete jej chtít vidět, zavolejte mi nebo napište a pojedeme se sem spolu podívat.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

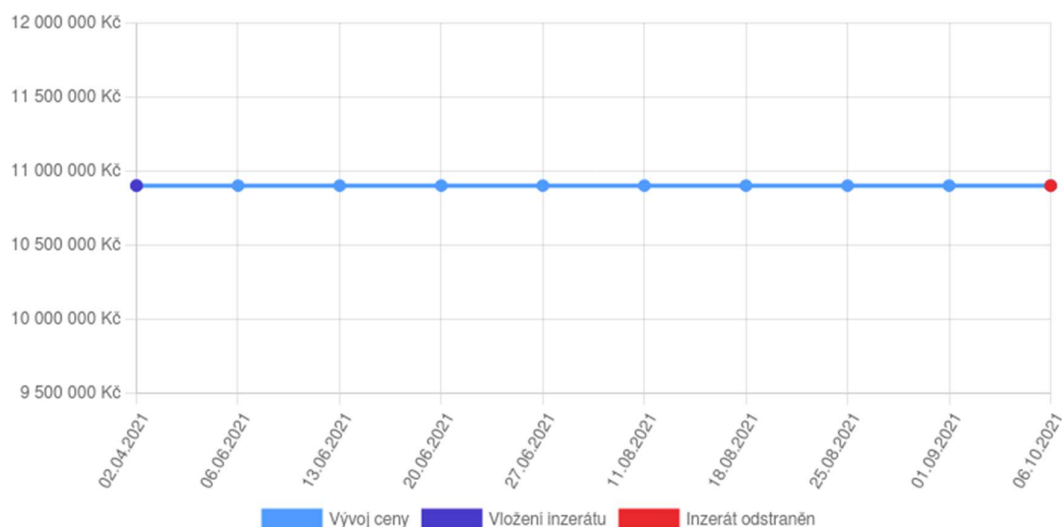


Prodej, Rodinný dům, 130 m², U Opatrovny, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 10.900.000 Kč

Adresa: U Opatrovny, Liberec, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	U Opatrovny, Liberec, okres Liberec	Počet nadzemních podlaží	2
Cena	10 900 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Poznámka k ceně	10 900 000 Kč za nemovitost	Zastavěná plocha (m2)	150
Plocha pozemku (m2)	348	Plocha užitná	130
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Novostavba zděného rodinného domu s označením "B", 4+KK s terasou, garáží a zahradou je součástí architektonicky atraktivního rezidenčního projektu 4 rodinných domů v blízkosti centra. Projekt je situován v lukrativní části Liberce v ul. U Opatrovny. Dům je jihozápadně orientovaný s výhledem na Ještěd a s výbornou dostupností pěšky do centra i na MHD. Součástí nabídky a ceny je jedna komfortní garáž a parkovací stání u domu (možnost přikoupení i druhé garáže v ceně 500 tis. Kč). Garáže jsou v samostatném bloku a s ohledem na terén ve dvou podlažích. Garáž v nižším podlaží je vybavena zabezpečovacím systémem. Zastavěná plocha domu vč. teras a parkovacího stání činí 150 m², užitná plocha 130 m², zahrada má velikost 198 m². V přízemí prakticky řešeného domu se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem s přípravou pro kuchyňskou linku. Obývací pokoj je přirozeně propojen s exteriérem výstupem na slunnou terasu. Dále je zde samostatná toaleta, velká technická místnost s dostatkem místa pro pračku a sušičku a sklad pod schody. Další prostorný sklad je přístupný ze zahrady např. pro uložení kol, lyží nebo zahradní techniky. Ve 2.NP se nachází vstup do domu s prostorným zádveřím, chodba a dále 3 pokoje, každý s přístupem na průběžný balkon a komfortní koupelna. Při stavbě byly použity velmi kvalitní materiály a to vč. dalšího tech. vybavení, jako je např. zabezpečovací systém s možností připojení na pult centr. ochrany, TV a datové rozvody a mnoho dalšího. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo s podlahovým vytápěním, nechybí komín pro krb a další. Zahrada domu včetně okolí je založena odbornou zahradnickou firmou, takže jako celek působí celý projekt velmi kvalitním a hodnotným dojmem. Lokalita splňuje ty nejnáročnější požadavky na bydlení s veškerou občanskou vybaveností jako jsou ZŠ, MŠ, obchody, knihovna, restaurace a velmi dobrou dostupností do centra. V kupní ceně je zahrnutý podíl 1/4 o výměře 562 m² na příjezdových komunikacích. PENB skupina B. Pokud hledáte bydlení na dobré adrese a v blízkosti centra, tak neváhejte nás kontaktovat.... Cena: 10.900.000,-Kč (DPH a realitní servis v ceně)

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti - pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

Zádst o:
Prodej - pronájem - směnu pozemku
(nehodí se škrtněte)

- u fyzických osob
Jméno žadatele (oba manželé):

Rodná čísla žadatelů:

Trvalé bydliště, **telefon**, **e-mail**:

Korespondenční adresa (je-li jiná než trvalé bydliště):

- u organizace
Název organizace:

Jméno jednatele organizace (žadatele):

Se sídlem:

IČ, telefon, e-mail:

Parc.č. pozemku: (případně uveďte, zda máte zájem o celou nebo o část pozemku):

Směna za parcelu č.:

Katastrální území:

Jste nájemcem pozemku? Ano – Ne (nehodí se škrtněte)

Za účelem:

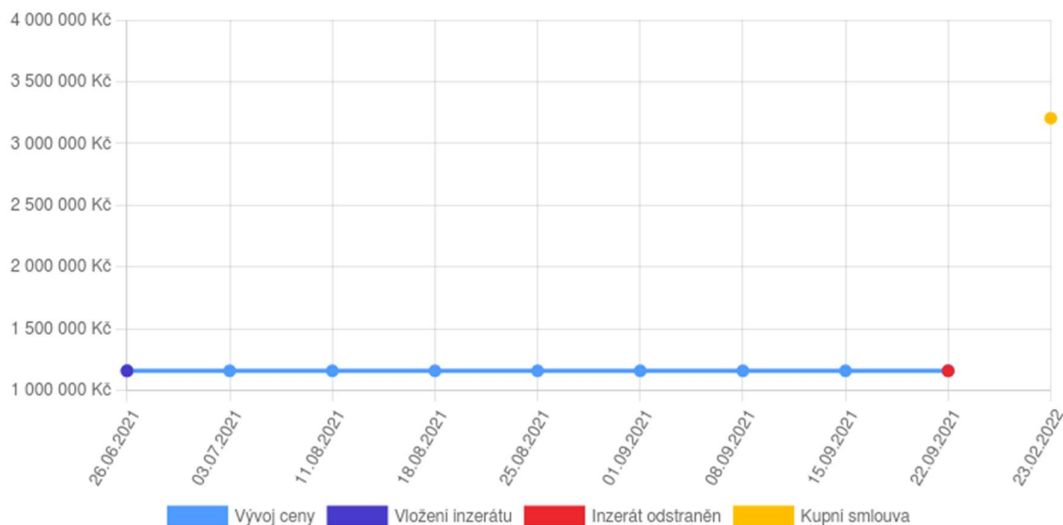
Prodej, Pozemek, 1252 m², Alešova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 3.205.000 Kč

Adresa: Alešova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Žadatel souhlasí s uvedením svých osobních údajů v rámci předemného tiskopisu s tím, že s nimi bude nakládáno v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů.
Součástí podmínek výběrového řízení na prodej objektu je prověření bezúhonnosti všech účastníků vůči městu Jablonec nad Nisou.
Svým podpisem souhlasí s tím, aby správce daně (místních poplatků) sdělil výhru pro hospodaření s majetkem města, zda je dlužníkem na místních poplatcích a pokutách (zák. č. 280/2009 Sb., daňový řád). Tento souhlas se vydává pouze pro potřeby výběrového řízení.

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

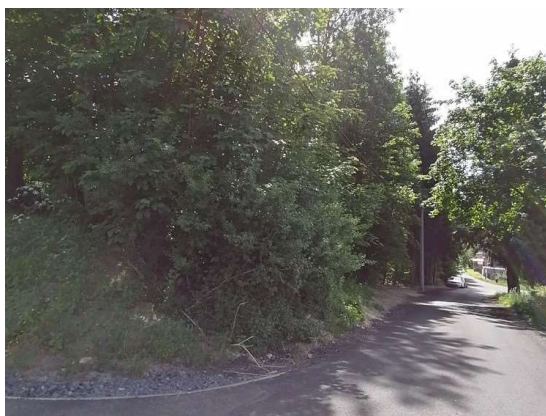
Adresa	Alešova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Plocha pozemku (m2)	1252
Cena dle kupní smlouvy	3 205 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	23.02.2022	Umístění objektu	Okraj obce

Číslo řízení	V-1351/2022-504		
--------------	-----------------	--	--

Slovní popis

Statutární město Jablonec nad Nisou, majetkoprávní oddělení. Ve smyslu § 39, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů zveřejňuje: záměr prodeje části p. p. č. 1720/11, geometrickým plánem o nové výměře 1252 m² vše v k. ú. Jablonec nad Nisou za minimální kupní cenu ve výši 1.156.849,- Kč (tj. cena stanovená znaleckým posudkem jako cena obvyklá + cena za vyhotovení znaleckého posudku ve výši 3.749 Kč + cena za vyhotovení kupní smlouvy ve výši 2.500 Kč). Pozemek je zařazen do skupiny A) – pozemky na individuální výstavbu rodinných domů a bude prodáván formou elektronické aukce. Pozemek bude zveřejněn k prodeji 60 dnů, po skončení zveřejnění prodeje pozemku proběhne výběrové řízení formou elektronické aukce, které se mohou zúčastnit všichni zájemci, kteří se o pozemek přihlásili a nejsou dlužníky města. Podmínkou účasti v elektronické aukci je složení vratné kauce ve výši 10.000 Kč. Žádosti zasílejte na adresu Statutární město Jablonec nad Nisou - majetkoprávní oddělení, Mírové náměstí 3100/19, Jablonec nad Nisou, 466 01 Popis pozemku ze znaleckého posudku. Pozemek p. č. 1720/11 dle GP ostatní plocha, neplodná půda vznikl oddělením dílu "a" dle GP o výměře 211 m² a pozemku p. č. 1720/24 dle GP o výměře 21 m² z pozemku p. č. 1720/11. Na ploše pozemku p. č. 1720/1 i dle GP se nachází rozsáhlý skalní výchoz s kolmou stěnou (podél hranice s p. č. 1712/6 na SZ v šíři cca 4 m s výškovým rozdílem oproti zbývajícím části pozemku přilehlé ke komunikaci dosahujícím odhadem cca 6-8 m), přecházející na pozemek p. č. 1720/1 dle GP. Na pozemku se nachází náletové trvalé porosty listnatých a jehličnatých stromů. V Alešově ulici je zemní plyn, elektřina a vodovod. Dle územního plánu se pozemek nachází v plochách zastavitelných BP 2 - plochy bydlení příměstské - plochy změn.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

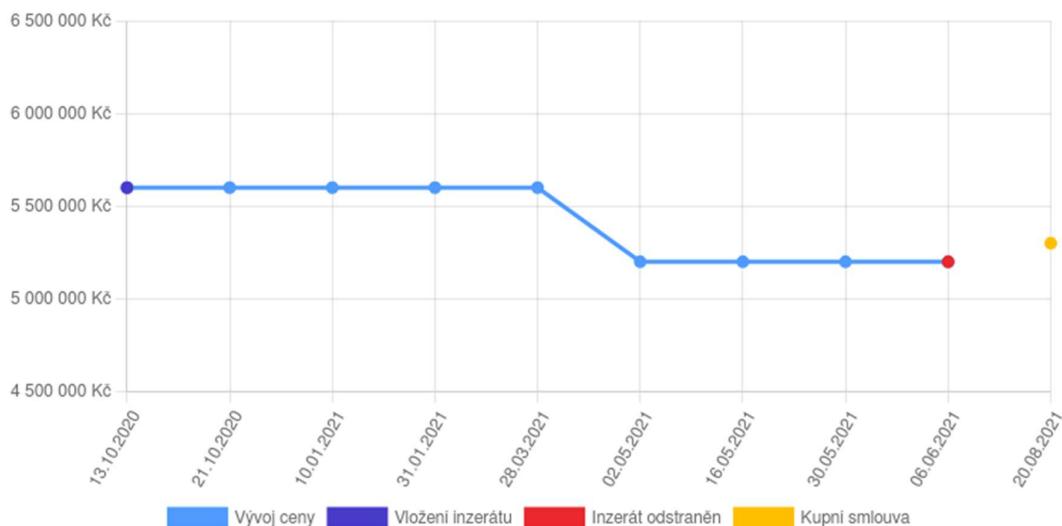


**Prodej, Pozemek, 1454 m², U Potůčku
č.p. 13/3, Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 5.300.000 Kč

**Adresa: U Potůčku, Liberec, okres
Liberec**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

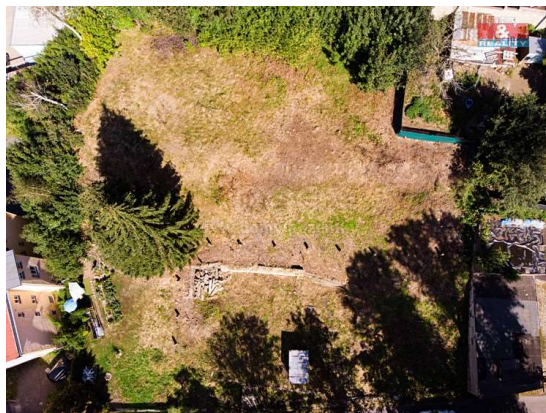
Adresa	U Potůčku č.p. 13/3, Liberec, okres Liberec	Plocha pozemku (m2)	1454
Cena dle kupní smlouvy	5 300 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	20.08.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-9224/2021-505		

Slovní popis

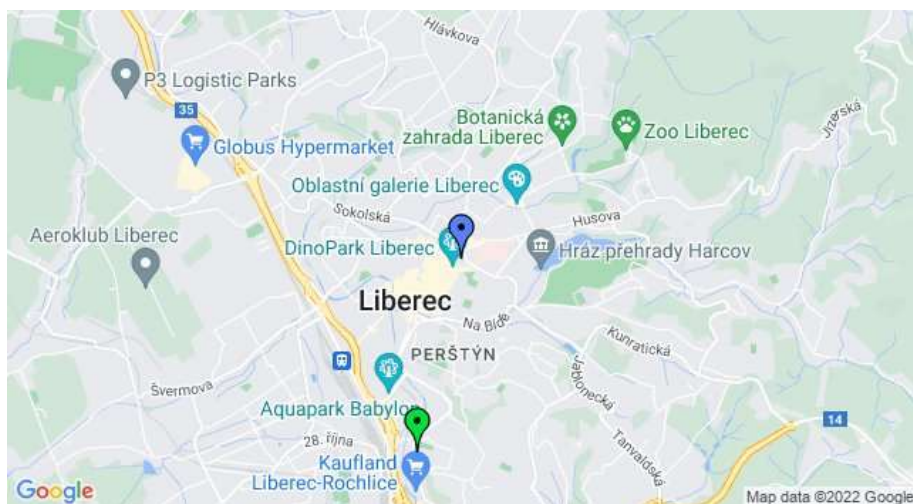
Nabízíme ke koupi pozemek určený dle územního plánu ke stavbě třípodlažního domu včetně podkroví nebo rodinného domu. Připojení na veškeré inženýrské sítě na pozemku. K nahlédnutí kompletní dokumentace a projekt současného majitele. Velice

žádaná lokalita v klidné části Horního Růžodolu, s komfortní dostupností do centra města. Doporučujeme prohlídku, více informací vám sdělí makléř.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



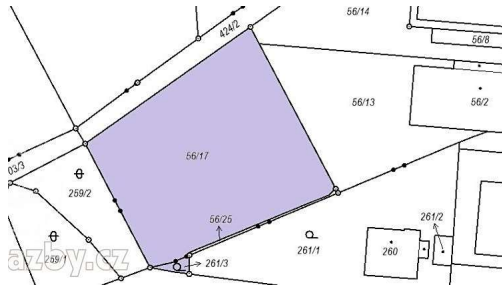
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

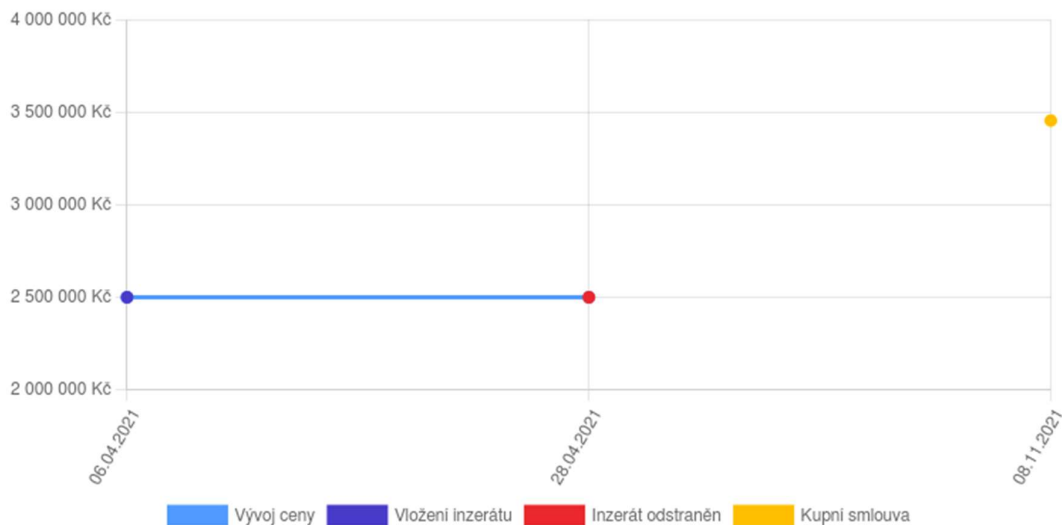


**Prodej, Pozemek, 1470 m², Liberec
VIII-Dolní Hanychov, Liberec, okres
Liberec**

Celková cena: 3.454.500 Kč

Adresa: Liberec, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Liberec VIII-Dolní Hanychov, Liberec, okres Liberec	Číslo řízení	V-12154/2021-505
Cena dle kupní smlouvy	3 454 500 Kč	Plocha pozemku (m2)	1470
Kupní smlouva podepsaná dne	08.11.2021	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

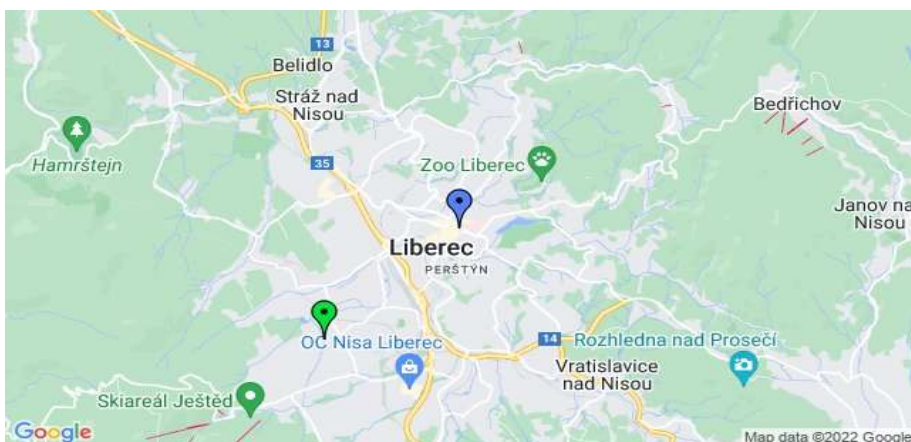
Nabízíme k prodeji formou elektronické aukce parcelu určenou k výstavbě o výměře 1.470 m² ve vyhledávané lokalitě Dolní Hanychov. Dle územního plánu se jedná o plochy bydlení čistého. Pozemek je slunný a rovinatý. Veškeré inženýrské sítě jsou u hranice pozemku. Klidná lokalita, MŠ i ZŠ v blízkosti, potraviny, vinárna, pekařství, MHD 10 min chůze. Územně plánovací informaci s podklady ČEZ naleznete v

dokumentech aukce. Nemovitost není ničím zatížena a je možné ji financovat hypotečním úvěrem. Pro více informací nás kontaktujte. Elektronická aukce se bude konat dne: 29.4.2021 od 10:00 hod do 10:30 hod. V aukci činite nabídku ceny formou přílohy na našem portále aukcí a dražeb. Více informací na: <https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=Mjc3Nzg=> Tato nemovitost není zatížena žádnými dluhy, exekucemi nebo jiným omezením vlastnického práva. Aukční jistota se automaticky vrací, pokud se v aukci zájemce nestane vítězem nebo vítězem v pořadí. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav nemovitosti s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce. GPS: p. č. 56/17 - 50.752118796, 15.024987448 p. č. 261/3 - 50.75190662, 15.024958892 Organizovaná prohlídka se na této nemovitosti konat nebude. Pozemek je možné navštívit individuálně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

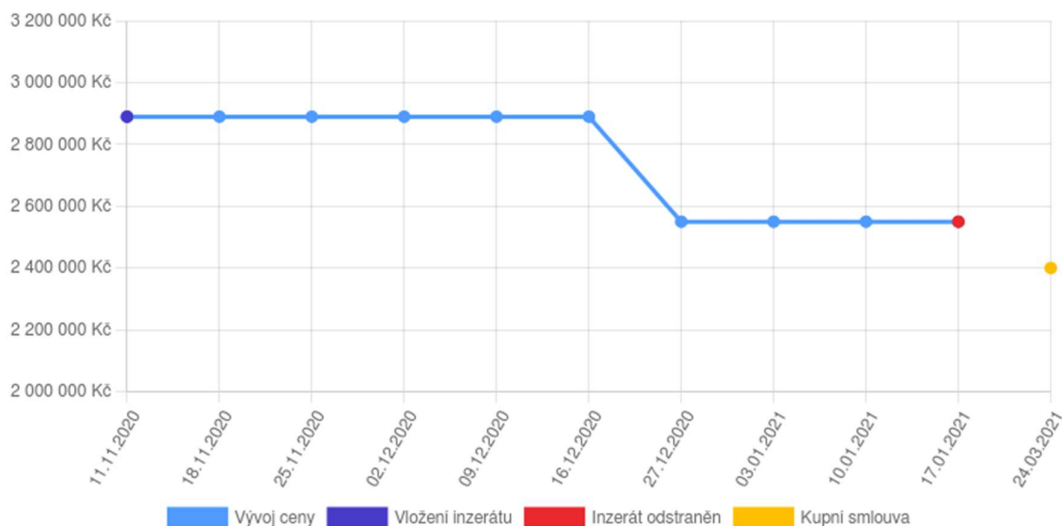


Prodej, Pozemek, 1700 m², Pod Sadem míru, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 2.400.000 Kč

Adresa: Pod Sadem míru, Liberec, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Pod Sadem míru, Liberec, okres Liberec	Plocha pozemku (m2)	1700
Cena dle kupní smlouvy	2 400 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	24.03.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-3098/2021-505		

Slovní popis

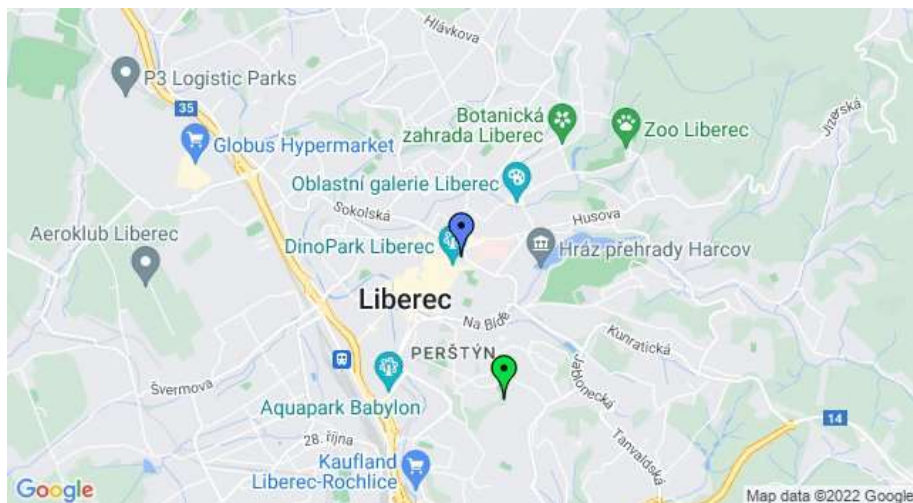
K prodeji exkluzivně nabízíme prodej stavebního pozemku o velikosti 1700 m² v Liberci Rochlicích, v ulici Pod Sadem Míru. Pozemek se nachází na slunném klidném místě plném zeleně a přitom nedaleko od centra, je převážně svažité s rovinatými místy

pro stavbu RD. Je vypracována projektová dokumentace, která je samozřejmě součástí koupě. V projektu je uvažováno s čističkou odpadních vod a studnou. Je vydáno územní rozhodnutí, které již nabylo právní moci a má platnost dva roky (včetně jednotlivých vyjadřovaček - možno nahlédnout). Nový majitel si může projekt upravit dle svých představ. Elektrina je na hranici pozemku. Veškeré dotazy rádi zodpovíme. Financování zdarma zařídíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

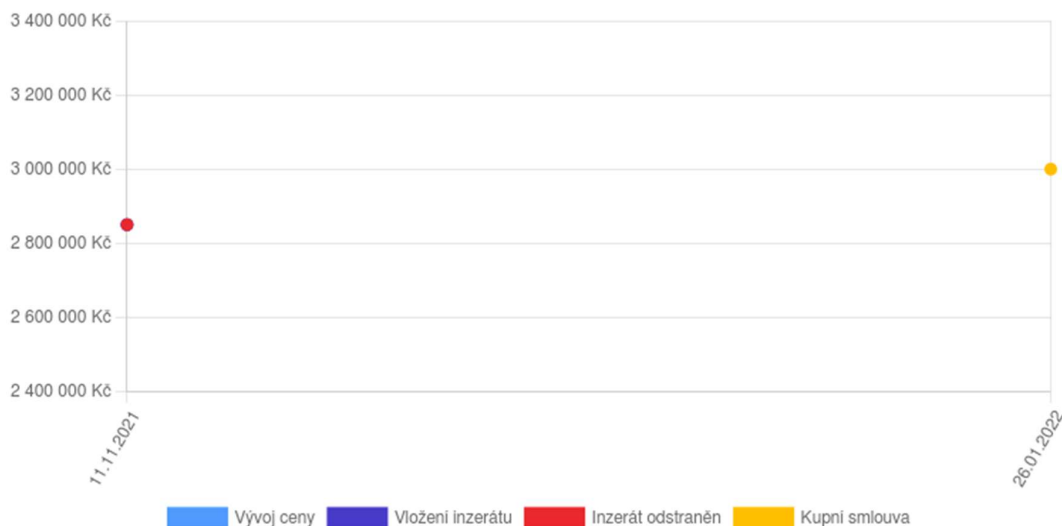


**Prodej, Pozemek, 736 m², Liberec
XXX-Vratislavice nad Nisou, Liberec,
okres Liberec**

Celková cena: 3.000.000 Kč

**Adresa: Liberec XXX-Vratislavice nad
Nisou, Liberec, okres Liberec**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

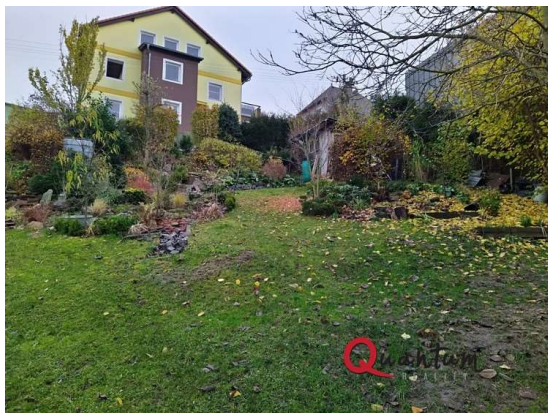
Adresa	Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, Liberec, okres Liberec	Číslo řízení	V-857/2022- 505
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	736
Kupní smlouva podepsaná dne	26.01.2022	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

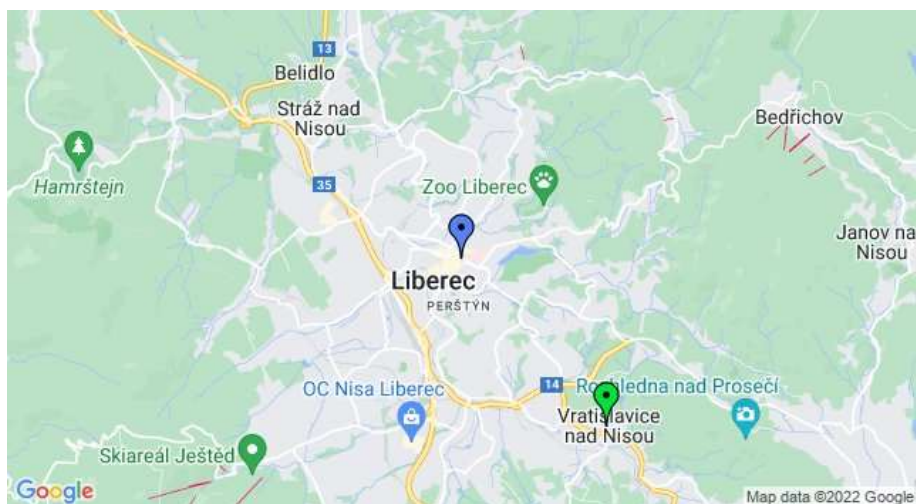
K prodeji nabízíme svažitý pozemek o celkové rozloze 736 m² v zastavěné části obce Vratislavice nad Nisou. Dle územního plánu obce se jedná o stavební pozemek. Všechny inženýrské sítě v silnici u pozemku. Pozemek je orientovaný na západ. V docházkové vzdálenosti je tramvajová i vlaková zastávka, za domem zastávka pro

školní bus. Obec má kompletní občanskou vybavenost - obchody, restaurace, sportovní vyžití, škola, školka, pošta, lékař.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost