



ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18727-944/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Ing. Tomáš Zůza, insolvenční správce dlužníků Rudolfa a Janky Gáborových, 
Číslo jednací:	KSLB 87 INS 3704/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	18.05.2023
Zpracováno ke dni:	18.05.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti 

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 38 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.05.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/3 bytového domu č.p. 37/77 na pozemku parc. č. 128 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Janův Důl u Liberce.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č.p. 37/77
Adresa předmětu ocenění:	Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Ulice:	Volgogradská
Katastrální území:	Janův Důl u Liberce

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.05.2023. Byla provedena pouze částečná prohlídka - nebyla umožněna prohlídka prostor v 1.PP. Přítomná osoba prohlídce - Rudolf Gábor.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Gábor Rudolf, [REDACTED]	1/3
SJM Gábor Karol a Gáborová Valéria, [REDACTED]	
[REDACTED]	1/3
SJM Gábor Milan a Gáborová Valéria, [REDACTED]	
[REDACTED]	1/3

Nemovitosti:

Bytový dům č.p. 37/77 na pozemku parc. č. 128 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Janův Důl u Liberce.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Nesoulad zobrazení budovy se skutečným stavem.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaný bytový dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má smíšené, stropy jsou dřevěné trémové, střecha je sedlová, krytinu tvoří ze severní části eternitové šablony, z jihu jsou položeny asfaltové šindele. Klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou na západní zateplené polovině domu z podkladní fasádní stěrky, východní část není nahozena.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920.

V roce 2011 proběhla rekonstrukce většiny prvků interiéru domu. Bylo provedeno zateplení západní poloviny domu, výměna oken za plastová s dvojsklem a částečná, zřejmě nelegalizovaná přístavba obytných místností a lodžii JV části domu.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad, zastaralý prvek

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý, se stavebními nedodělkami.

Dispozice bytového domu je atypická. Nachází se v něm 4 samostatně využívané byty.

Podlahové plochy

Byt 1 v 1.NP

předsíň:	(2,78*2,79)	7,76 m ²
obývací:	(4,72*3,78)	17,84 m ²
kuchyň:	(2,95*4,74)	13,98 m ²
pokoj:	(4,86*3,99)	19,39 m ²
koupelna s WC:	(2,85*2,0)	5,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		64,67 m²

Byt 2 v podkroví

kuchyň:	(2,90*5,0)	14,50 m ²
pokoj:	(3,35*4,0)	13,40 m ²
ložnice:	(3,90*3,30)	12,87 m ²
ložnice:	(4,05*1,56)	6,32 m ²
koupelna s WC:	(1,79*1,51)	2,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		49,79 m²

Byt 3 v podkroví

síň a schodiště:	(2,20*8,38)	18,44 m ²
pokoj:	(7,15*3,92)	28,03 m ²
kuchyň:	(4,13*3,0)	12,39 m ²
pokoj:	(2,84*5,0+1,60*4,30)	21,08 m ²
koupelna s WC:	(2,13*2,50+0,60*0,90)	5,87 m ²
ložnice:	(5,20*4,90)	25,48 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		111,29 m²

Byt 4 v 1.NP

síň:	(5,30*1,50)	7,95 m ²
kuchyň:	(6,0*4,70)	28,20 m ²
chodba:	(4,40*1,20)	5,28 m ²
pokoj:	(2,25*2,0+3,90*3,50)	18,15 m ²
ložnice:	(3,20*4,24)	13,57 m ²
ložnice:	(4,54*2,67)	12,12 m ²
koupelna s WC:	(1,90*2,32)	4,41 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		89,68 m²

Užitná podlahová plocha celkem: 315,43 m²

Podlahová plocha včetně příslušenství (sklepy 97,00 m² + 2x lodžie 12,2 m²= 109,2 m²)
424,63 m²

Výměra pozemku (jiný vlastník) : 522 m²

Podlahová plocha	315,43 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	424,63 m ²

Většina vnitřních stěn je obložena SDK deskami. Zbylé vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči. V koupelnách se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou obložkové a ocelové. Vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry a směrové lampy.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: koberce, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha

kuchyně: keramická dlažba

Další vybavení bytového domu tvoří digestoř, anténní rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Dům má přípojku na zemní plyn do HUP. Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy a kamny, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku (vlastníkem je STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC), činí 522 m².

Přístup je bezproblémový z ulice Volgogradská. Bytový dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí..

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Podsklepení	částečné		
	Dům byl postaven v roce	1920		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2011
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová		

	Krytina střechy	eternitové šablony, živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové, chybí
	Vnitřní omítky	vnitřní stěny jsou obloženy SDK deskami, štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad, zastaralý prvek vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	atypický	
	Typ oken	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, západ	
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	plastové	
	Typ zárubní	obložkové, ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	315,43 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	424,63 m ²
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	plynovod	
	Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy, kamna	
	Topná tělesa		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	ostatní: keramická dlažba chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: koberce, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba	
	Popis stavu	dobrý	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.05.2023 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

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

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- výnosový způsob ocenění vycházející z § 2, odst. (9) písm. b) Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění.

Vysvětlení ke stanovení tržní hodnoty ceny podílu 1/3 bytového domu č.p. 37/77 na pozemku parc. č. 128 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Janův Důl u Liberce.

Jedná se o určení obvyklé ceny bytového domu, který není součástí pozemku. Pozemek je ve vlastnictví : STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí (bytových domů bez vlastnictví pozemku), aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Pro porovnání je zprvu oceňován dům č.p.37 s pozemkem p.č. 128 o výměře 522 m². Dále je porovnáním určena hodnota samostatné st.p.č. 128, která je v závěru odečtena od hodnoty domu č.p.37 s pozemkem.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: bytový dům
Adresa předmětu ocenění: Vogogradská 37
460 01 Liberec IX-Janův Důl
LV: 216
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Liberec
Katastrální území: Janův Důl u Liberce
Počet obyvatel: 102 951

Obsah

1. Dům č.p. 37

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - pozemek je ve vlastnictví města	I	-0,03
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: Obec 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	II	1,10

č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

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:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,187}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,028}$$

1. Dům č.p. 37

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	6,50*18,70+0,55*3,60	=	123,53
1.NP	13,45*7,55+14,0*3,60+11,10*7,55	=	235,75
2.NP	13,45*7,55+14,0*3,60+11,10*7,55	=	235,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	123,53 m ²	2,70 m	333,53
1.NP	235,75 m ²	3,10 m	730,83
2.NP	235,75 m ²	3,00 m	707,25
Součet	595,03 m²		1 771,61

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 771,61 / 595,03	= 2,98 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	595,03 / 3	= 198,34 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(6,50*18,70+0,55*3,60)*(2,70)	=	333,53 m ³
1.NP	(13,45*7,55+14,0*3,60+11,10*7,55)*(3,10)	=	730,83 m ³
2.NP	(13,45*7,55+14,0*3,60)*3,0+11,10*7,55*3,00-5,90*7,55*1,90	=	622,62 m ³
zastřešení	14,0*3,60*(0,70+1,80*0,50)+7,55*5,20*2,60*0,50	=	131,68 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	333,53 m ³
1.NP	NP	730,83 m ³
2.NP	NP	622,62 m ³
zastřešení	Z	131,68 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 818,66 m³</u>

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 vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	Cihelné masívní zdivo nad 60 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné a cihelné klenby	P	100

4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová a pultová střecha	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony, část asf. šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové a dřevěné	S	100
11. Dveře	dřevěné s kovovými i obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	beton, PVC, vinyl, krytiny, dlažby	S	100
15. Vytápění	přímotopy a kamna	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové i ocel. trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	linka s vestavěnými spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadla, sprchové kouty, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	digestoř	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9023

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9533
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0047
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9023
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 318,02
Plná cena: 1 818,66 m ³ * 5 318,02 Kč/m ³	=	9 671 670,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 103 / 160 = 64,4 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 64,4 % / 100)	*	0,356
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 443 114,61 Kč
Koeficient pp	*	1,028
Cena stavby CS	=	3 539 521,82 Kč
Dům č.p. 37 - zjištěná cena	=	3 539 521,82 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Dům č.p. 37	3 539 521,80 Kč
Výsledná cena - celkem:	3 539 521,80 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	3 539 520,- Kč
slovy: Třimilionpětsetřicetdevěttisícpětsetdvacet Kč	

Podíl 1/3 : 1 179 840,-Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytový dům Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec, s pozemkem

Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec	315.43 m ²	cihlová	dobrý	pozemek jiného vlastníka 522 m ²	cena ke dni ocenění
1	Dlouhá č.p. 10, Liberec, okres Liberec	300 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 2036 m ²	prodej 9/22
2	Na Perštýně, Liberec, okres Liberec	1098 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 253 m ²	nabídka 7/22
3	Chabarovská, Liberec, okres Liberec	280 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 938 m ²	nabídka 7/22
4	Palachova č.p. 435/9, Liberec, okres Liberec	1176 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 230 m ²	prodej 11/22
5	Hanychovská č.p. 481/23, Liberec, okres Liberec	270 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 1142 m ²	prodej 12/21
6	Hodkovická č.p. 305/18, Liberec, okres Liberec	518 m ²	smíšená	velmi dobrý	pozemek 621 m ²	prodej 9/21

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen Kč	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25 666,67 Kč	1	25 666,67	1	1.01	1	1	1.1	1	1.111	23 102,31 Kč
2	29 599,27 Kč	0.9	26 639,34	1	0.7	1	1	0.97	1	0.679	39 233,20 Kč
3	48 214,29 Kč	0.9	43 392,86	1	1.02	1	1	1.04	1	1.0608	40 905,79 Kč
4	11 054,42 Kč	1	11 054,42	1	0.7	1	1	0.97	1	0.679	16 280,44 Kč
5	44 444,44 Kč	1	44 444,44	1	1.02	1	1	1.06	1.04	1.124448	39 525,56 Kč
6	29 922,78 Kč	1	29 922,78	1	0.9	0.8	1.1	1.02	1.02	0.8239968	36 314,19 Kč
Celkem průměr										32 560,25 Kč	
Minimum										16 280,44 Kč	
Maximum										40 905,79 Kč	
Směrodatná odchylka - s										10 307,94 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										22 252,31 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										42 868,20 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), technickém stavu (zohledněno koef. K3), velikosti pozemku (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, velikostí pozemku atd. (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 zohledňuje změnu cen mezi datem prodeje a datem ocenění.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 32\,560,25 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 315 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & = 10\,256\,479 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

10 256 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec	315.43 m ²	cihlová	dobrý	pozemek jiného vlastníka 522 m ²	cena ke dni ocenění
1	Dlouhá č.p. 10, Liberec, okres Liberec	300 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 2036 m ²	prodej 9/22
2	Na Perštýně, Liberec, okres Liberec	1098 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 253 m ²	nabídka 7/22
3	Chabarovská, Liberec, okres Liberec	280 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 938 m ²	nabídka 7/22
4	Palachova č.p. 435/9, Liberec, okres Liberec	1176 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 230 m ²	prodej 11/22
5	Hanychovská č.p. 481/23, Liberec, okres Liberec	270 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 1142 m ²	prodej 12/21
6	Hodkovická č.p. 305/18, Liberec, okres Liberec	518 m ²	smíšená	velmi dobrý	pozemek 621 m ²	prodej 9/21

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	25 666,67 Kč	1	25 666,67 Kč
2	29 599,27 Kč	0.9	26 639,34 Kč
3	48 214,29 Kč	0.9	43 392,86 Kč
4	11 054,42 Kč	1	11 054,42 Kč
5	44 444,44 Kč	1	44 444,44 Kč
6	29 922,78 Kč	1	29 922,78 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	11 054,42 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	44 444,44 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	4.02
Střední hodnota			30 186,75 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			14 257,69 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			19 132,33 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.4)			

Výpočet dle metodiky MFČR

Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec	315.43 m ²	cihlová	dobrý	pozemek jiného vlastníka 522 m ²	cena ke dni ocenění
1	Dlouhá č.p. 10, Liberec, okres Liberec	300 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 2036 m ²	prodej 9/22
2	Na Perštýně, Liberec, okres Liberec	1098 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 253 m ²	nabídka 7/22
3	Chabarovská, Liberec, okres Liberec	280 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 938 m ²	nabídka 7/22
4	Palachova č.p. 435/9, Liberec, okres Liberec	1176 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 230 m ²	prodej 11/22
5	Hanychovská č.p. 481/23, Liberec, okres Liberec	270 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 1142 m ²	prodej 12/21
6	Hodkovická č.p. 305/18, Liberec, okres Liberec	518 m ²	smíšená	velmi dobrý	pozemek 621 m ²	prodej 9/21

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	25 666,67 Kč	1	25 666,67 Kč
2	29 599,27 Kč	0.9	26 639,34 Kč
3	48 214,29 Kč	0.9	43 392,86 Kč
4	11 054,42 Kč	1	11 054,42 Kč
5	44 444,44 Kč	1	44 444,44 Kč
6	29 922,78 Kč	1	29 922,78 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	11 054,42 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	44 444,44 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	4.02
Aritmetický průměr			30 186,75 Kč

Odchylka maximální hodnoty od průměru	14 257,69 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru	19 132,33 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.4)	

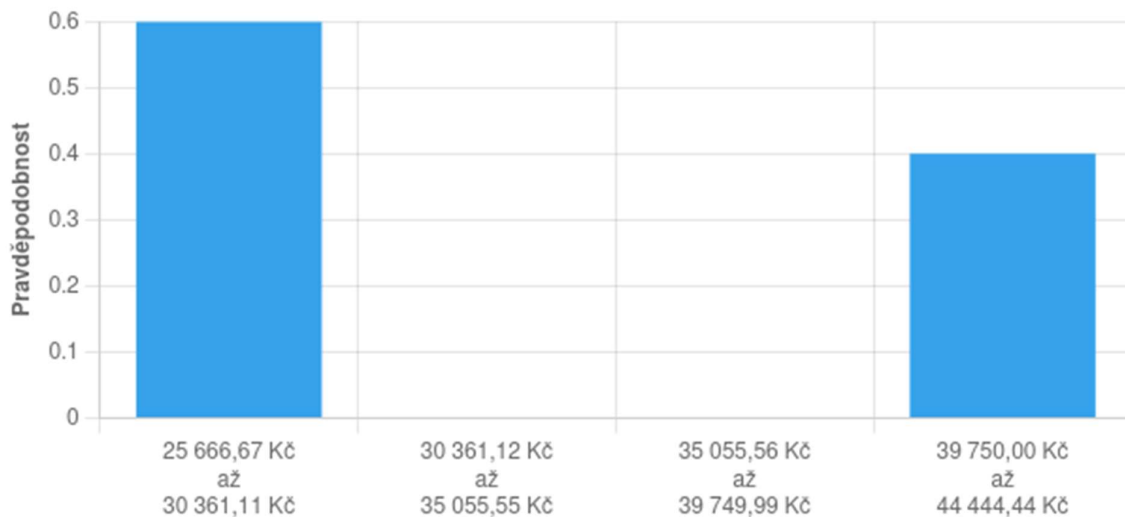
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	25 666,67 Kč	1	25 666,67 Kč
2	29 599,27 Kč	0.9	26 639,34 Kč
3	48 214,29 Kč	0.9	43 392,86 Kč
5	44 444,44 Kč	1	44 444,44 Kč
6	29 922,78 Kč	1	29 922,78 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	25 666,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	44 444,44 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.73
Aritmetický průměr			34 013,22 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
25 666,67 Kč	až	30 361,11 Kč	3	0.6
30 361,12 Kč	až	35 055,55 Kč	0	0
35 055,56 Kč	až	39 749,99 Kč	0	0
39 750,00 Kč	až	44 444,44 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

Ocenění výnosovou metodou

Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec	315.43 m ²	cihlová	dobry	pozemek jiného vlastníka 522 m ²	cena ke dni ocenění
1	Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	460 m ²	cihlová	po rekonstrukci	Neuvažuje se	
2	Dr. Milady Horákové, Liberec, okres Liberec	240 m ²	cihlová	po rekonstrukci	Neuvažuje se	
3	Olbrachtova, Liberec, okres Liberec	75 m ²	panelová	velmi dobrý	Neuvažuje se	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	217,39 Kč	0.9	195,65 Kč	1	0.93	1	1.1	1	1	1.023	191,25 Kč
2	104,17 Kč	0.9	93,75 Kč	1	1.04	1	1.1	1	1	1.144	81,95 Kč
3	146,67 Kč	0.9	132,00 Kč	1	1.12	0.9	1.1	1	1	1.1088	119,05 Kč
Celkem průměr										130,75 Kč	
Minimum										81,95 Kč	
Maximum										191,25 Kč	
Směrodatná odchylka - s										55,58 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										75,17 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										186,33 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Pozemek parc. č. 128 v katastrálním území Janův Důl u Liberce

Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Volgogradská č.p. 37/77, Liberec, okres Liberec	522 m ²	zastavěný pozemek a dvorek	všechny inž. sítě na pozemku		ke dni ocenění
1	Puškinova, Liberec, okres Liberec	1337 m ²	pro výstavbu	možnost el. a vodovodu, vlastní ČOV		prodej 6/21
2	U Potůčku č.p. 13/3, Liberec, okres Liberec	1454 m ²	pro výstavbu	všechny inž. sítě na pozemku		prodej 8/21
3	Hybešova, Liberec, okres Liberec	959 m ²	pro výstavbu	přípojka el. a vodovodu		prodej 8/22
4	Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, Liberec, okres Liberec	736 m ²	pro výstavbu	možnost připojení všech inž. sítí		prodej 1/22

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 393,42 Kč	1	2 393,42 Kč	1	0.96	1.18	0.97	1	0.97	1.06585152	2 245,55 Kč
2	3 645,12 Kč	1	3 645,12 Kč	0.89	0.95	1.18	1	1	0.95	0.9478055	3 845,85 Kč
3	4 312,98 Kč	1	4 312,98 Kč	0.98	0.98	1.18	0.97	1	1	1.09927384	3 923,48 Kč
4	4 076,09 Kč	1	4 076,09 Kč	1	1.02	1.18	0.98	1	1	1.179528	3 455,70 Kč
Celkem průměr											3 367,64 Kč
Minimum											2 245,55 Kč
Maximum											3 923,48 Kč
Směrodatná odchylka - s											775,56 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 592,08 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4 143,21 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v atraktivitě polohy (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy pozemku (zohledněno koef. K2), účelu využití (zohledněno koef. K3), možnosti připojení inženýrských sítí, (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, (zohledněno koef. K5). Koeficient K6 zohledňuje změnu cen mezi datem prodeje a datem ocenění

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$3\,367,64 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 522 \text{ m}^2$$

$$= 1\,757\,910 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 758 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

3 539 520 Kč

Podíl 1/3: 1 179 840 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

10 256 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

10 714 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 8 085 000 Kč do 9 564 000 Kč

Výsledek dle výnosové metody

8 986 000 Kč

Pozemek - Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 758 000 Kč

Výsledek po odečtení ceny pozemku: 8 498 000 Kč

Podíl 1/3: 2 832 667 Kč

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.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/3 bytového domu č.p. 37/77 na pozemku parc. č. 128 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Janův Důl u Liberce.

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

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 předmětné nemovitosti v daném místě a čase a s použitím srážky ve výši 20% za horší prodejnost spoluvlastnických podílů stanovena po zaokrouhlení na

2 266 000,- Kč

Slovy: dvamilionydvěšestšedesátšesttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek



V Praze, dne 25.05.2023



Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18727-944/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	128
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Janův Důl u Liberce [682241]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	522
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 37



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	ZDŘ-199/2022-505

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

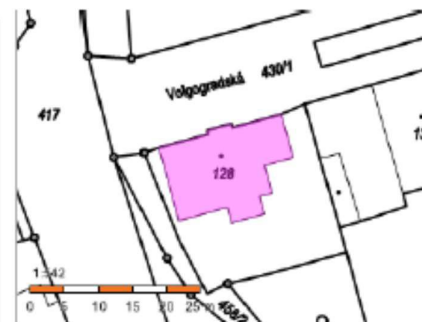
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.05.2023 07:00.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 37
Obec:	Liberec [563889]
Část obce:	Liberec IX-Janův Důl [408671]
Katastrální území:	Janův Důl u Liberce [682241]
Číslo LV:	216
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 128
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Gábor Rudolf, [REDACTED]	1/3
SJM Gábor Karol a Gáborová Valéria, [REDACTED]	1/3
SJM Gábor Milan a Gáborová Valéria, [REDACTED]	1/3

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	ZDR-199/2022-505

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

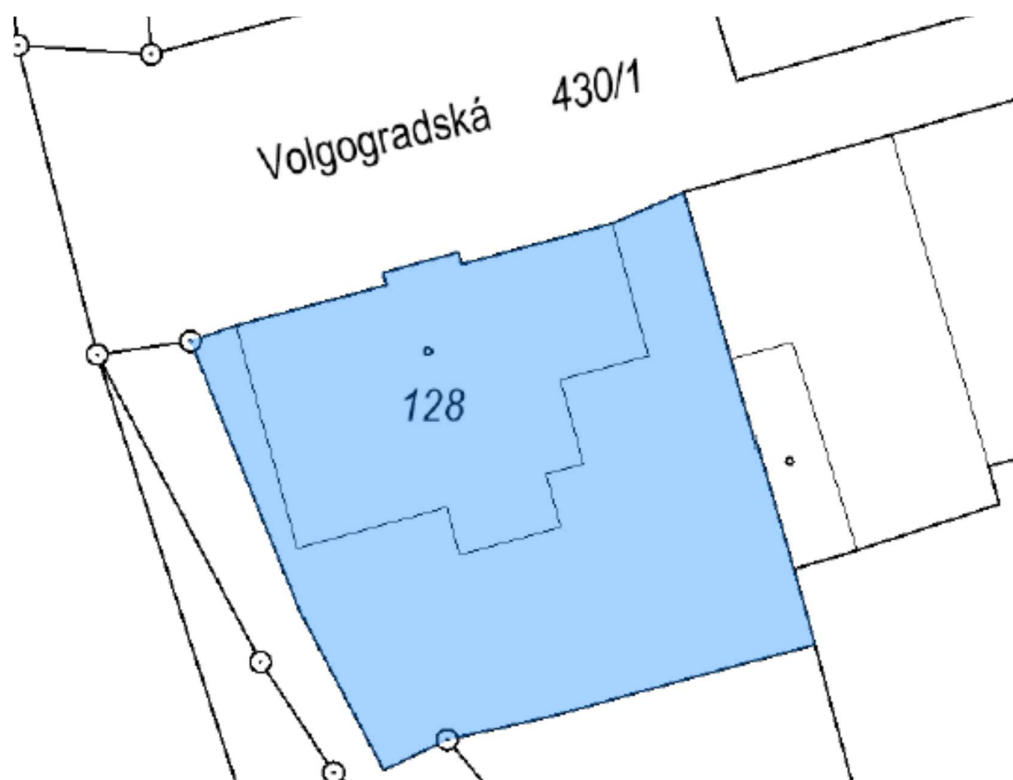
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

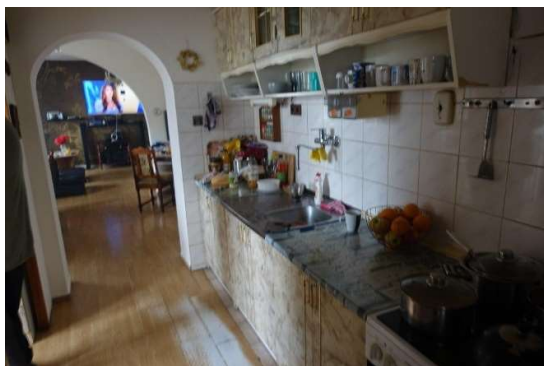
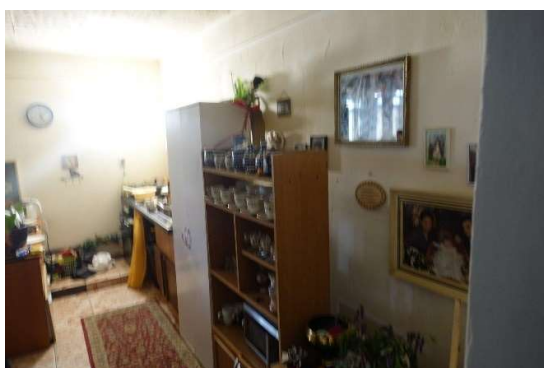
Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Gábor Milan
Nařízení exekuce - Gábor Rudolf
Nařízení exekuce - Gáborová Valéria
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Gábor Rudolf
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Gábor Karol
Zahájení exekuce - Gábor Milan

Ortofoto mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti – bytové domy s pozemkem

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

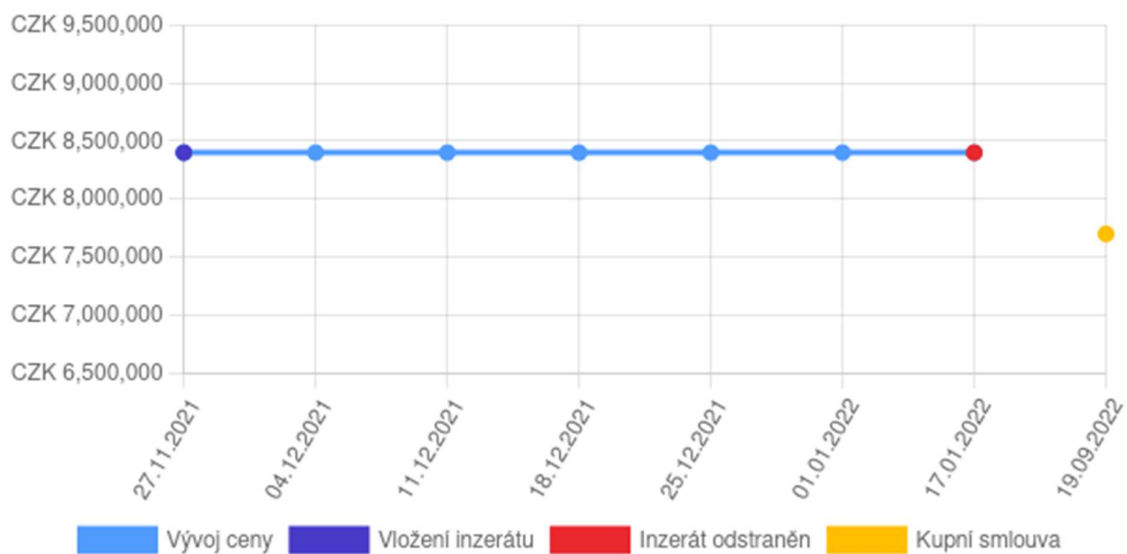


Bytový dům, 300 m², Dlouhá č.p. 10, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 7 700 000 Kč

Lokalita: Dlouhá č.p. 10, Liberec, okres Liberec

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



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

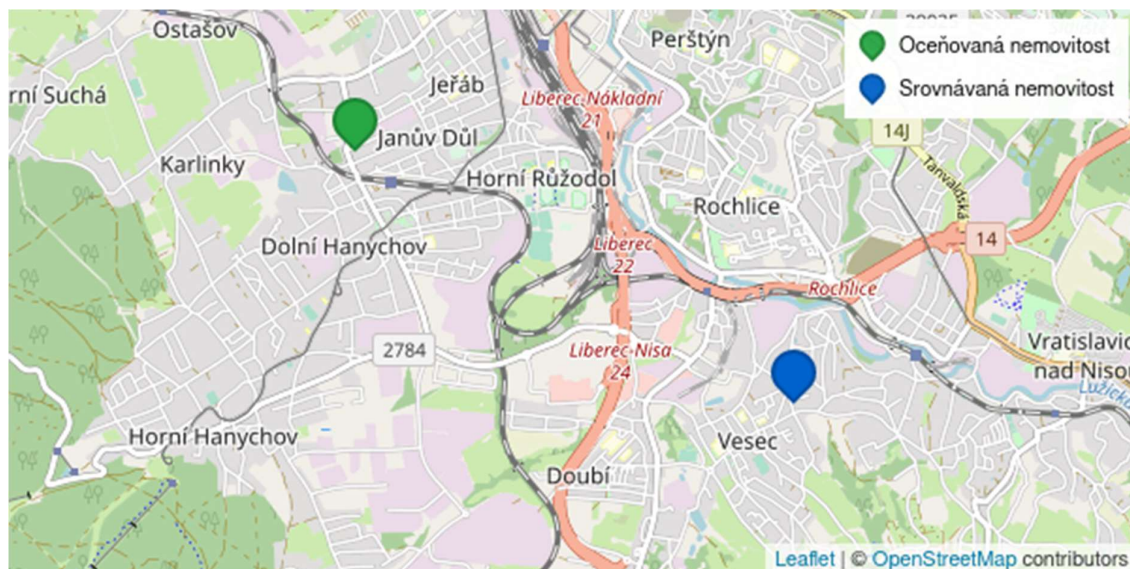
Lokalita	Dlouhá č.p. 10, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	7 700 000 Kč
Číslo řízení	V-8412/2022-505	Datum podpisu KS	19.09.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrína	230V
Užitná plocha	300 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Podlahová plocha	300 m ²		

Prostorný objekt s velkým pozemkem ve Vesci u Liberce. Dům nabízí na dvou patrech cca 10 místností a další prostory jako komory aj.. Užitná plocha domu je cca 300 m². Pozemek o CP 2036 m² nabízí velmi otevřené možnosti využití - od garážových či parkovacích stání, přes výrobu či nadstandardní skladové prostory. V objektu zavedena elektřina, plyn, voda z vl. studny (možno napojit z řádu z ulice) a septik. Objekt je velmi specifický, prostorný a celý vhodný k rekonstrukci dle přání a potřeb nového vlastníka. Ideální je pak buď rozčlenění na bytové jednotky (je třeba dodržet max. 3 patra a statut "rodinného domu" - tedy max. 3 BJ) a následně byty s podíly na zahradě v této velmi lukrativní části města rozprodat, nebo využít k vl. bydlení ve spojení s podnikáním. Těším se na Vás na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

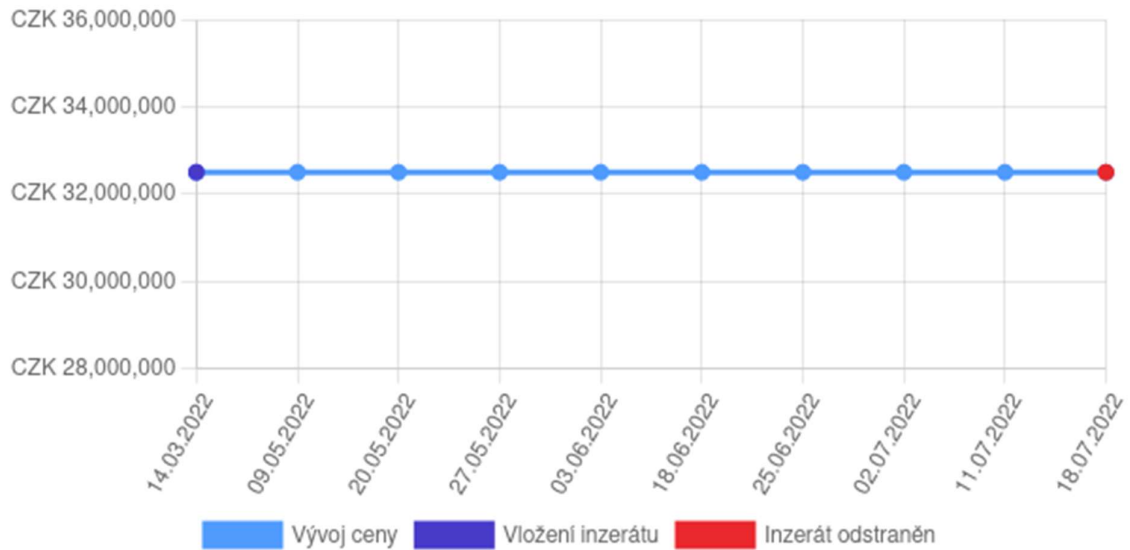


Bytový dům, 1098 m², Na Perštýně, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 32 500 000 Kč

Lokalita: Na Perštýně, Liberec, okres Liberec

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

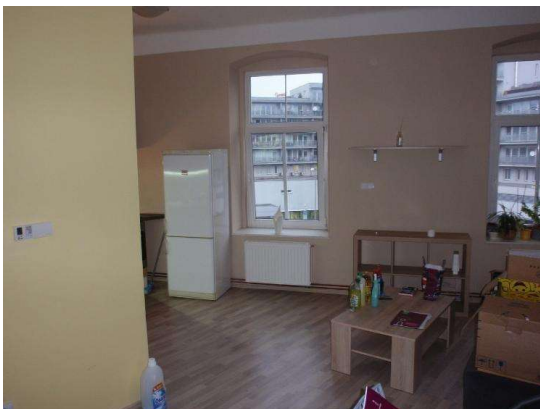


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

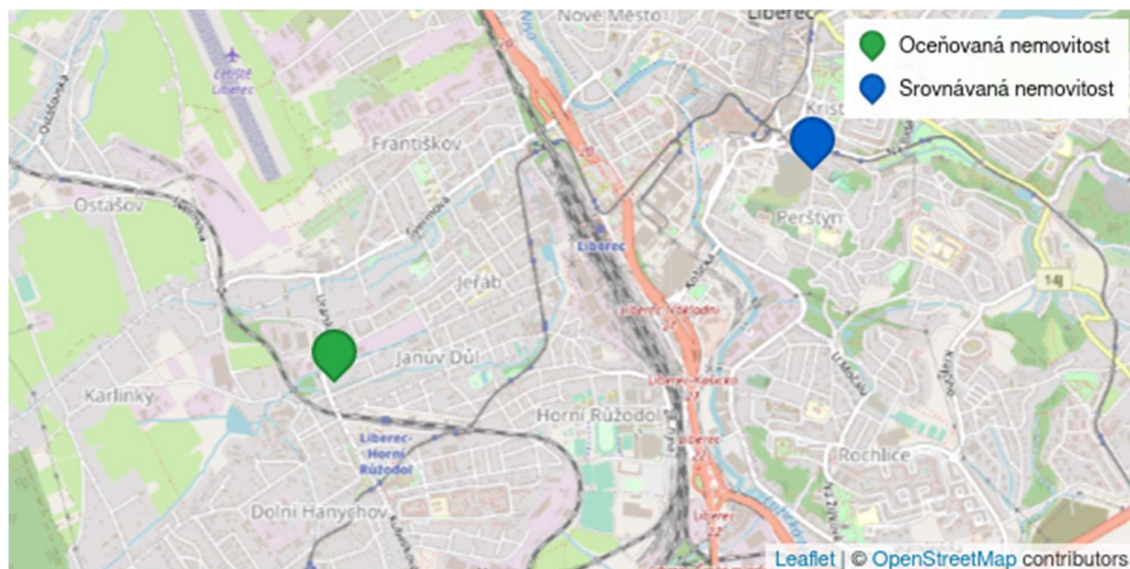
Lokalita	Na Perštýně, Liberec, okres Liberec	Cena	32 500 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V a 400V
Užitná plocha	1098 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	1098 m ²

Chcete ochránit svoje finanční prostředky před inflací? Uložte je do nemovitosti, která dlouhodobě generuje stabilní výnos z nájemného. V zajímavé a rozvíjející se lokalitě, přímo navazující na centrum města, je k prodeji nemovitost s užitnou plochou 1198 m² a pronajatelnou plochou 878 m² v celkem šesti podlažích. V 1. PP se nachází kadeřnictví, rehabilitace a salonek restaurace. V 1. NP je restaurace a část komeční jednotky, která je propojena vnitřním schodištěm do 2. NP, kde se také nachází bytová jednotka a volný prostor určený k rekonstrukci (kancelář nebo byt). Ve 3. NP se nachází tři bytové jednotky a ve 4. NP dvě jednotky. V 5. NP je, kromě technické místnosti pro bytovou jednotku, volný půdní prostor o výměře 160 m². Všechny prostory jsou vytápěny samostatně plynem (plynové kotle). Provozovny v suterénu mají k dispozici klimatizační jednotky. Nemovitost je průběžně udržována. Doporučujeme koupí jako dlouhodobou investici nebo možnost i krátkodobé investice, kdy je možné rozdělit nemovitost prohlášením vlastníka na jednotky a provést prodej se ziskem po jednotlivých jednotkách. S případnou hypotékou pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

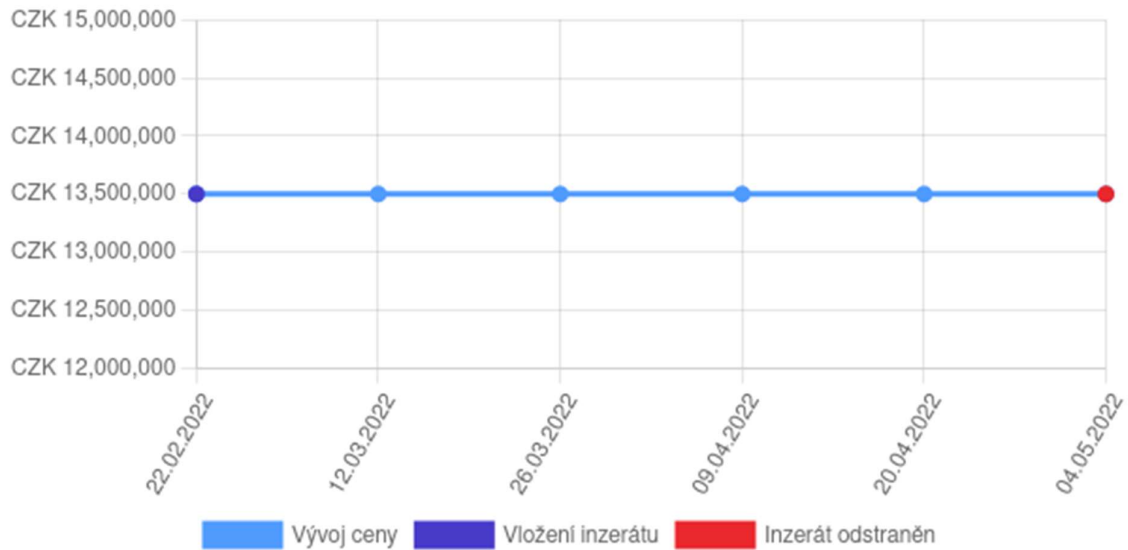


Bytový dům, 280 m², Chabarovská, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 13 500 000 Kč

Lokalita: Chabarovská, Liberec, okres Liberec

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



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

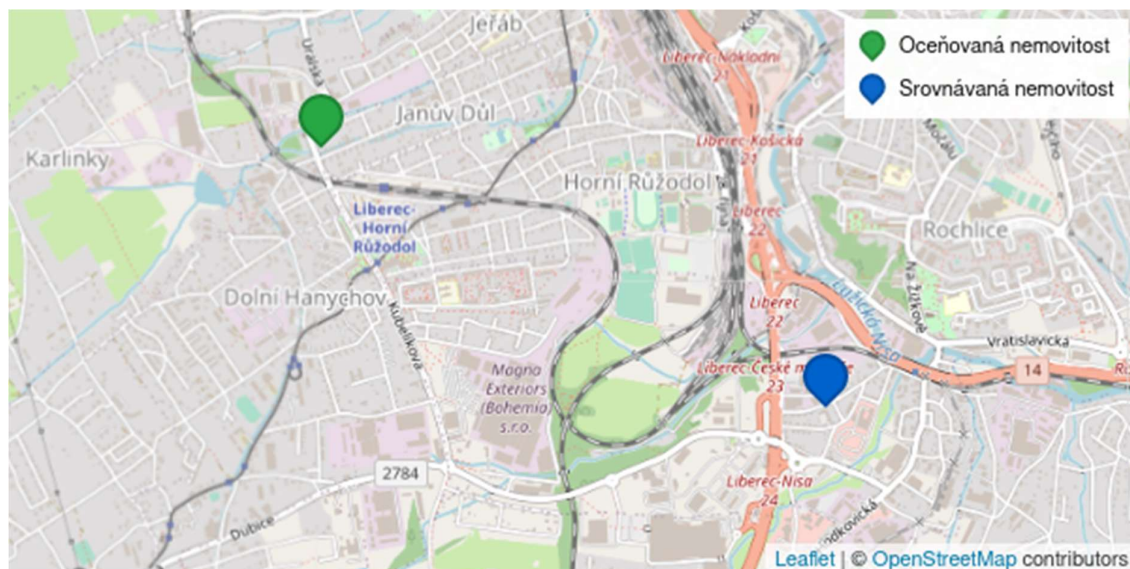
Lokalita	Chabarovská, Liberec, okres Liberec	Cena	13 500 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	131 m ²	Užitná plocha	280 m ²
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	280 m ²		

Nabízíme Vám exkluzivně bytový dům se třemi bytovými jednotkami, v atraktivní lokalitě, nedaleko sjezdu z dálnice. Dům je částečně podsklepen, v přízemí se nachází byt 105 m², byt je obsazený nájemníkem, vytápěn na tuhá paliva. V 1. patře je byt 2+1, o výměře 60 m², s vlastním plynovým ústředním topením. Byt je momentálně bez nájemníka. Dále byt 1+1 o výměře 40 m², obsazený nájemníkem, vytápěn přímotopy a krbovými kamny. V půdním prostoru je možnost vybudování dalších dvou menších bytových jednotek. K domu náleží prostorný pozemek. V domě jsou nová plastová okna a dveře, nové rozvody vody a dveře, nová krytina, nové svody a žlaby. K domu náleží pozemek o rozloze 938 m² s garáží a možností parkování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

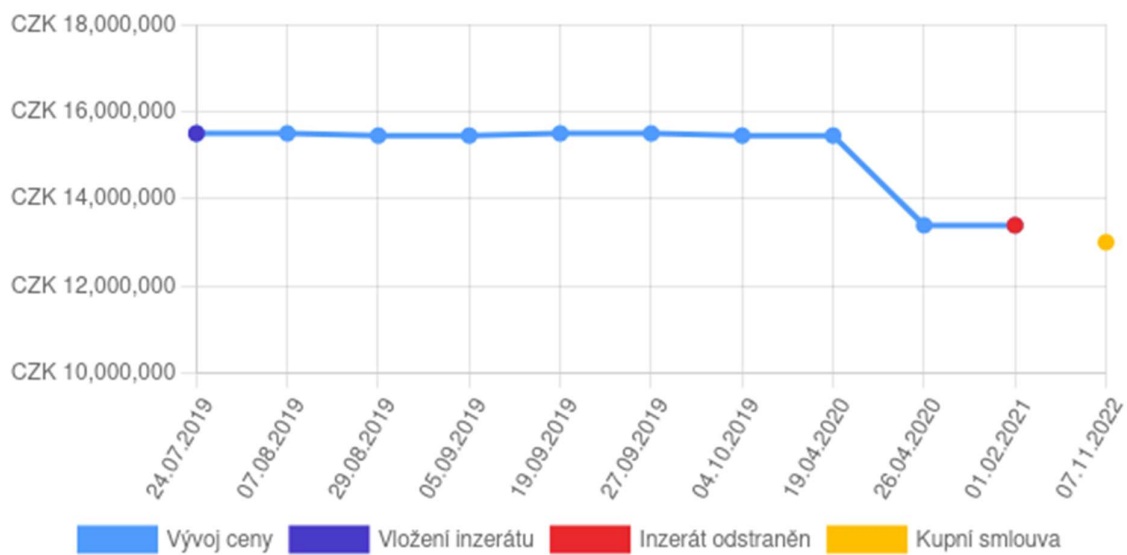


Bytový dům, 1176 m², Palachova č.p. 435/9, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 13 000 000 Kč

Lokalita: Palachova č.p. 435/9, Liberec, okres Liberec

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



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

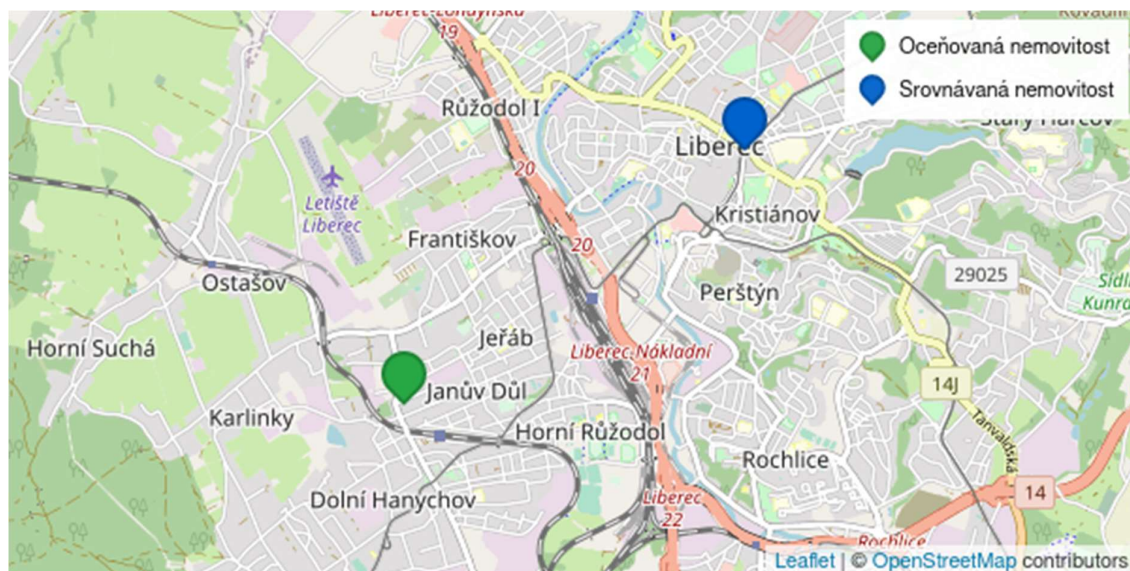
Lokalita	Palachova č.p. 435/9, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	13 000 000 Kč
Číslo řízení	V-9841/2022-505	Datum podpisu KS	07.11.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrína	230V
Užitná plocha	1176 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	1176 m ²

Nabízíme k prodeji prvorepublikový činžovní dům o zastavěné ploše 196m², v centru Liberce. V domě je jeden byt 4+1- 71m², 3+1- 120m², 3+1- 114m², 1+kk- 45m², 2+1- 45,10m². V přízemí je nebytový prostor. Dům je podsklepen . Možnost půdní vestavby a venkovní nástavby. Dům je v současné době nepronajatý. Více info u RK. Možnost financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

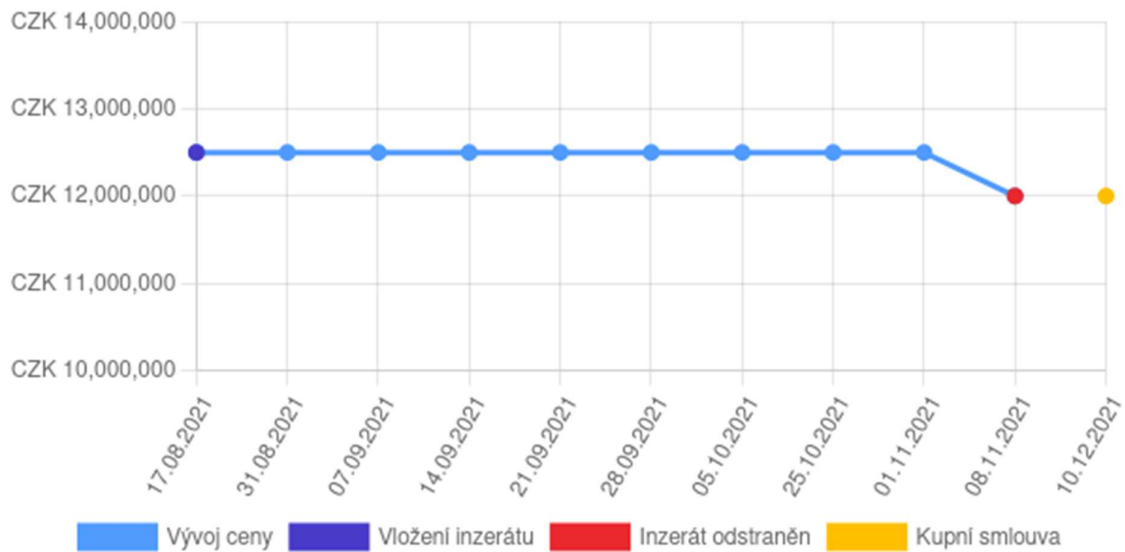


Bytový dům, 270 m², Hanychovská č.p. 481/23, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 12 000 000 Kč

Lokalita: Hanychovská č.p. 481/23, Liberec, okres Liberec

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

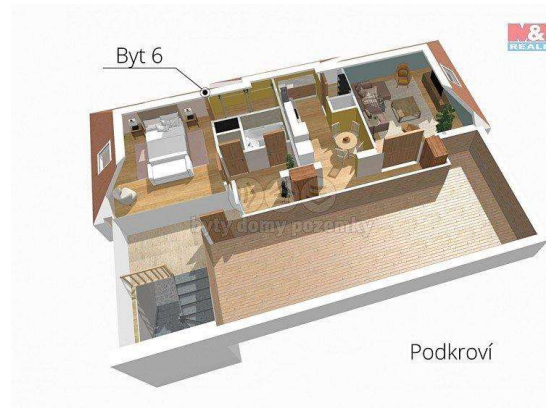
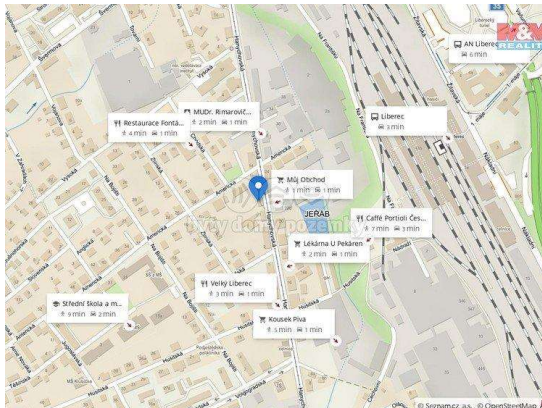


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

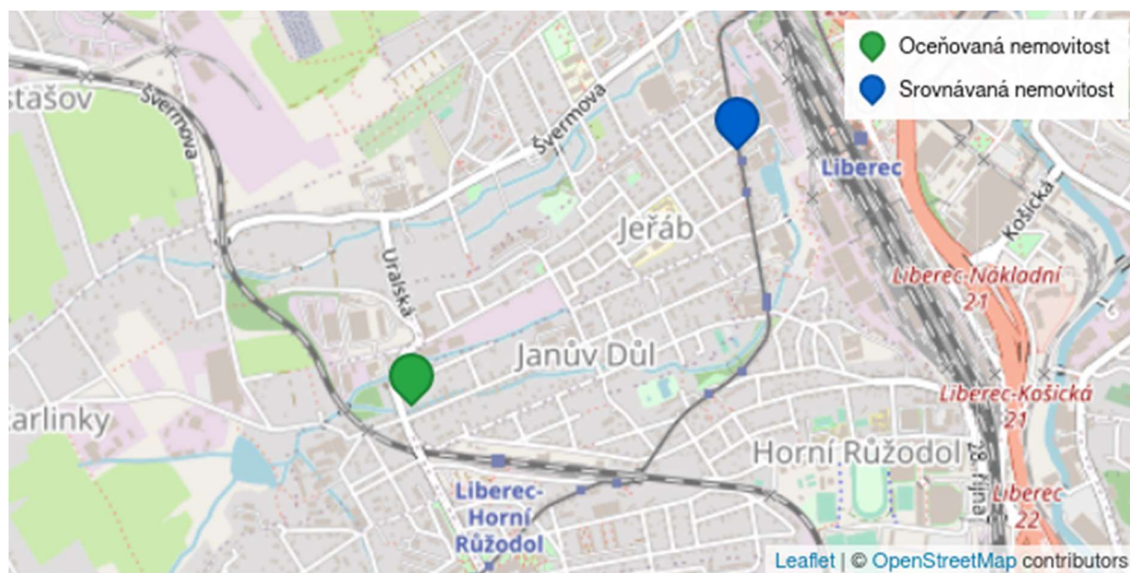
Lokalita	Hanychovská č.p. 481/23, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	12 000 000 Kč
Číslo řízení	V-13449/2021-505	Datum podpisu KS	10.12.2021
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1142 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	808 m ²	Podlahová plocha	270 m ²
Užitná plocha	270 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce

K prodeji nabízíme nájemní dům v ul. Hanychovská se šesti bytovými jednotkami. Podlahová plocha činí 270 m² a plocha zahrady je 1052 m². Jedná se o parcelu číslo 4377/1 a 4379. Je vyhotovený geometrický plán, kde je možnost rozdělení pozemku a případné další stavby domu. Ke každému bytu náleží vlastní měřič, vytápění je řešeno plynovým kotlem a vafkami. Podkrovní byt 2+1 prochází momentálně částečnou rekonstrukcí, ostatní byty byly dělány cca před osmi lety a některé před zhruba patnácti lety a více, kde je ještě umakartové jádro. Dům má téměř všechna okna nová, je částečně podsklepený a je suchý. Je možnost udělat v podkrovní další dva byty a v přízemí jeden byt, kde jsou momentálně dvě komory. Momentálně je kompletně pronajatý, ale je možnost ho předat prázdný. Parkování možno u domu nebo před ním, veškerá občanská vybavenost je na dosah ruky včetně dopravní dostupnosti jako je vlak nebo tramvaj. Kontaktujte makléře ohledně více informací a prohlídku domu. Budeme se na Vás těšit.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

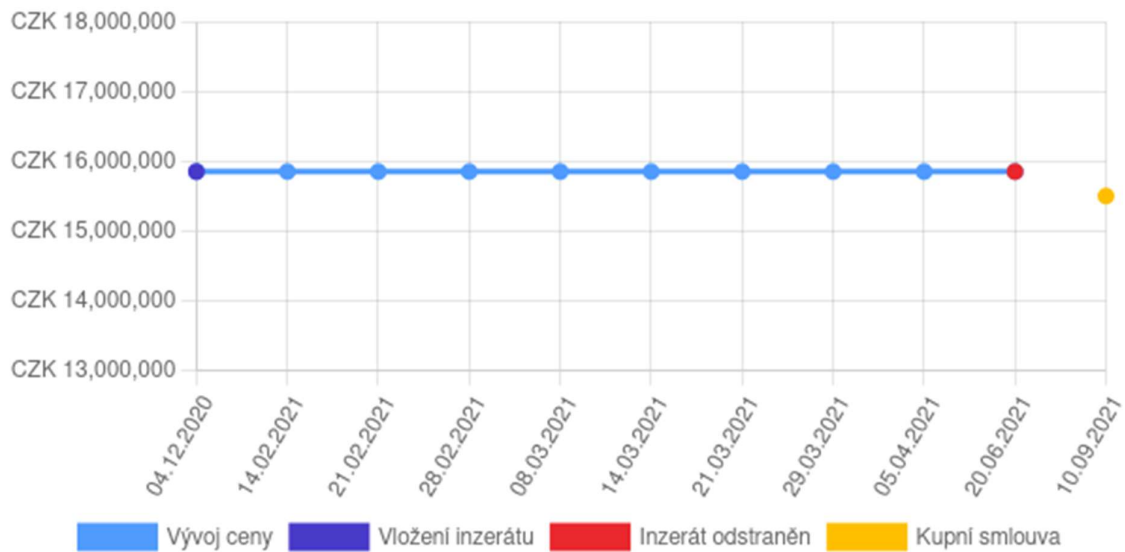


Bytový dům, 518 m², Hodkovicická č.p. 305/18, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 15 500 000 Kč

Lokalita: Hodkovicická č.p. 305/18, Liberec, okres Liberec

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



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

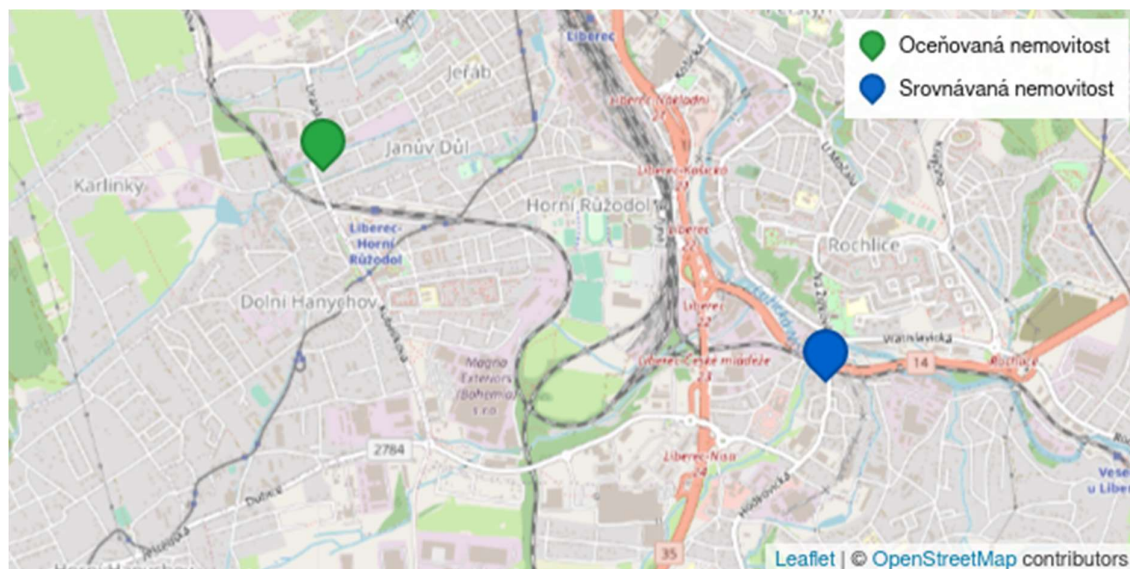
Lokalita	Hodkovická č.p. 305/18, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	15 500 000 Kč
Číslo řízení	V-9989/2021-505	Datum podpisu KS	10.09.2021
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	216 m ²
Podlahová plocha	518 m ²	Užitná plocha	952 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

ERA Invest Vám exkluzivně nabízí prodej bytového domu - 3 byty 3+1 a 3 byty 2+1. Byty byly postupně rekonstruovány - stěny , podlahy, topení , koupelny, kuchyně. Nyní jsou všechny pronajaté + 2 nebytové prostory s vlastním vstupem z ulice. Původně prodejna a potom bar, tyto prostory jsou nutné k rekonstrukci. Dům prošel rekonstrukcí. Nová plastová okna, nová střecha, zateplené 2 stěny včetně fasády. U domu je oplocená zahrada. Dům je vhodný jako investice i na podnikání . Je možné využít půdní prostor pro vestavbu 2 bytových jednotek, na tento záměr byla zpracována projektová dokumentace a byl vystaven posudek statika.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro výnosovou metodu

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

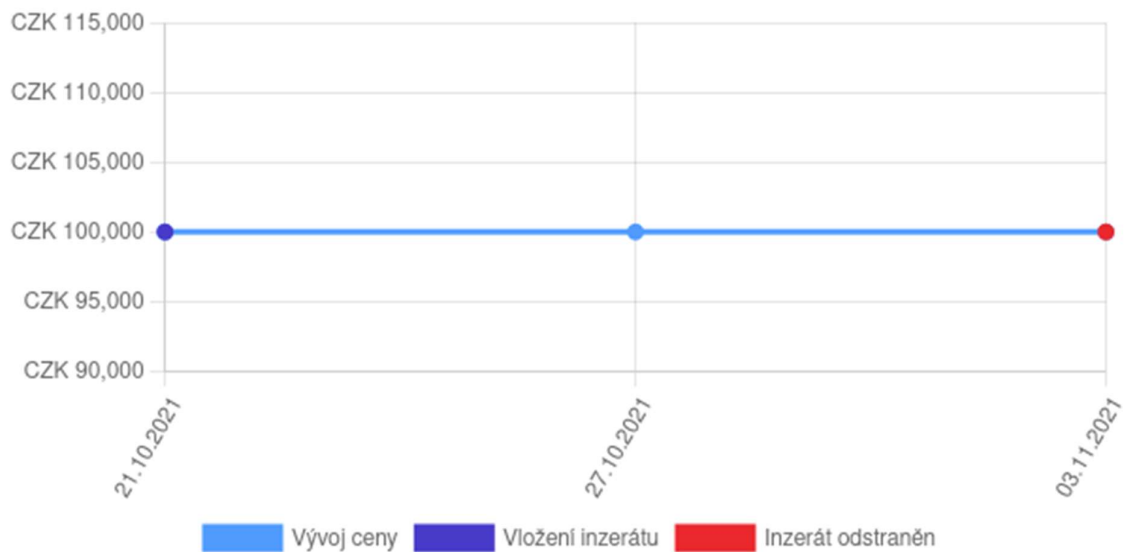


Bytový dům, 460 m², Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 100 000 Kč

Lokalita: Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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

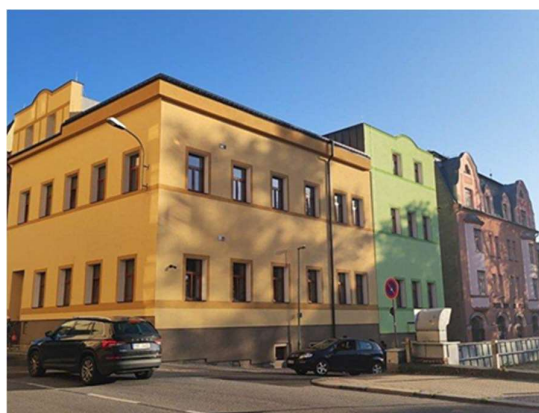
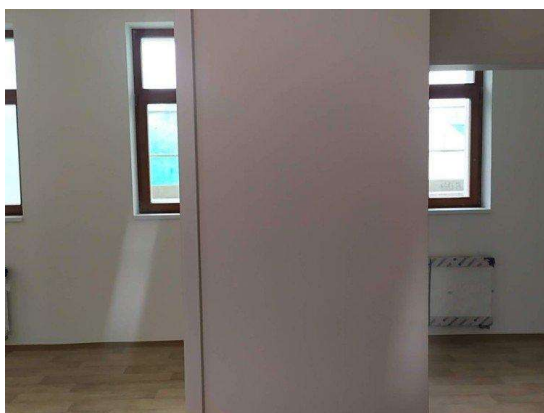


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

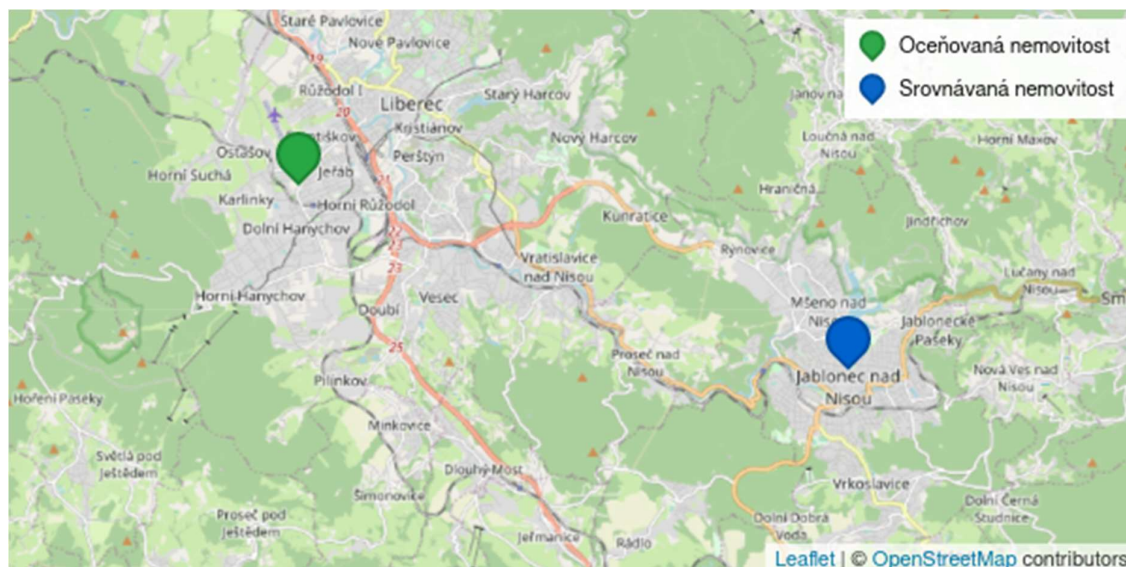
Lokalita	Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	100 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Podlahová plocha	460 m ²
Užitná plocha	460 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce

Nabízíme vám k pronájmu nájemní dům po celkové rekonstrukci s 11 bytovými jednotkami v centru města Jablonec nad Nisou. Najdeme zde 6 bytů 2+1, 3 byty 2+kk, 2 byty 1+kk. Jednotlivé byty jsou vybaveny kuchyňskou linkou, koupelnou se sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. K domu náleží parkovací stání ve dvoře. Více informací vám rádi poskytneme na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

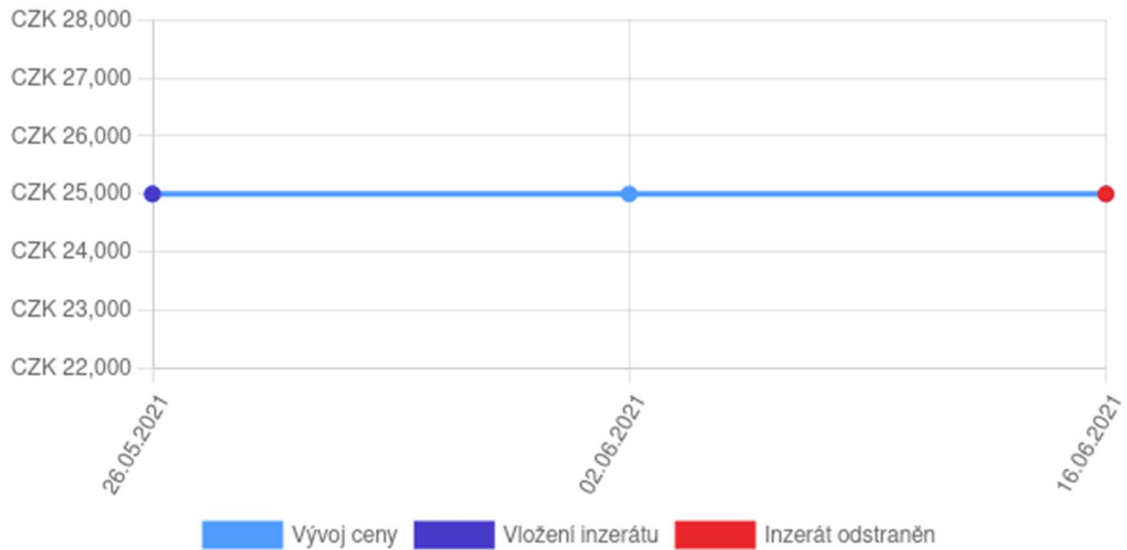


Bytový dům, 240 m², Dr. Milady Horákové, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 25 000 Kč

Lokalita: Dr. Milady Horákové, Liberec, okres Liberec

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



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

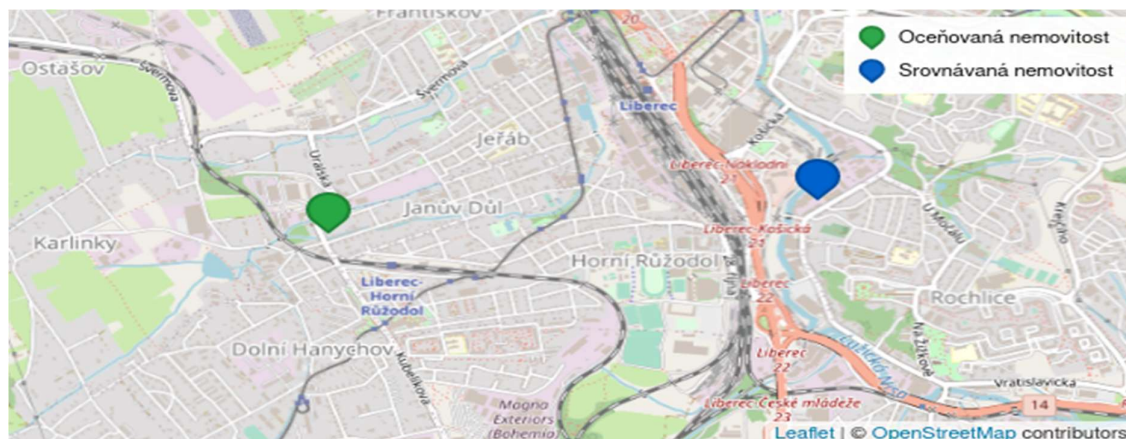
Lokalita	Dr. Milady Horákové, Liberec, Cena	25 000 Kč	
	okres Liberec		
Poznámka k ceně	1x vratná kauce,+ samostatná úhrada spotřeby energií, vody, odpady, provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel, Plynový kotel
Zastavěná plocha	240 m ²	Podlahová plocha	240 m ²
Užitná plocha	240 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Mimořádná nabídka - nově rekonstruovaný, klimatizovaný, samostatný nebytový dům 240m² vnitřních prostor (mimo sklepy a půda), 270m² oplocený dvůr, 25m² reklamních ploch – frekventovaná obchodní část Liberce, výhodná poloha, vlastní uzavřené parkování 10 vozů. Určeno pro dlouhodobý pronájem kancelářská, poradenská, vzdělávací, znalecká apod. činnost i jako pobočky mimolibereckých firem. Cena za pronájem domu, pozemku i reklamních ploch celkem 25 000,-Kč/měs. 1x vratná kauce, samostatná úhrada spotřeby energií, vody, odpady, provize RK. Energ.nár.tř.G. Další informace a termíny prohlídky jen vážní zájemci v realitní kanceláři. K pronájmu ihned po ukončení výběru."

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

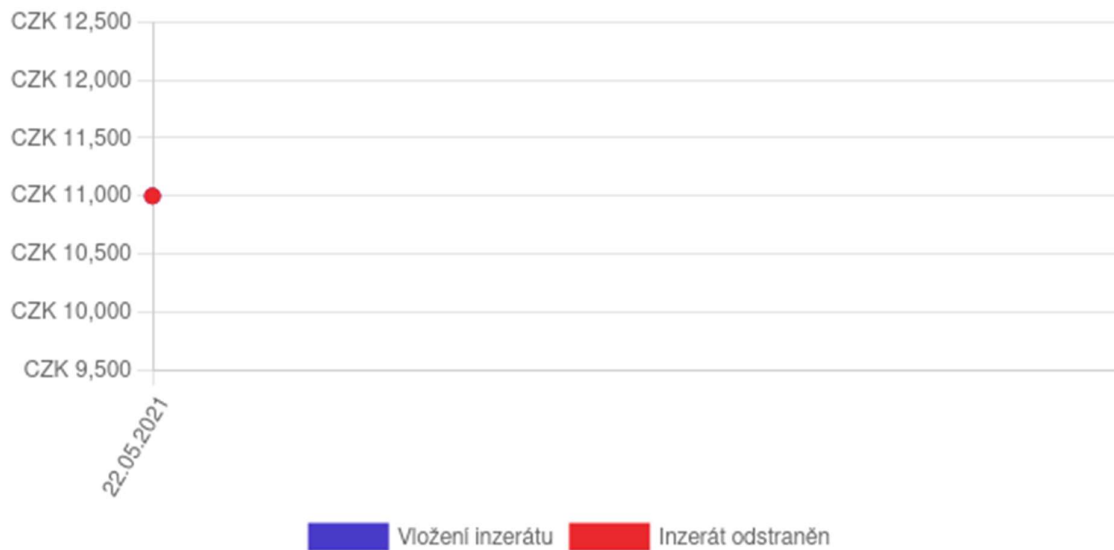


Bytový dům, 75 m², Olbrachtova, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 11 000 Kč

Lokalita: Olbrachtova, Liberec, okres Liberec

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



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

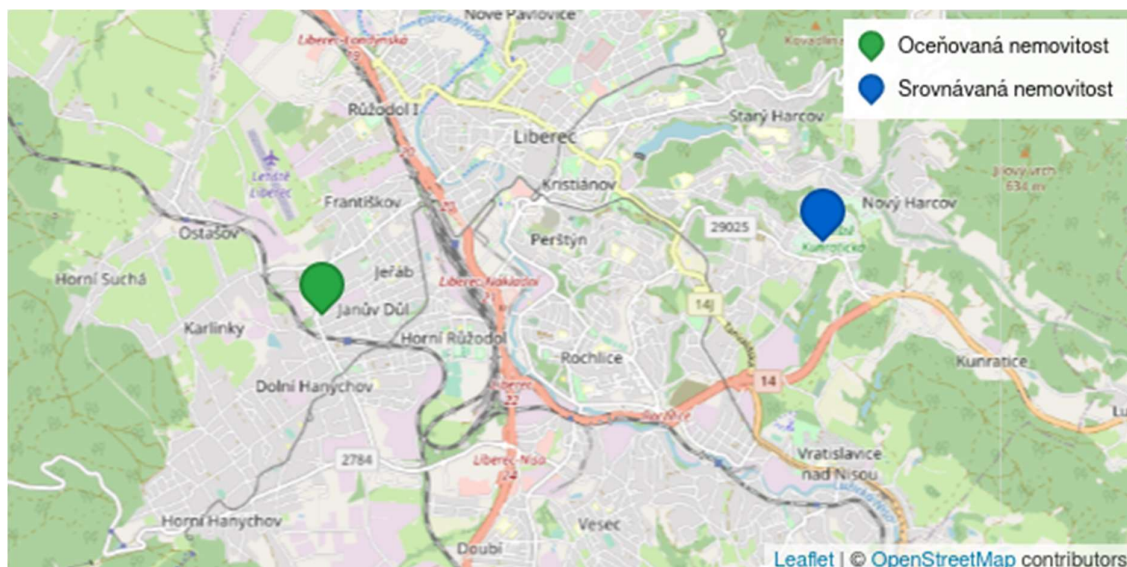
Lokalita	Olbrachtova, Liberec, okres Liberec	Cena	11 000 Kč
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	75 m ²
Podlahová plocha	75 m ²		

Krásný, světlý a slunný byt, na okraji sídliště v jeho klidné části. V pochozí vzdálenosti ZŠ, několik MŠ, lékař, zubař, Tesco, večerka, minigolf. V okolí udržovaná dětská hřiště. Častý spoj MHD do centra města. Byt je svou polohou a velikostí ideální pro rodinu. Parkování před domem. Provize RK 15.000 + DPH, 1x vratná kauce v hodnotě dvou nájmu (22.000 Kč), 1x nájem + služby (11.000 Kč + 4.000 Kč)

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – stavební pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

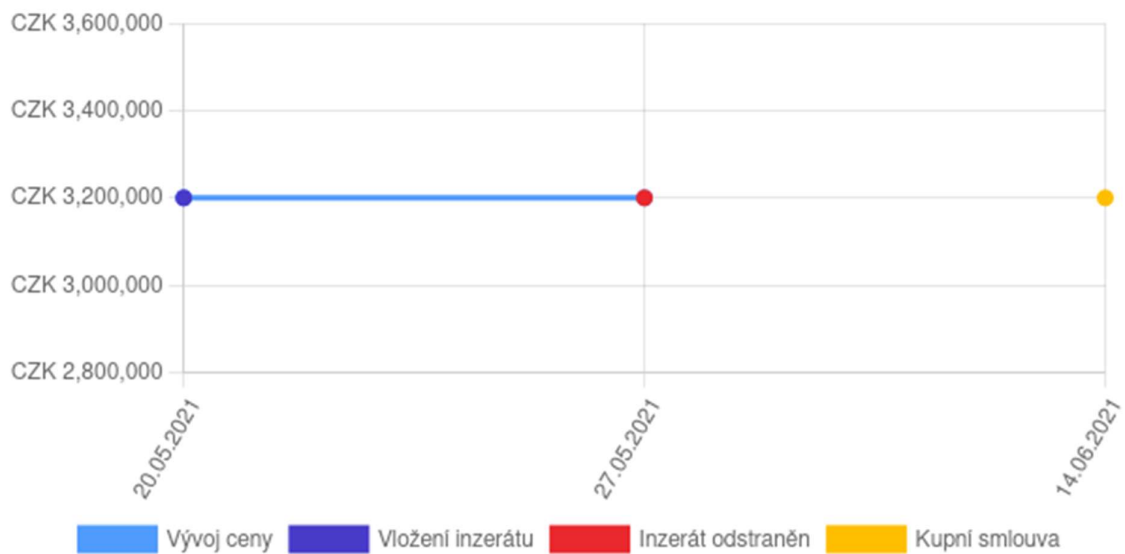


Pozemek, 1337 m², Puškinova, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 3 200 000 Kč

Lokalita: Puškinova, Liberec, okres Liberec

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

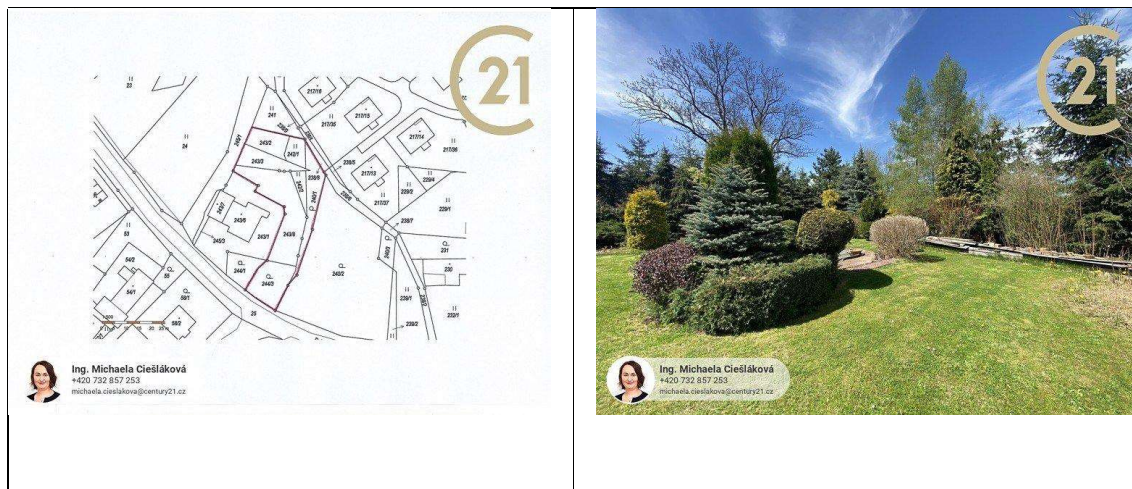


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

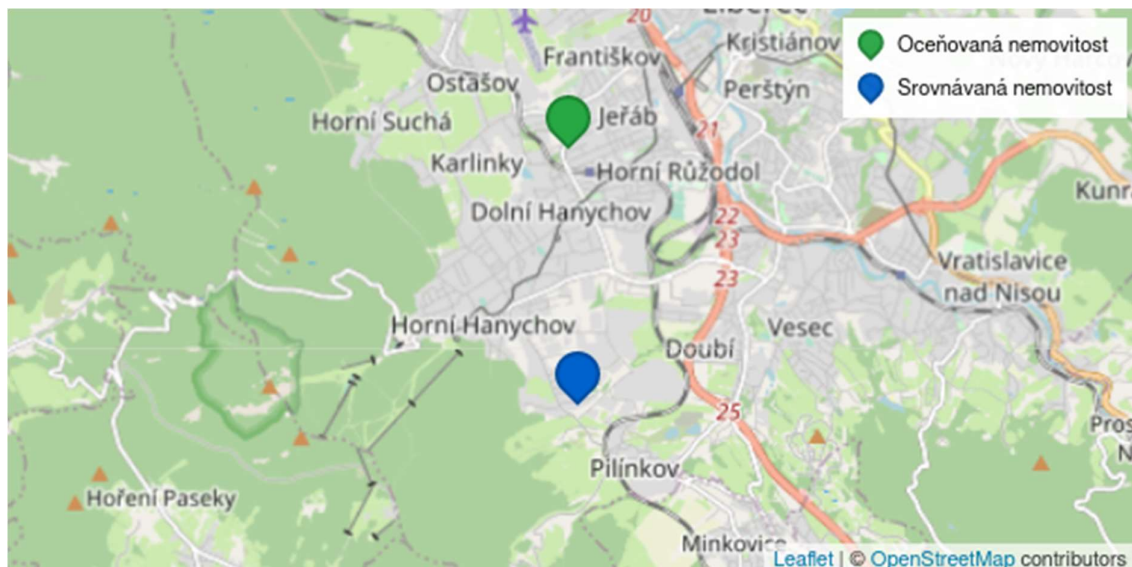
Lokalita	Puškinova, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Číslo řízení	V-6544/2021-505	Datum podpisu KS	14.06.2021
Plocha pozemku	1337 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1337 m². Z celkové výměry je zhruba do 900 m² převážně rovinatý terén a zbylá část je ve svahu. Jedná se o pozemek, který vznikl oddělením od pozemku s rodinným domem. Tvar pozemku je atypicky do L. Pozemek je téměř celý oplocený, má vjezdovou bránu, přístupnou přímo z veřejné komunikace a u vjezdu je zpevněná vydlážděná parkovací plocha. Součástí pozemku je bazén s příslušenstvím a nádherná vzrostlá zeleň plná keřů, trvalek a stromů. Dle platného územního plánu se jedná o bydlení čistě, plocha stabilizovaná, zastavitelná, k využití pro stavbu rodinného domu se zahradou. Nový územní plán se projednává. Elekřina a voda vedou u hlavní silnice. Likvidace odpadu musí být řešena vlastní čistíčkou. Zastávka MHD bus č. 20 je vzdálená 350m, vlaková zastávka je vzdálená 150m, 2 obchody s potravinami do 200m, školka. Doporučujeme pro klienty, kteří si poradí s náročnějším umístěním stavby. Prohlídku je možné sjednat u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

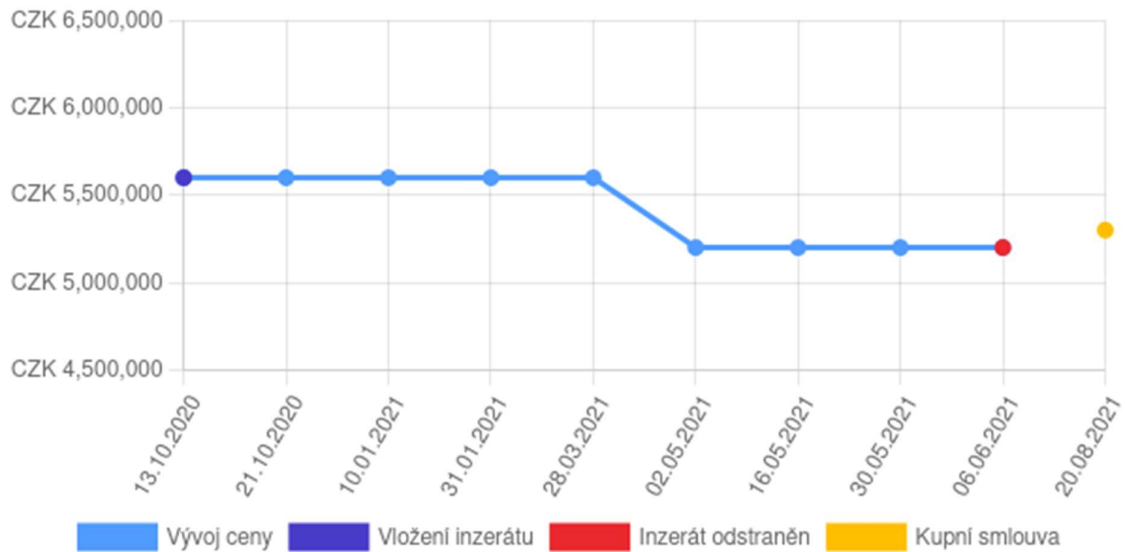


Pozemek, 1454 m², U Potůčku č.p. 13/3, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 5 300 000 Kč

Lokalita: U Potůčku č.p. 13/3, Liberec, okres Liberec

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

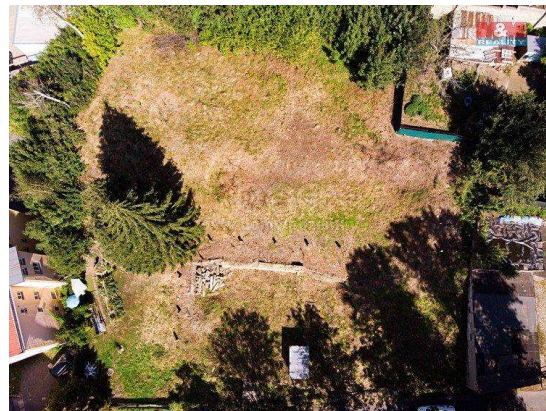


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

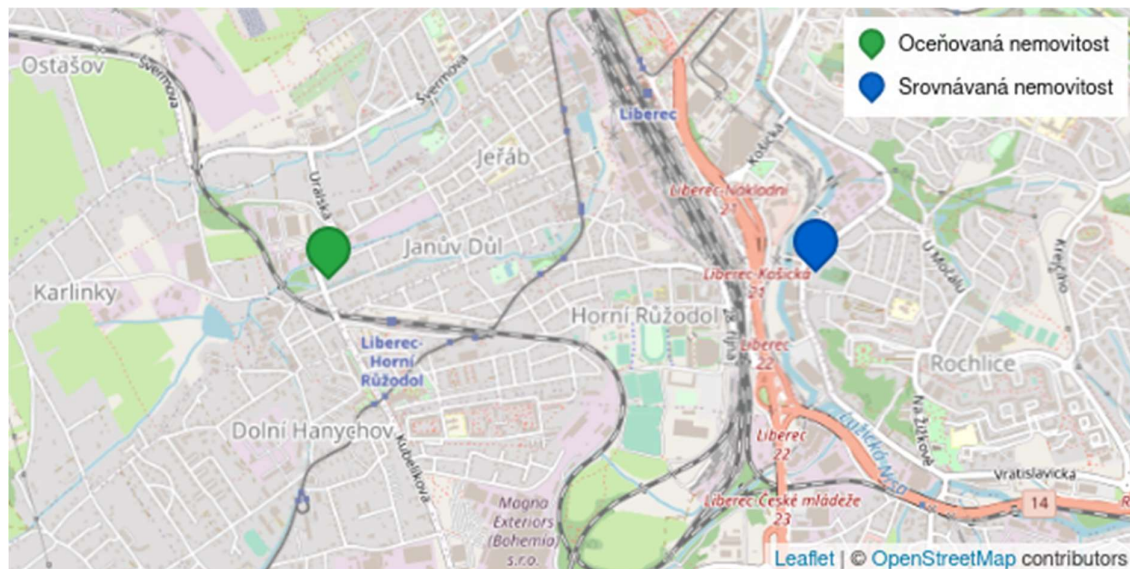
Lokalita	U Potůčku č.p. 13/3, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	5 300 000 Kč
Číslo řízení	V-9224/2021-505	Datum podpisu KS	20.08.2021
Plocha pozemku	1454 m ²	Elektřina	120V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízíme ke koupi pozemek určený dle územního plánu ke stavbě třípodlažního domu včetně podkrovní 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

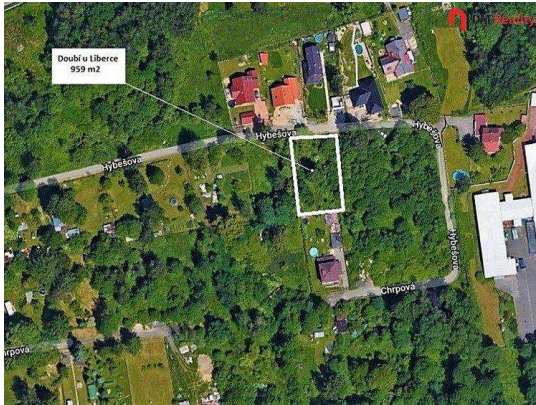


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

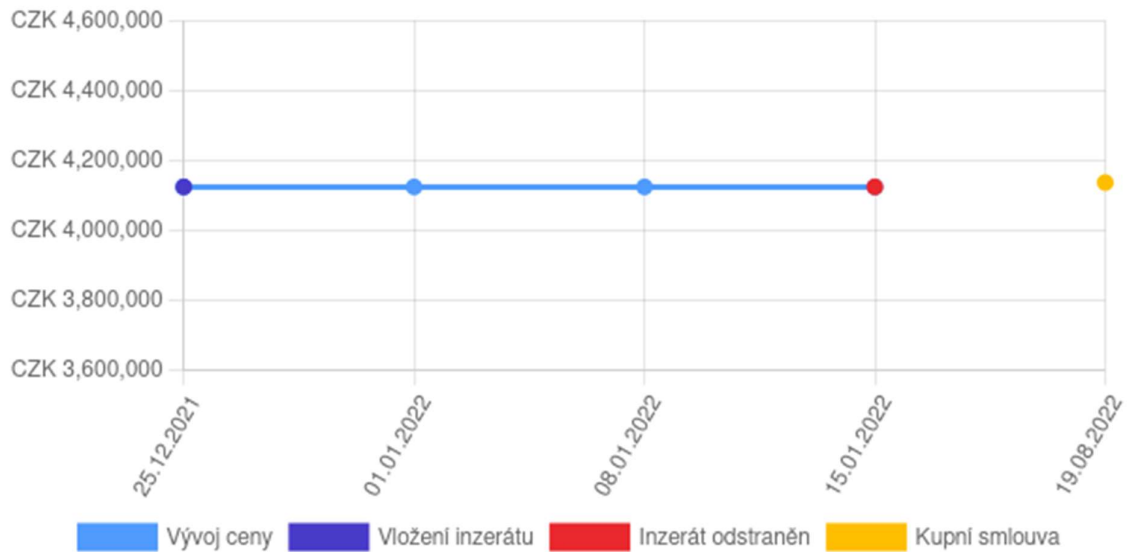


Pozemek, 959 m², Hybešova, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 4 136 150 Kč

Lokalita: Hybešova, Liberec, okres Liberec

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

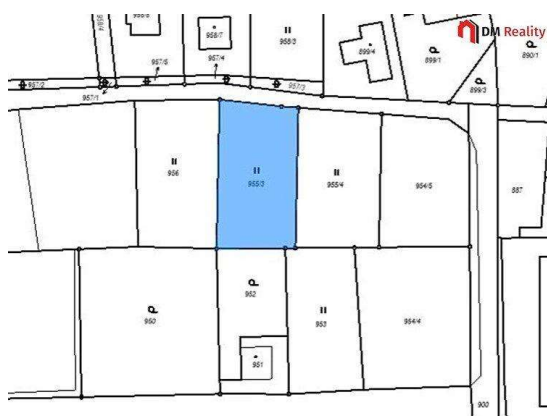


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

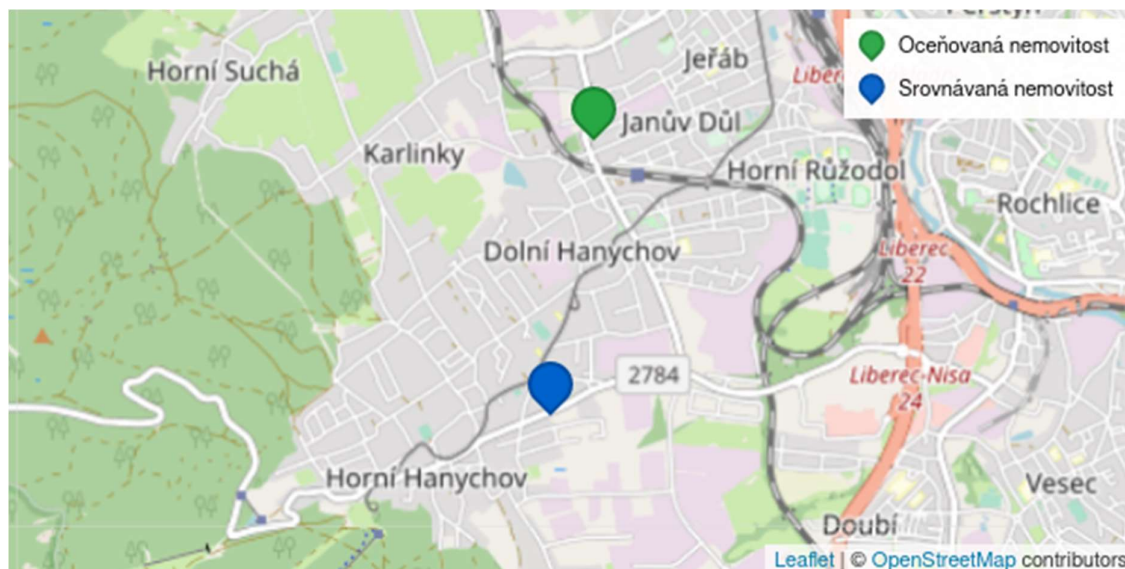
Lokalita	Hybešova, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	4 136 150 Kč
Číslo řízení	V-7542/2022-505	Datum podpisu KS	19.08.2022
Plocha pozemku	959 m ²	Elektřina	230V
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Nabízíme k prodeji pozemek s možností výstavby například rodinného domu v nově vznikající zástavbě pod Ještědem. Parcela s celkovou výměrou 959 m² je přístupná z ulice Hybešova v Doubí u Liberce. V návrhu územního plánu je pozemek veden jako plocha bydlení všeobecného. Nový územní plán je očekáván v první polovině roku 2022. Na pozemek bude přivedena elektřina a voda a bude také vyčištěn od všech porostů a náletů, tedy připraven k budoucí výstavbě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



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

Celková cena: 3 000 000 Kč

Lokalita: Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, Liberec, okres Liberec

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

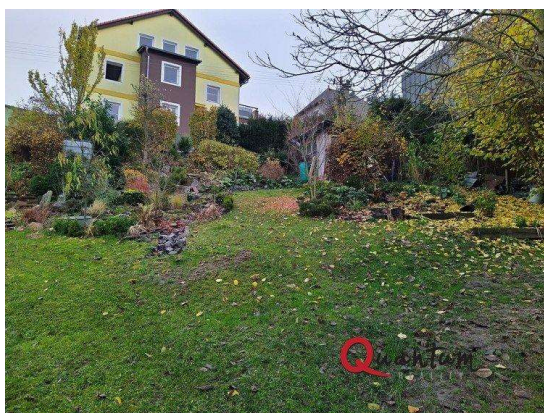


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Číslo řízení	V-857/2022-505	Datum podpisu KS	26.01.2022
Plocha pozemku	736 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plyn	Plynovod		

K prodeji nabízíme svažité 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

