

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16963-1605/2022

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, se sídlem nám. Soukenné 613/3, 460 01 Liberec IV-Perštýn, 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:	Karlinky, 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 21 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.08.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků na LV 225, nacházejících se v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Karlínky.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

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 určení 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, Dodatečné povolení stavby sportovního areálu na p.p.č. 437/13, 438/1, 438/4, 438/5 a 441/14 ze dne 4.12.2013, Souhlas s provedením ohlášených udržovacích prací rybníku Seba ze dne 24.1.2014, Stavební povolení stavby RD na p.p.č. 441/14 ze dne 26.5.2015, , 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:	Pozemek parc. č. 439 v katastrálním území Karlinky
Adresa předmětu ocenění:	Karlinky, Liberec, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Katastrální území:	Karlinky

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 12.07.2022. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění. Část pozemků 441/14 a 438/5 je obývána početnou skupinou bezdomovců a prostor nebudil pocit bezpečí. Prohlídka byla za přítomnosti: odhadce Ing. Zdeněk Mazáček.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

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

Nemovitosti:

Pozemky na LV 225 - parc. č. 437/13, 438/1, 438/2, 438/3, 438/4, 438/5, 439 a 441/14 se nacházejí v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Karlinky.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu, vydaným rozhodnutím stavebního úřadu a zařazením ploch v územním plánu. Vlastník však v posledních cca 4-5 letech přerušil stavební práce a pozemky jsou bez údržby zarůstány náletovými dřevinami.

5. Celkový popis nemovitosti

Pozemky se nacházejí v západní části Liberce v k.ú. Karlinky. Jedná se o rybník Seba a k němu z východu a jihu přilehlé pozemky. Stanovení obvyklé ceny se odvíjí od určení využití pozemků dle vydaných rozhodnutí stavebního úřadu a platného územního plánu.

P.p.č. 437/13 – zahrada o výměře 35 m² je součástí plochy rozestavěného sportovního areálu a pozemek lze posuzovat jako stavební.

P.p.č. 438/1 – ostatní plocha o výměře 4021 m² je součástí plochy rozestavěného sportovního areálu. Pozemek je dle platného územního plánu zařazen v plochách PP –

veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch a lze ho posuzovat jako veřejné prostranství.

P.p.č. 438/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9 m² je zastavěna částí stavby chaty jiného vlastníka a pozemek lze posuzovat jako stavební.

P.p.č. 438/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² je zastavěna částí stavby chaty jiného vlastníka a pozemek lze posuzovat jako stavební.

P.p.č. 438/4 – ostatní plocha o výměře 26 m² je součástí plochy rozestavěného sportovního areálu a pozemek lze posuzovat jako stavební.

P.p.č. 438/5 – ostatní plocha o výměře 992 m² je součástí plochy rozestavěného sportovního areálu a pozemek lze posuzovat jako stavební.

P.p.č. 439 – vodní plocha o výměře 10561 m² je plochou rybníka Seba. V r. 2014 byly dle Souhlasu stav. úřadu prováděny udržovací práce na hrázi, bezpečnostním přelivu a pořeráku. Plocha pozemku je dle územního plánu regulovaná jako WT - vodní plochy a toky.

P.p.č. 441/14 – ostatní plocha o výměře 1980 m² je součástí plochy rozestavěného sportovního areálu a rodinného domu a pozemek lze posuzovat jako stavební.

V rámci stavebního povolení sportovního areálu a RD je dle jednatele spol. K4K HOLDING p.Holeczyho na p.p.č. 438/5 a 441/14 vybudován plot s ocel. rámy a sloupky, opěrná zeď, provedeno zpevnění podkladových ploch komunikací šterkem, provedeno odvodnění ploch drenážemi a přivedeny inž. sítě el. a vody (nezjištěno).

Pozemky jsou umístěny v západní části obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek 439 se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

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 prodejích 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 přikládaná 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.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Liberec XVIII-Karlinky
460 01 Liberec XVIII-Karlinky
LV: 225
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Liberec
Katastrální území: Karlinky
Počet obyvatel: 104 261
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,777,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Stavba rybníka
2. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
3. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm
4. Opěrné zdi z betonových váz o průměru přes 400 mm - šedé
5. Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek
6. Pozemky
7. Porosty

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,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,097}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,658$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,570$

1. Stavba rybníka

Rybník byl postaven odhadem před 80 lety. Slouží jako chovný.

Má rekonstruovaný bezpečnostní přeliv (beton, kámen) a betonový požerák.

Východní stranu rybníka tvoří sypaná hráz na p.p.č. 438/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl § 22

Typ vodní plochy: ostatní rybníky a malé vodní nádrže

Rozloha: 10 561,00 m²

Typ hráze: boční

Délka hráze: 175,00 m

Šířka koruny hráze: 4,50 m

Normální výška hladiny: 2,40 m

Převýšení koruny hráze: 2,10 m

Bezpečnostní přeliv - šířka: 20,00 m

Stáří: 80 roků

Vodohospodářský význam: rybník s chovem ryb a nebo vodní drůbeže postavený vedle toku (boční)

Průtok: rybník nuceně průtočný

Úroveň zazemnění: běžné zazemnění

Koeficient amortizace $K_{RI} = 1 - 0,02 * \text{stáří} =$ -0,60

Minimální výchozí hodnota koeficientu amortizace K_{RI} je: 0,20

Specifikace stavu konstrukcí pro stanovení amortizace:

hráz - návodní svah zpevněn kamenem tloušťky nad 30 cm, 0,08

rovnaninou 100 %

přeliv - betonový, železobetonový - rekonstruován 0,05

výpust' - betonový kbel 0,02

hráz - zpevnění koruny hráze a vzdušného svahu živíčkou či 0,04

betonovou vozovkou

Výsledný koeficient amortizace K_{RI} 0,39

Ocenění

Cena rybníčních objektů

Cena hráze:

Objem hráze boční $S = 0,75 * L * V * (\check{S} + 2 * V) = 7\,680,75 \text{ m}^3$

$7\,680,75 \text{ m}^3 * 740,- \text{ Kč/m}^3$ + 5 683 755,- Kč

Kbel - hloubka vody u výpustního zařízení 2,40 m + 72 000,- Kč

Bezpečnostní přeliv 20,00 m šířky + 816 000,- Kč

Cena rybníčních objektů - celkem = 6 571 755,- Kč

Rybníčné stoky

Zemní stoky, šířka 1,50 m, základní cena je 200 Kč za každý započatý metr šířky

29,00 m á 400,- Kč/m = 11 600,- Kč

= 11 600,- Kč

Cena rybníčních stok - celkem	+	11 600,- Kč
Reprodukční cena stavby rybníka - celkem	=	6 583 355,- Kč

Úprava reprodukční ceny stavby rybníka

Koeficient amortizace K_{R1}	*	0,390
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2}	*	0,800
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,497

Stavba rybníka - zjištěná cena	=	5 128 854,88 Kč
---------------------------------------	---	------------------------

2. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Silniční panely na hrázi na p.p.č. 438/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$$3,0 \cdot 227,0 = 681,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	3 443,59
Plná cena: $681,00 \text{ m}^2 \cdot 3 443,59 \text{ Kč/m}^2$	=	2 345 084,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 42 / 60 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	703 525,44 Kč
*	0,570
=	401 009,50 Kč

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - zjištěná cena	=	401 009,50 Kč
---	---	----------------------

3. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Zpevněné plochy na p.p.č. 438/5 a 441/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 580,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	95,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	277,24
Plná cena: 580,00 m ² * 277,24 Kč/m ²	=	160 799,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 20 = 20,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$	* 0,800
Nákladová cena stavby CS_N	= 128 639,36 Kč
Koeficient pp	* 0,570
Cena stavby CS	= 73 324,44 Kč

Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm - zjištěná cena = 73 324,44 Kč

4. Opěrné zdi z betonových váz o průměru přes 400 mm - šedé

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.10. Opěrné zdi z betonových váz o průměru přes 400 mm - šedé
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$$67 * 1,50 = 100,50 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	890,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 761,76
Plná cena: 100,50 m ² * 2 761,76 Kč/m ²	=	277 556,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 60 = 6,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 6,7 \% / 100)$	* 0,933
Nákladová cena stavby CS_N	= 258 960,57 Kč
Koeficient pp	* 0,570
Cena stavby CS	= 147 607,52 Kč

Opěrné zdi z betonových váz o průměru přes 400 mm - šedé - zjištěná cena = 147 607,52 Kč

5. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky
do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$139 \times 2,40 = 333,60 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 450,-

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

* 1,1000

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

* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 368,68

Plná cena: $333,60 \text{ m}^2 \times 1 368,68 \text{ Kč/m}^2$

= 456 591,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 4 / 30 = 13,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 13,3 \% / 100)$

* 0,867

Nákladová cena stavby CS_N

= 395 864,96 Kč

Koeficient pp

* 0,570

Cena stavby CS

= 225 643,03 Kč

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek -
zjištěná cena = 225 643,03 Kč

6. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,950

Index polohy pozemku I_P = 0,600

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,950 * 1,000 * 0,600 = 0,570$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 777,-	0,570	0,300	303,87
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 777,-	0,570		1 012,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	437/13	35	303,87	10 635,45
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	438/2	9	1 012,89	9 116,01
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	438/3	16	1 012,89	16 206,24
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	438/4	26	303,87	7 900,62
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	438/5	992	303,87	301 439,04
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	441/14	1 980	303,87	601 662,60
Stavební pozemky - celkem			3 058		946 959,96

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 777,-	0,285	1,000	506,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	438/1	4 021	506,45	2 036 435,45
Ostatní stavební pozemek - celkem			4 021		2 036 435,45

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v zastavěném území obce							
§ 8 odst. 3 zast.	1 777,-	0,08	1,00				142,16
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha	439	10 561		142,16	1 501	351,76
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 10 561 m ²							1 501 351,76

Pozemky - zjištěná cena celkem = **4 484 747,17 Kč**

7. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedin.]		Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ				Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
vrby, jívy, olše na hrázi na pozemku p.č.: 438/1					
Listnaté stromy I	10 080,-	- 95 %		504,-	478 800,-
vrby, jívy, olše, javory na pozemku p.č.: 438/5					
Listnaté stromy I	620,-	- 95 %		31,-	1 395,-
vrby, jívy, olše, javory na pozemku p.č.: 441/14					
Listnaté stromy I	620,-	- 95 %		31,-	7 750,-
olše, jasan, bříza, javor na pozemku p.č.: 441/14					
Listnaté stromy I	19 650,-	- 90 %		1 965,-	29 475,-
Součet:					517 420,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):				*	0,250
Koeficient polohy K5 (příl. č. 20)				*	1,100
Celkem - okrasné rostliny				=	142 290,50 Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **142 290,50 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Stavba rybníka	5 128 854,90 Kč
2. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm	401 009,50 Kč
3. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm	73 324,40 Kč
4. Opěrné zdi z betonových váz o průměru přes 400 mm - šedé	147 607,50 Kč
5. Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek	225 643,- Kč
6. Pozemky	4 484 747,20 Kč
7. Porosty	142 290,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

10 603 477,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

10 603 480,- Kč

slovy: Desetmilionůšestsetřítisícčtyřistaosmdesát Kč

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.

Pozemek parc. č. 439 v katastrálním území Karlínky – vodní plocha

Pozemek v katastrálním území Karlínky, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Karlínky, Liberec, okres Liberec	plocha 10561 m ²	Vodní plocha	Bez sítí	
1	Doksy, okres Česká Lípa	plocha 24874 m ²	Vodní plocha	Bez sítí	
2	Písty, okres Nymburk	plocha 93064 m ²	Vodní plocha	Bez sítí	
3	Lešany nad Sázavou, okres Benešov	plocha 10199 m ²	Vodní plocha	Bez sítí	

č.	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího
1	301,52	1,0	301,52	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9500	317,39
2	287,22	1,0	287,22	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,7200	398,92
3	379,94	1,0	379,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9000	422,16
Celkem průměr											379,49
Minimum											317,39
Maximum											422,06
Směrodatná výběrová odchylka - s											55,02
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											324,47
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											434,51
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											

K3 - Koeficient úpravy na účel využití K4 - Koeficient úpravy - inženýrské sítě K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Porovnáváné vzorky se liší v atraktivitě polohy a velikosti, což je zohledněno koeficienty K1 a K2.

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

379,49 Kč/m²

*

10.561 m²

= 4.007.794,-- Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4.008.000,-- Kč

Pozemky v katastrálním území Karlínky – pro výstavbu

Pozemek v katastrálním území Karlínky, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Karlínky, Liberec, okres Liberec	plocha 3058 m ²	pozemek pro výstavbu sportovního areálu a RD	možnost městských přípojek	Vydaná stavební povolení pro sportovní areál a stavbu RD, započato s budováním venkovních úprav
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	1.05	1.05	0.98	0.80	1.00	0.8644	2.961,48 Kč
2	3.645,12 Kč	Nepoužit	3.645,12 Kč	1.00	0.95	1.05	1.00	0.80	1.00	0.7980	4.567,82 Kč
3	2.350,00 Kč	Nepoužit	2.350,00 Kč	1.00	1.05	1.05	1.00	0.80	1.00	0.8820	2.664,40 Kč
4	1.411,76 Kč	Nepoužit	1.411,76 Kč	1.00	1.05	1.05	0.96	0.85	1.00	0.8996	1.569,33 Kč
5	4.076,09 Kč	Nepoužit	4.076,09 Kč	1.00	0.96	1.05	1.00	0.80	1.00	0.8064	5.054,67 Kč
Celkem průměr											3.363,54 Kč
Minimum											1.569,33 Kč
Maximum											5.054,67 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.430,02 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.933,52 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4.793,56 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 inzerce přiměřeně nižší											

Porovnávání vzorky se drobně odlišují ve velikosti (zohledněno koef. K2), účelu využití (zohledněno koef. K3), možnosti napojení na inž. sítě (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, rozsahem venkovních úprav, vydaným rozhodnutím stavebního úřadu atd. (zohledněno koef. K5),

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

$$3.363,54 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{3.058 \text{ m}^2}$$

$$= 10.285.700 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$10.286.000,-- \text{ Kč}$$

P.p.č. 438/1, k.ú. Karlínky – veřejné plochy, komunikace

Pozemek Karlínky, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Karlínky	plocha 4021 m ²	Veřejné prostranství, komunikace,	Bez sítě	Tvoří hráz rybníka
1	Růžodol I	plocha 85 m ²	komunikace	Bez sítě	
2	Rochlice u Liberce	plocha 218 m ²	komunikace	Bez sítě	
3	Rochlice u Liberce	plocha 341 m ²	komunikace	Bez sítě	

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	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 pozemku odvozená ze srovnávacího
1	928,94	1,0	928,94	1,00	1,15	0,90	1,00	0,85	1,00	0,8798	1 055,91
2	405,59	1,0	405,59	1,00	1,12	0,90	1,00	0,85	1,00	0,8568	473,38
3	550,00	1,0	550,00	1,00	1,11	0,90	1,00	0,85	1,00	0,8492	647,71
15,00											
Celkem průměr											544,25
Minimum											473,38
Maximum											1 055,91
Směrodatná výběrová odchylka - s											298,99
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											245,26
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											843,24

Korekčními koeficienty jsou zohledněny poloha (K1), velikost (K2), účel využití (K3) a další vlastnosti, většina pozemku tvoří hráz rybníka (K5).

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

$$\begin{aligned}
 & 544,25 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad * \\
 & \underline{4.021 \text{ m}^2} \\
 & = \mathbf{2.188.429 \text{ Kč}}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2.188.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

10.603.480,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

16.482.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. 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 obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

16.482.000 Kč

Slovy: šestnáctmilionůčtyřistaosmdesátdvatisíc 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 03.08.2022



.....
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 16963-1605/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, rozhodnutí stav. úřadu, 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 16:35:02

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: 682497 Karlínky

List vlastnictví: 225

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	Spůsob využití	Spůsob ochrany
437/13	35	zahradka		zemědělský půdní fond
438/1	4021	ostatní plocha	jiná plocha	
438/2	9	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 263				
438/3	16	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 316				
438/4	26	ostatní plocha	jiná plocha	
438/5	992	ostatní plocha	jiná plocha	
439	10561	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
441/14	1980	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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: 438/1, Parcela: 438/2, Parcela: 438/3, Parcela: 438/4, Parcela: 439

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

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-5634/2013-505

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: 437/13, Parcela: 438/5, Parcela: 441/14

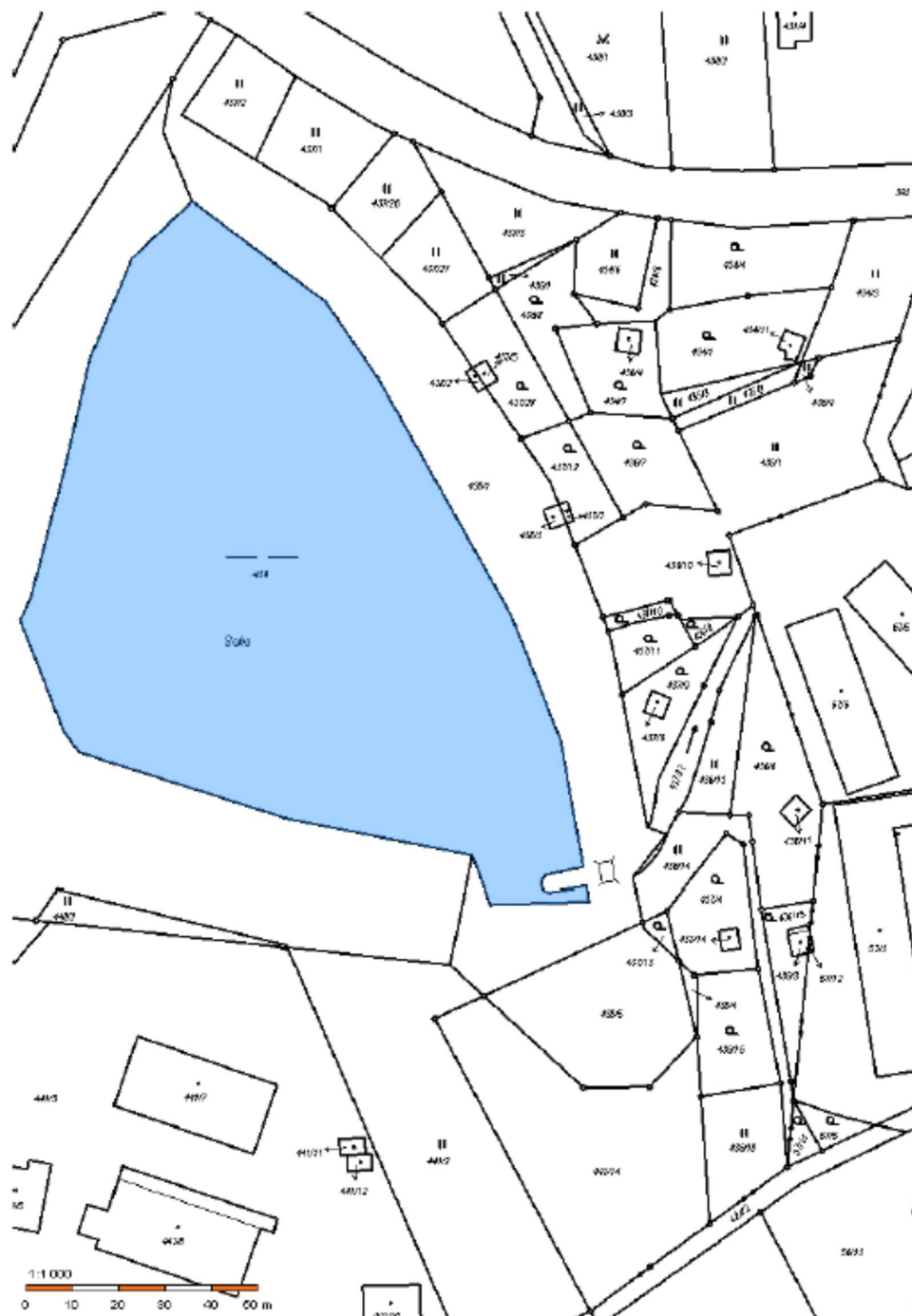
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.09.2013.

V-5635/2013-505

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

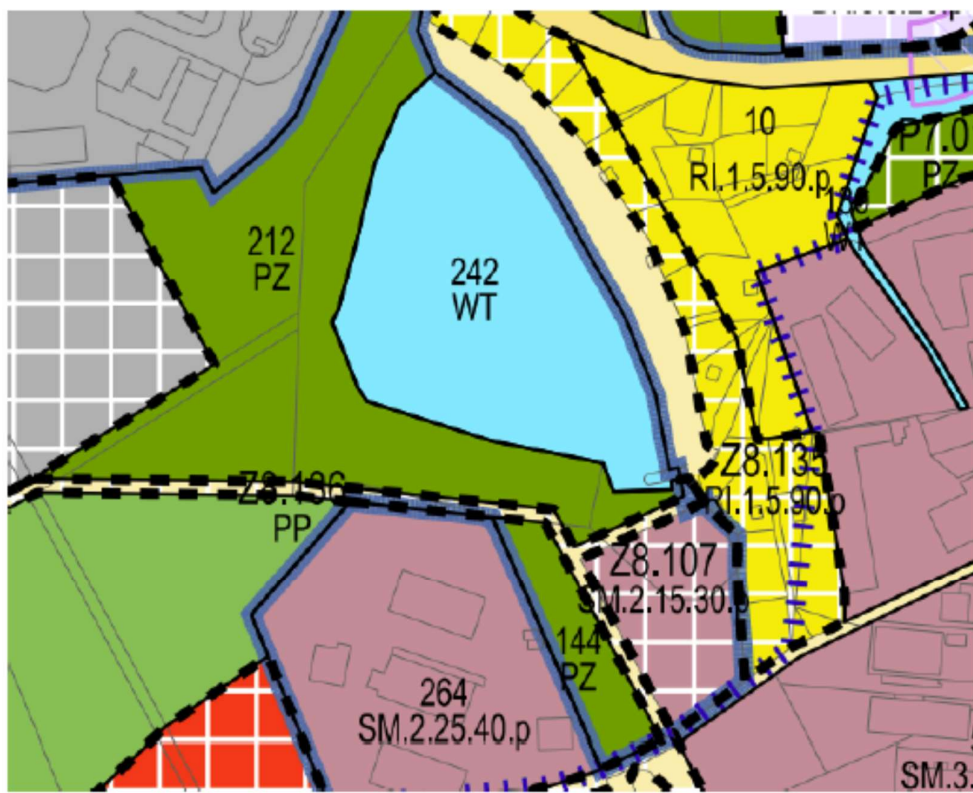
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1





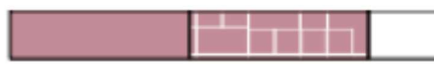
Územní plán



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ (PZ)



SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (SM)



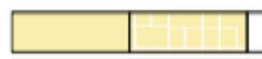
VODNÍ PLOCHY A TOKY (WT)



REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH (PP)



Rozhodnutí stavebního úřadu



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC odbor stavební úřad

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
tel. 485 243 111, fax. 485 243 624

Č. j.: SURR/7130/124553/13-Ře
CJ MML 188515/13
Oprávněná úřední osoba: RNDr. Václav Řezáč
Tel. 485 243 607

Liberec, dne 4.12.2013

Ing. Radek Klíma
Komenského č.p. 538
471 54 Cvikov II

Bc. Pavlína Klímová
Komenského č.p. 538
471 54 Cvikov II

ROZHODNUTÍ DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY

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"), přezkoumal podle § 129 odst. 2 a 3 a § 111 až 114 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby, kterou dne 19.8.2013 podali a 4.11.2013 doplnili

Bc. Pavlína Klímová, Komenského č.p. 538, 471 54 Cvikov II,
Ing. Radek Klíma, Komenského č.p. 538, 471 54 Cvikov II,
které zastupuje ANTA - AG s.r.o., IČO 27320570, nám. Štefánikovo č.p. 779/6, Liberec I-Staré
Město, 460 01 Liberec 1

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

I. Vydává podle § 129 odst. 2 a 3 a § 115 stavebního zákona

stavební povolení

na stavbu:

sportovní areál

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 437/13, 438/1, 438/4, 438/5, 441/14 v katastrálním území Karlínky, kterým stavbu dodatečně povoluje.

Stavba obsahuje:

Pozemky pro výstavbu sportovního areálu se nachází v návaznosti na smíšenou zástavbu rodinných domů, drobných průmyslových objektů a vodní plochy "Seba", dle platného územního plánu v ploše urbanizované zeleně - zeleň rekreační.

Pozemek je svažité směrem k severu. Na pozemku p.č. 438/1 se nachází vzrostlá zeleň (olše a vrby), všechny tyto stromy budou zachovány.

Jedná se o sportovní areál s objektem technického a sociálního zázemí. Nachází se zde 1x dětské travnaté hřiště, 1x víceúčelové hřiště s umělou trávou a 1x přístřešek s technickým a sociálním zázemím. Předpokládaný maximální počet osob 15.

Jedná se o stavbu dvou sportovních hřišť a stavby zázemí pro sportoviště v urbanisticky ucelené formě, která respektuje okolní zástavbu a krajinné uspořádání. Odtokové poměry v území se nezmění.



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

Odbor životního prostředí

oddělení Vodoprávní úřad

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

tel. 485 244 861, IDDS: 7c6by6u, el. podatelna: posta@magistrat.liberec.cz

Č.j.: ZPVU/4330/187341/13-Me

CJ MML 016861/14

Vyřizuje: Ing. Jiří Mejstnar

Liberec, dne 24.1.2014

K4K HOLDING s.r.o.
Politických vězňů 1511/5
110 00 Praha 1

v zastoupení:

ANTA AG s.r.o.
Štefánikovo nám. 779/6
460 01 Liberec 1

SOUHLAS

S PROVEDENÍM OHLÁŠENÝCH UDRŽOVACÍCH PRACÍ

Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí, jako vodoprávní úřad příslušný podle § 104 odst. 2 písm. c) a § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon") vodního zákona, a speciální stavební úřad příslušný podle § 15 odst. 4 vodního zákona a § 15 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), jako místně příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") posoudil podle § 104 až § 106 stavebního zákona a podle § 15a vodního zákona ohlášení udržovacích prací, které dne 10.1.2014 podala

K4K HOLDING s.r.o., IČ: 28715195, se sídlem Politických vězňů 1511/5, 110 00 Praha 1

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 15a odst. 3 vodního zákona a 106 odst. 1 stavebního zákona

s o u h l a s í

s provedením ohlášených udržovacích prací na vodním díle

"Rybník Seba, k.ú. Karlínky"

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 439, 438/1 v katastrálním území Karlínky.

Název kraje	Liberecký
Název obce	Liberec
Identifikátor katastrálního území	689823
Název katastrálního území	Karlínky
Parcelní čísla dle evidence katastru nemovitostí	parc. č. 439, 438/1
Vodní tok	Janovodolský potok
IDVT	10103087
Říční kilometr	2,93
Útvar povrchových vod	6413-Lužické Nisa po soutok s tokem Černá Nisa
Přímé určení polohy (souřadnice X, Y)	Y: 690598; X: 975248



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

odbor stavební úřad

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

Č. j.: SURR/7130/077526/15-Ře
CJ MML 099105/15

Liberec, dne 26.5.2015

Oprávněná úřední osoba: RNDr. Václav Řezáč
Tel. 485 243 607

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

ROZHODNUTÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ

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 stavebním řízení přezkoumal podle § 108 až 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 22.4.2015 podala

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 "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Vydává podle § 115 stavebního zákona

stavební povolení

na stavbu:

rodinný dům

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 441/14 v katastrálním území Karlínky.

Stavba obsahuje:

Novostavba RD bude sloužit k trvalému bydlení.

Celkové urbanistické a architektonické řešení

Jedná se o třípodlažní objekt půdorysného tvaru "L", který je zastřešen plochými střechami se střešními terasami. Vzhledem k charakteru okolní zástavby a svahovým poměrům na staveništi je objekt osazen co nejbližší hranice zastavitelnosti, která je dána územním plánem. Výškové osazení objektu vychází z požadavku propojení suterénu, kde se nachází bazén, fitcentrum a dvojgaráž, s okolním terénem. Z jižní strany pak bude terén u objektu upraven na úroveň cca -0,15 m pod +/- 0,0.

Hlavní fasády objektu RD jsou orientovány SZ a SV. Prosklené plochy objektu RD jsou navrženy tak, aby byly zajištěny normové požadavky na oslunění a osvětlení, ale zároveň aby nedocházelo k přehřívání objektu.

Materiálové řešení fasád je navrženo v kombinaci dřevěných obkladů, obkladů z "ALUCOBONDU" a kamenných přízdivek.

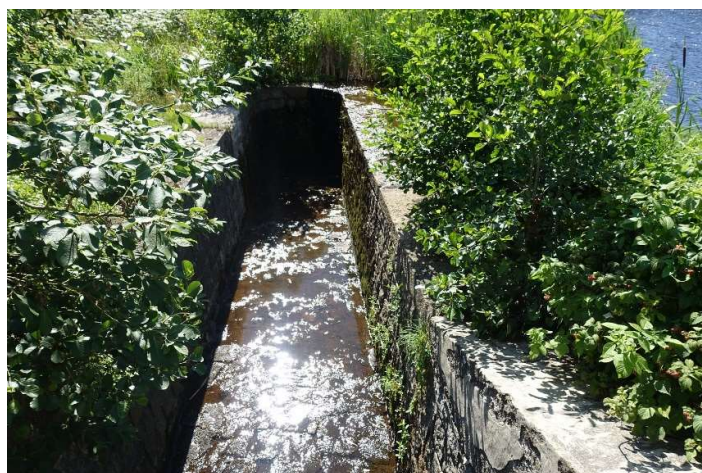
Dřevěné obklady jsou navrženy ve světle-hnědém odstínu, kamenné přízdívky jsou navrženy z přírodního kamene, kdy materiál, barva, hrubost, vazba, velikosti prvků atd., bude upřesněna na vzorcích architektem v průběhu realizace stavby, plechové obklady jsou navrženy z "ALUCOBONDU" v barvě RAL9006. Hliníkové výplně otvorů a klempířské a zámečnické výrobky jsou navrženy v barvě RAL9006.

N

Pořízená fotodokumentace



Rybník Seba



Povodňový přeliv



Panelová komunikace na koruně hráz



Plot a opěrná zeď



Zpevnění ploch štěrkem



chata, stojící zčásti na p.p.č. 438/3

Srovnávané nemovitosti – vodní plochy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

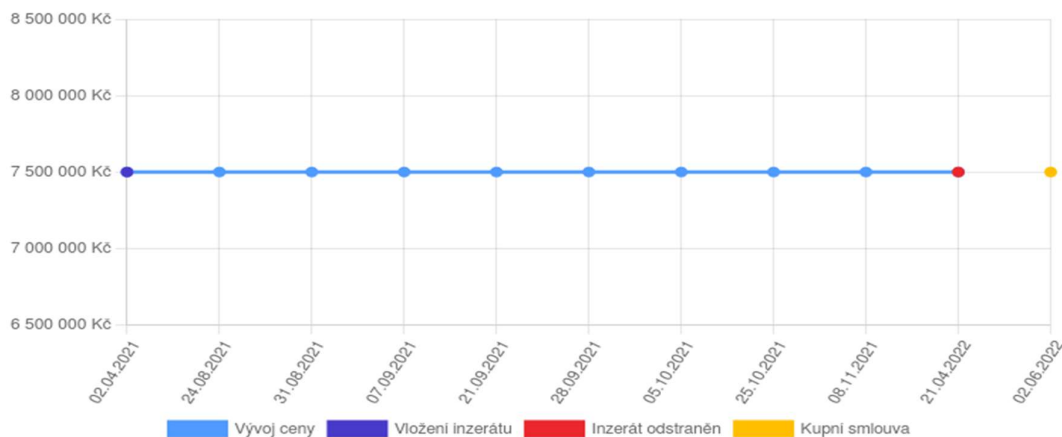


Prodej, Pozemek, 24874 m², Doksy, okres Česká Lípa

Celková cena: 7.500.000 Kč

Adresa: Doksy, okres Česká Lípa

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)

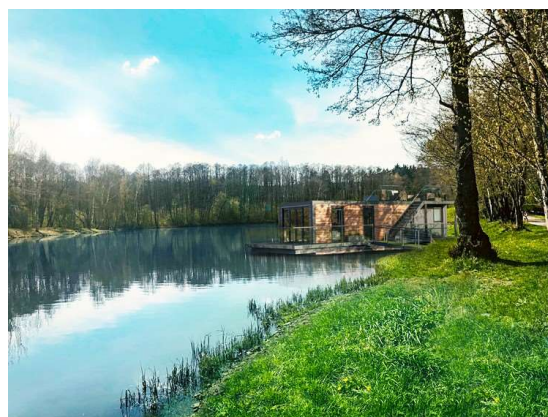
Adresa	Doksy, okres Česká Lípa	Číslo řízení	V-3970/2022-501
Cena dle kupní smlouvy	7 500 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	24874
Kupní smlouva podepsaná dne	02.06.2022	Současné využití	ostatní

Slovní popis

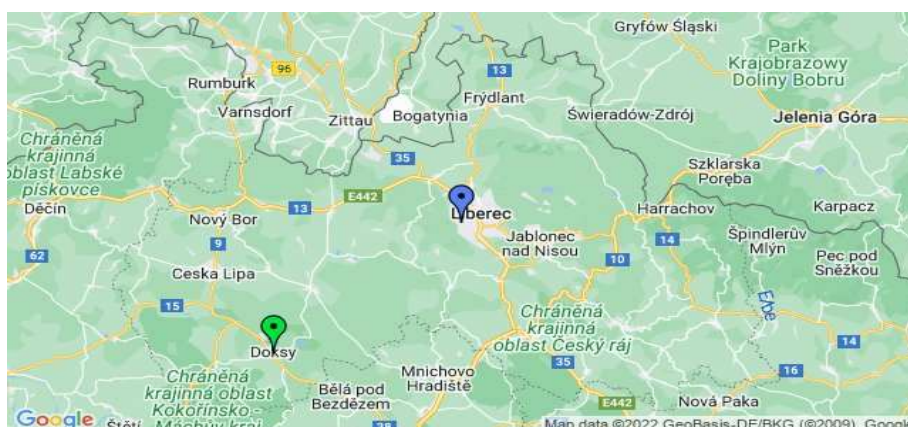
Ojedinelá nabídka sportovně-rekreačního rybníku s potenciálem komerčního využití. Nádherná vodní plocha se nachází v romantické krajině v blízkosti rekreačního střediska Staré Splavy u Máchova jezera. Plocha o celkové rozloze 24 874 m² tvoří rybník a přilehlé pozemky. Zatravněné břehy lemují staleté stromy, hloubka rybníku je

1–3 metry. Dostatečná velikost vodní plochy a blízkost inženýrských sítí umožňuje potenciálně na rybník umístit 4–5 glamping hausbótů ke komerčnímu pronájmu (zobrazeno na vizualizaci). Nyní je rybník krátkodobě pronajat a využívá se ke sportovně-rekreačnímu rybolovu. Přístup až ke břehu je po osvětleném chodníku, je zde možné bez potíží zaparkovat. Vodní plocha leží na dobře přístupném místě blízko Starých Splavů, zároveň však v klidné části izolované od rušného turistického centra. Oblíbená rekreační oblast v krajině básníka Karla Hynka Máchy nabízí nejen možnost vodních sportů a koupání v Máchově jezeře, ale také hustou síť tras pro cyklisty i turisty, kteří se mohou od pláže a aquaparku vydat obdivovat hradní zříceniny nebo poznávat bývalý vojenský prostor Ralsko. V blízkosti jsou tenisové kurty, hřiště na nohejbal i volejbal, venkovní posilovna, lanový park nebo minigolf, v zimě si zde na své přijdou bruslaři a běžkaři. Atraktivní lokalita je vzdálena přibližně 60 minut od Prahy a je pohodlně dostupná nejen autem, ale i autobusem či vlakem. Celková plocha 24 874 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Prodej, Pozemek, 93064 m², Písty, okres Nymburk

Identifikace



Pozemek, 93064 m², Písty, okres Nymburk

Celková cena: 26 730 300 Kč

Adresa: Písty, okres Nymburk

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

Cena dle KS	26 730 300 Kč	Datum podpisu KS	22.12.2021
Číslo řízení	V-12451/2021-208	Plocha pozemku (m2)	93064
Umístění objektu	Samota		

Slovní popis

Ojedinelá nabídka sportovně-rekreačního rybníku v kraji Bohumila Hrabala. Nabízíme k prodeji objekt bývalé pískovny, ležící na odlehlejší místě mimo obecní zástavbu. Nyní je využíván pro soukromé účely s možností rybaření, do budoucna je zde potenciál komerčního využití (rybářské a rekreační chatky, glampingové hausbáty). Je zde oáza klidu a ticha, kde je možné spatřit i černého čápa. Areál: Oplocený areál o výměře téměř 10 ha tvoří rybník o rozloze 4,5 ha s blankytně modrou vodou, druhý malý rybníček, tůň, borovicový les o 2,5 ha a přilehlé pozemky. Hloubka rybníka je 4-8 m dle místa. Lokalita: Rybník se nachází vedle obce Písty u Nymburka, vzdálené 30 minut od Prahy po D11. Co by kamenem dohodil do Kerska nebo do Poděbrad, kam vede krásná cyklostezka podél Labe. Často je využívána i pro in-line bruslaře z Píst, přes Nymburk do Poděbrad. V obci Písty, která je vzdálená asi 2 km je dětské, tenisové i fotbalové hřiště na malou kopanou, příjemné parky i malá útulná hospůdka s petangovým hřištěm. V obci je chráněná přírodní rezervace Písečný přesyp. Celková rozloha činí 93.064 m². Cena za areál je 24,9 mil. Kč, tedy 267 Kč za m². Pro prohlídku a více informací nás kontaktujte.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

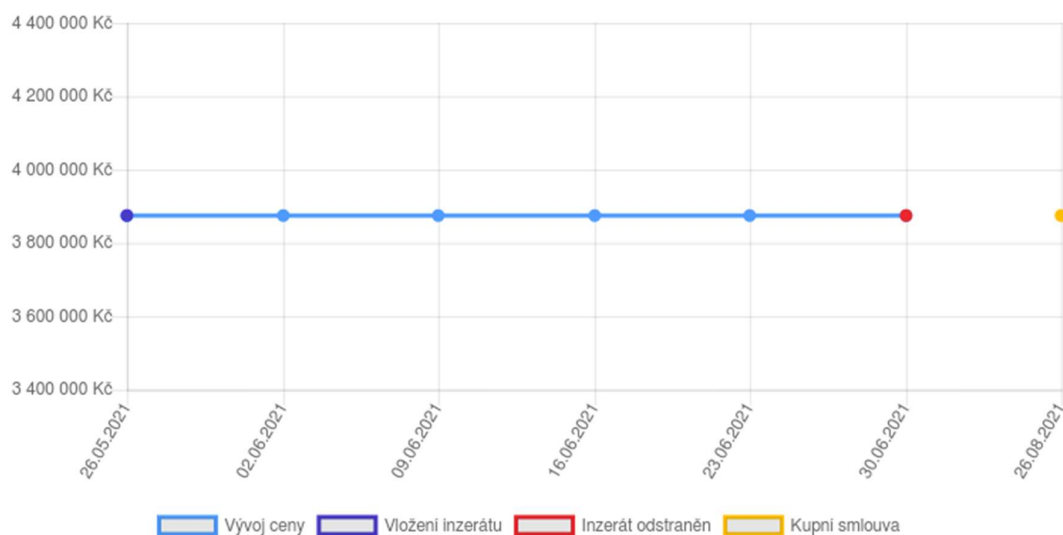


Prodej, Pozemek, 10199 m², Lešany nad Sázavou, Lešany, okres Benešov

Celková cena: 3.875.000 Kč

Adresa: Lešany nad Sázavou, Lešany, okres Benešov

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	Lešany nad Sázavou, Lešany, okres Benešov	Plocha pozemku (m²)	10199
Cena dle kupní smlouvy	3 875 000 Kč	Současné využití	ostatní
Kupní smlouva podepsaná dne	26.08.2021	Umístění objektu	Samota
Číslo řízení	V-8242/2021-201		

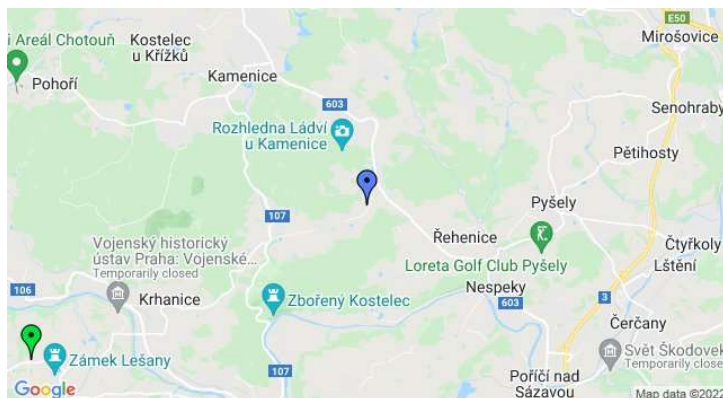
Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout prodej rybníku s malebným názvem Ovčička, který se nachází v Lešanech u Benešova. Rybník s celkovou plochou 9 199 m² + 1 000 m² pozemku a možností elektrické přípojky. Rybník se nachází v romantické krajině básníka Františka Hrubína, který ho zmiňuje ve svých básních. Rybník je vyčištěný, má postavenou novou hráz, stavidlo-kabernu a je plný ryb (převážně kapři a líni). V případě jakýchkoliv dotazů mě neváhejte kontaktovat a budu se těšit na prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – stavební 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 (nehodící se škrtněte)

Za účelem:

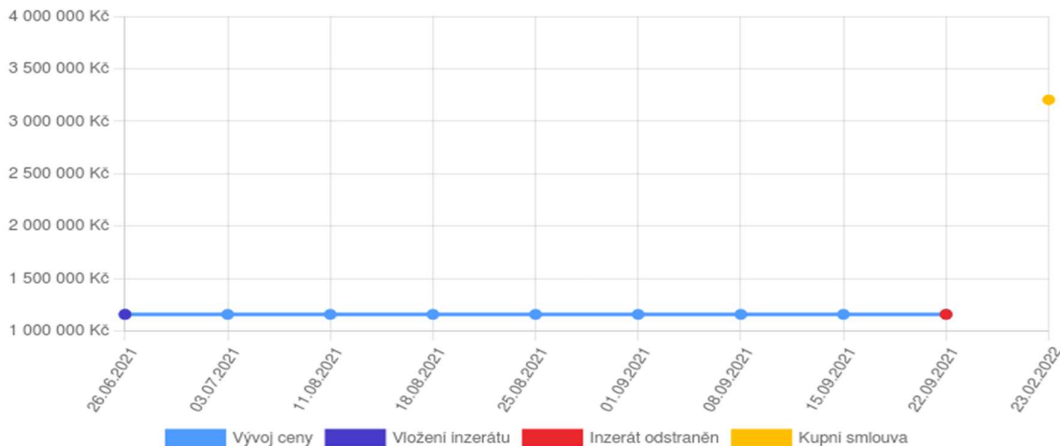
Prodej, Pozemek, 1252 m², Alešova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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 telekopisu 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 souhlasíte s tím, aby správce daně (místních poplatků) sdělil výboru pro hospodaření s majetkem města, zda jste dlužníkem na místních poplatcích a pokutách (zák. č. 280/2009 Sb., daňový řád). Tento souhlas se vztahuje pouze pro potřeby výběrového řízení.

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



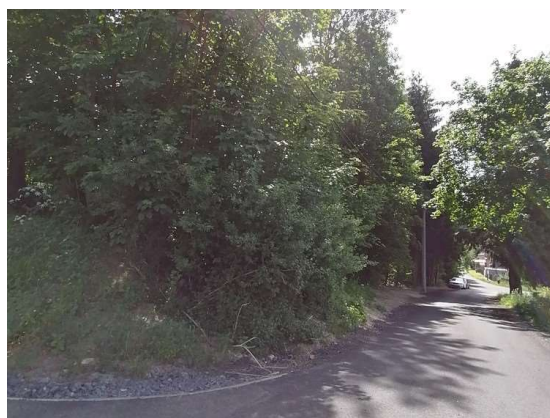
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

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

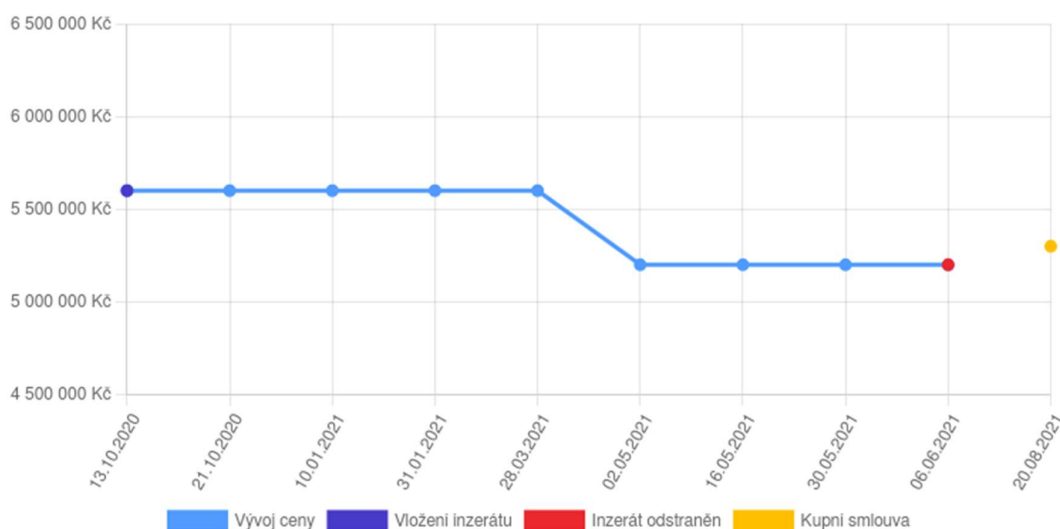


**Prodej, Pozemek, 1454 m², U Potůčku
č.p. 13/3, Liberec, okres Liberec**

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)

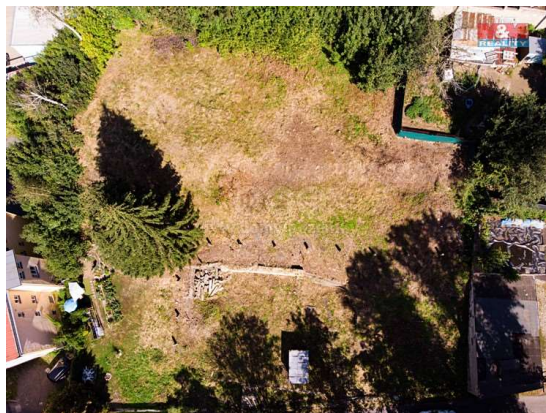
Adresa	U Potůčku č.p. 13/3, Liberec, okres Liberec	Plocha pozemku (m2)	1454
Cena dle kupní smlouvy	5 300 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	20.08.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-9224/2021-505		

Slovní popis

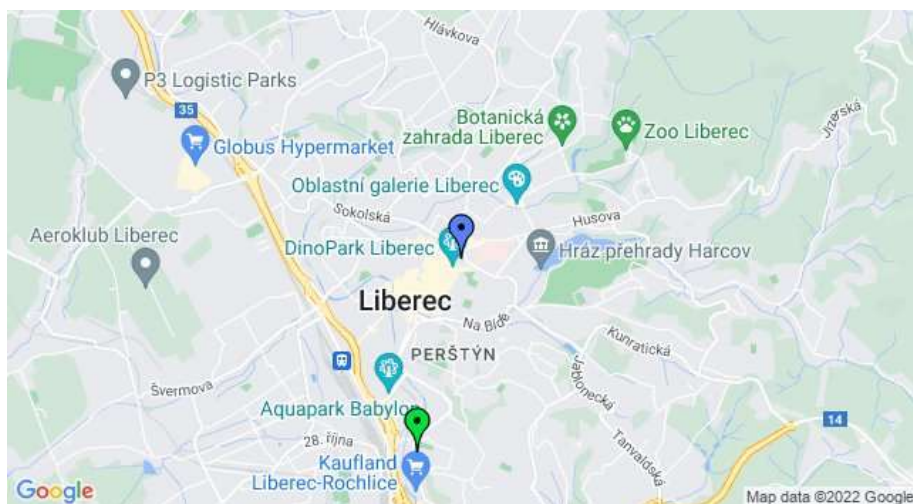
Nabízíme ke koupi pozemek určený dle územního plánu ke stavbě třípodlažního domu včetně podkroví nebo rodinného domu. Připojení na veškeré inženýrské sítě na pozemku. K nahlédnutí kompletní dokumentace a projekt současného majitele. Velice

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



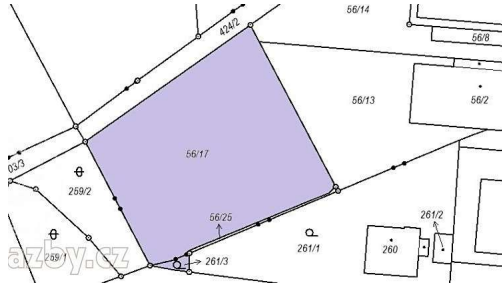
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

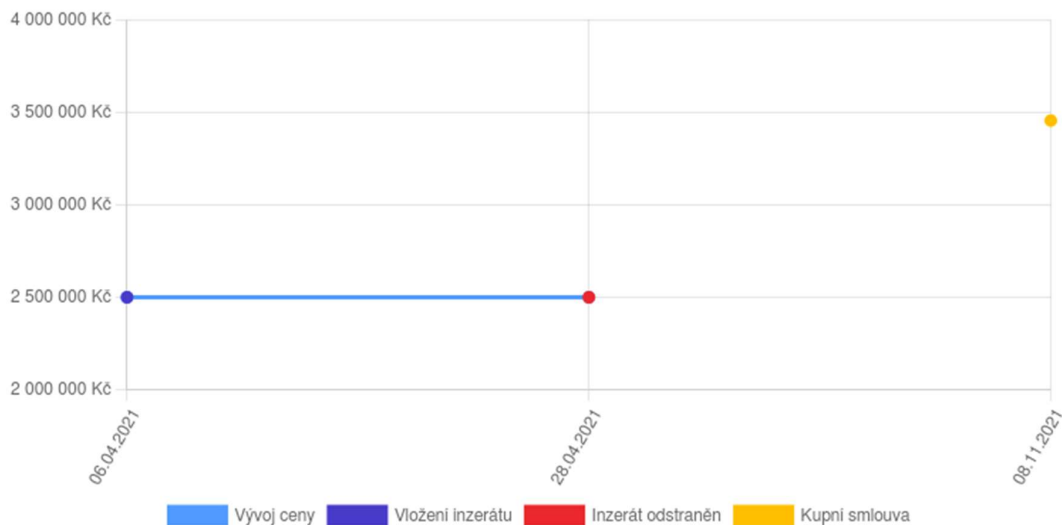


**Prodej, Pozemek, 1470 m², Liberec
VIII-Dolní Hanychov, Liberec, okres
Liberec**

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

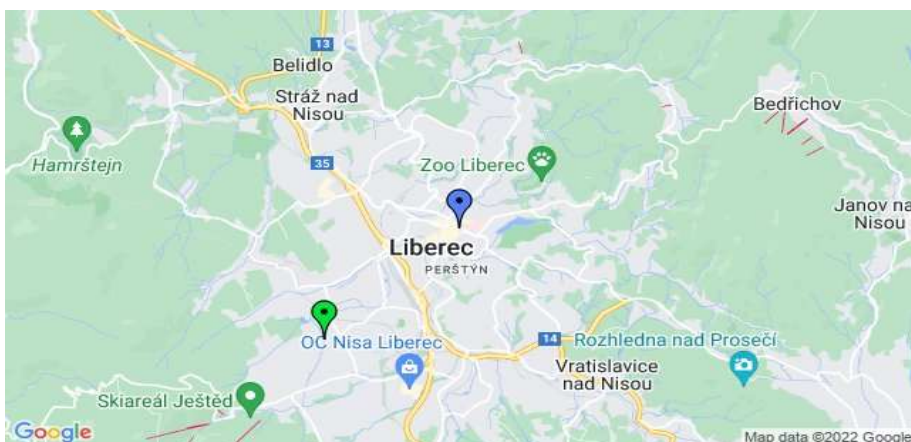
Nabízíme k prodeji formou elektronické aukce parcelu určenou k výstavbě o výměře 1.470 m² ve vyhledávané lokalitě Dolní Hanychov. Dle územního plánu se jedná o plochy bydlení čistého. Pozemek je slunný a rovinatý. Veškeré inženýrské sítě jsou u hranice pozemku. Klidná lokalita, MŠ i ZŠ v blízkosti, potraviny, 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

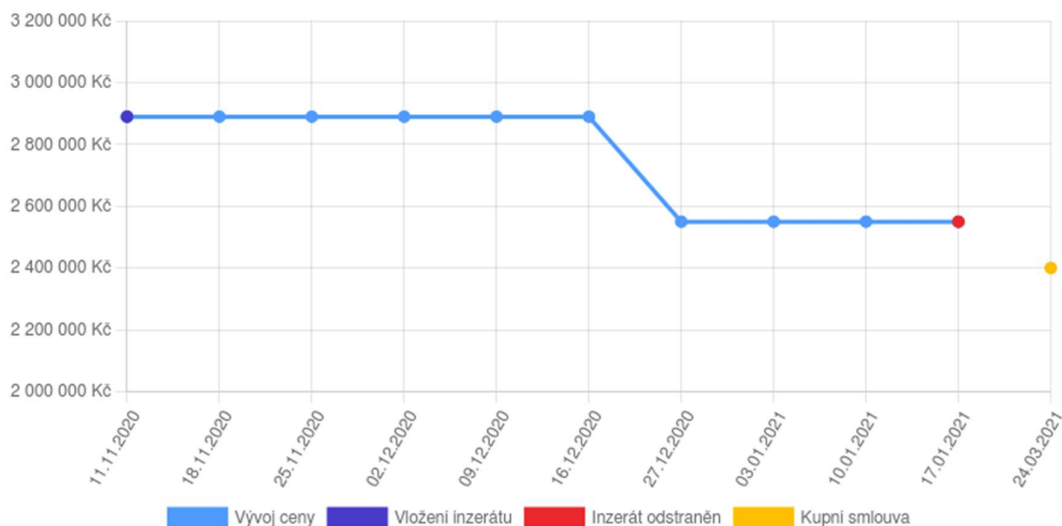


Prodej, Pozemek, 1700 m², Pod Sadem míru, Liberec, okres Liberec

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

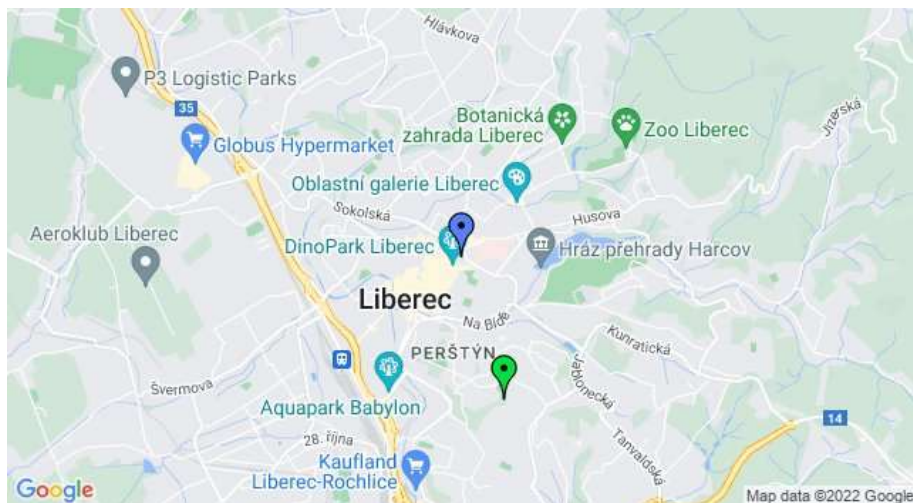
K prodeji exkluzivně nabízíme prodej stavebního pozemku o velikosti 1700 m² v Liberci Rochlicích, v ulici Pod Sadem Míru. Pozemek se nachází na slunném klidném místě plném zeleně a přitom nedaleko od centra, je převážně svažité s rovinatými místy

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

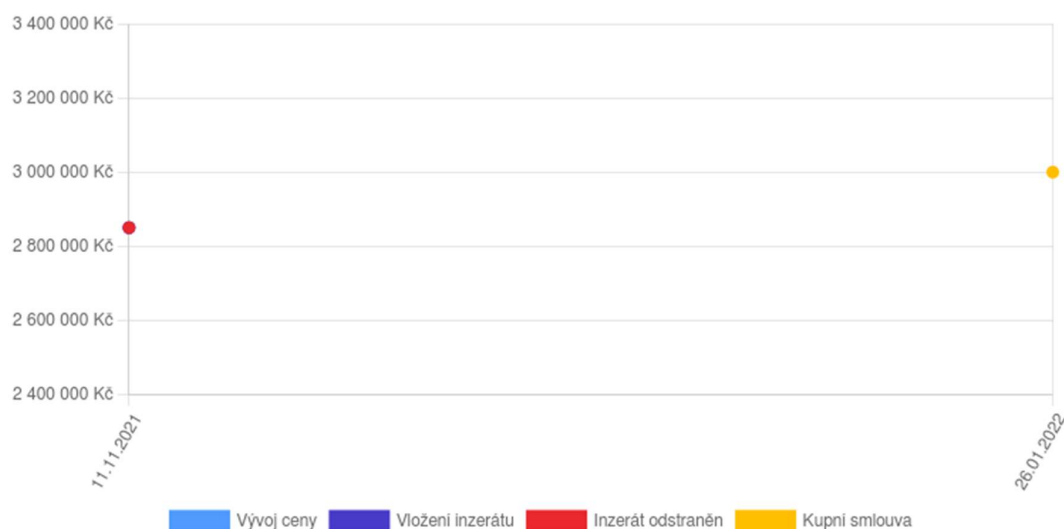


**Prodej, Pozemek, 736 m², Liberec
XXX-Vratislavice nad Nisou, Liberec,
okres Liberec**

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)

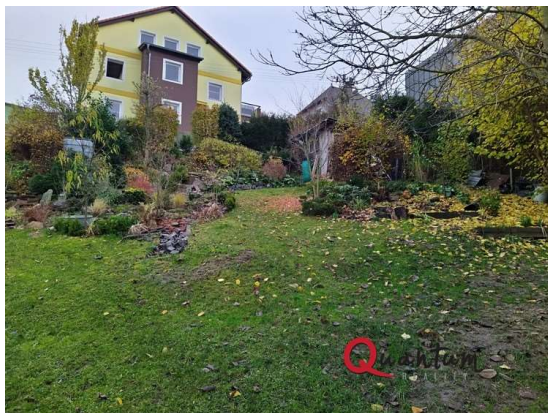
Adresa	Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, Liberec, okres Liberec	Číslo řízení	V-857/2022- 505
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	736
Kupní smlouva podepsaná dne	26.01.2022	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

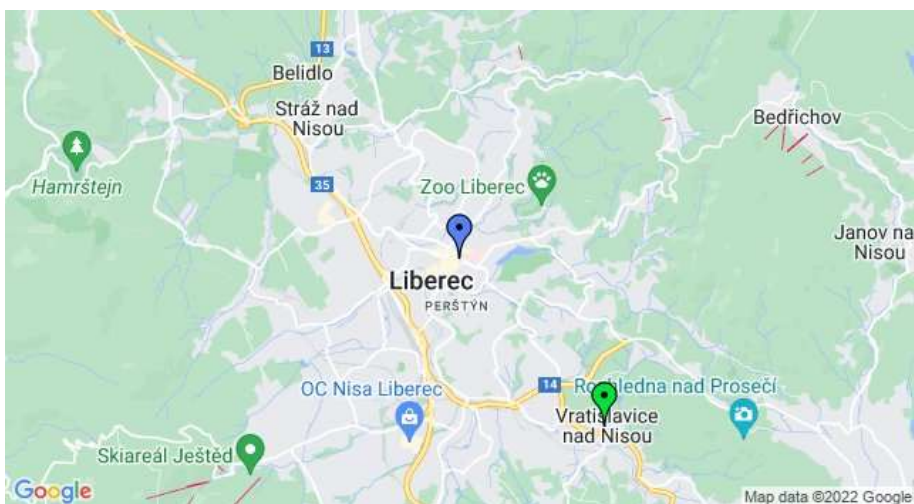
K prodeji nabízíme svažitý pozemek o celkové rozloze 736 m² v zastavěné části obce Vratislavice nad Nisou. Dle územního plánu obce se jedná o stavební pozemek. Všechny inženýrské sítě v silnici u pozemku. Pozemek je orientovaný na západ. V docházkové vzdálenosti je tramvajová i vlaková zastávka, za domem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

Srovnávané nemovitosti – komunikace

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 85 m², Růžodol I, okres Liberec

Celková cena: 78.960 Kč

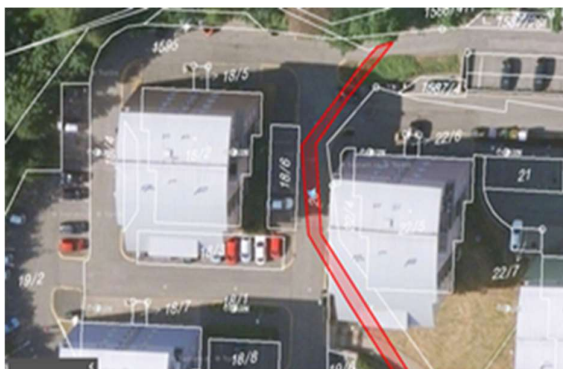
Adresa: Růžodol I, okres Liberec

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

Adresa	Růžodol I, okres Liberec	Plocha pozemku (m2)	85
Cena dle kupní smlouvy	78 960 Kč	Současné využití	Komunikace,manipul. plocha
Kupní smlouva podepsaná dne	26.11.2021	Umístění objektu	Růžodol I
Číslo řízení	V-7969/2021-505		

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 218 m², Rochlice u Liberce, okres Liberec

Celková cena: 88.420 Kč

Adresa: Rochlice u Liberce, okres Liberec

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

Adresa	Rochlice u Liberce, okres Liberec	Plocha pozemku (m2)	218
Cena dle kupní smlouvy	88 420 Kč	Současné využití	Komunikace,manipul. plocha
Kupní smlouva podepsaná dne	13.04.2021	Umístění objektu	Rochlice u Liberce
Číslo řízení	V-4568/2021-505		

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3**1. Identifikace**

Prodej, Pozemek, 341 m², Rochlice u Liberce, okres Liberec

Celková cena: 187.550 Kč

Adresa: Rochlice u Liberce, okres Liberec

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

Adresa	Rochlice u Liberce, okres Liberec	Plocha pozemku (m2)	341
Cena dle kupní smlouvy	187 550 Kč	Současné využití	Komunikace,
Kupní smlouva podepsaná dne	17.09.2021	Umístění objektu	Rochlice u Liberce
Číslo řízení	V-500/2022-505		