

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10670-448/2020

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Michal Novák, insolvenční správce dlužníka
Petr Javorský, Tábořská 86/10, Liberec
Tyršova 231, 570 01 Litomyšl

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení (KSLB 76 INS
29445/2019-A-8).

Adresa předmětu ocenění: Pozemek leží na adrese Dolní Hanychov, Liberec,
okres Liberec

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 22.02.2020

Zpracováno ke dni: 22.02.2020

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš
Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.02.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu 1/2 pozemku parc. č. 374/12 nacházejícího se v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Dolní Hanychov pro potřeby insolvenčního řízení (KSLB 76 INS 29445/2019-A-8).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 374/12, katastrální území Dolní Hanychov
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Hanychov, Liberec, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Katastrální území:	Dolní Hanychov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 22.02.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Javorský.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Javorský Alois, Táborská 86/10, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec 1/2
Javorský Petr, Táborská 86/10, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 374/12 nacházející se v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Dolní Hanychov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je součástí funkčního celku s pozemky u RD č.p. 86/10 v ulici Táborská. Pozemek je v zastavěném území o rozloze 113 m². Pozemek je ve tvaru trojúhelníku. Plocha pozemku je dle územního plánu regulovaná jako **bydlení čisté**.

Na pozemku nejsou trvalé porosty a je oplocen z části zděným plotem. Samotný pozemek je rovinatý. Pozemek je přístupný ze sousedního pozemku stejného majitele.

Pozemek je situovaný v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, 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 se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	113 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	bydlení čisté
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je

		kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti,
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22.02.2020 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. 1:

„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 prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) 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. 374/12, katastrální území Dolní Hanychov

Pozemek v katastrálním území Dolní Hanychov, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Hanychov, Liberec, okres Liberec	plocha 113 m ²	Pro bydlení	ne	Velmi malé rozlohy. Nevhodný tvar.
1	Jeřmanice, okres Liberec	plocha 2007 m ²	Pro bydlení	ne	-
2	Houbařská, Liberec, okres Liberec	plocha 1083 m ²	Pro bydlení	ano	-
3	Šumná, Liberec, okres Liberec	plocha 575 m ²	Pro bydlení	ne	-
4	Charbínská, Liberec, okres Liberec	plocha 3218 m ²	Pro bydlení	ne	-
5	Puškinova, Liberec, okres Liberec	plocha 1381 m ²	Pro bydlení	ne	-

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	1.245,64 Kč	Nepoužit	1.245,64 Kč	0.85	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.1050	1.127,27 Kč
2	2.812,28 Kč	Nepoužit	2.812,28 Kč	1.00	1.00	1.00	1.10	1.30	1.00	1.4300	1.966,63 Kč
3	1.579,13 Kč	0.9	1.421,22 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	1.093,25 Kč
4	2.060,29 Kč	0.9	1.854,26 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	1.426,35 Kč
5	2.000,00 Kč	0.9	1.800,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	1.384,62 Kč
Celkem průměr											1.399,62 Kč
Minimum											1.093,25 Kč
Maximum											1.966,63 Kč
Směrodatná odchylka - s											350,17 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.049,45 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.749,79 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											

Komentář: Vzhledem k velmi malé rozloze pozemku, jeho tvaru a přístupu k pozemku je případná poptávka po tomto pozemku velmi malá až nulová. Výsledná cena je tak spíše statistickým ukazatelem. Pro srovnání byly použity pozemky se stejným využitím z blízkého okolí.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$1.399,62 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{113 \text{ m}^2}}$$

$$= 158.158 \text{ Kč}$$

*1/2

$$= 79.079$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$79.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Dolní Hanychov, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Hanychov, Liberec, okres Liberec	plocha 113 m ²	Pro bydlení	ne	Velmi malé rozlohy. Nevhodný tvar.
1	Jeřmanice, okres Liberec	plocha 2007 m ²	Pro bydlení	ne	-
2	Houbařská, Liberec, okres Liberec	plocha 1083 m ²	Pro bydlení	ano	-
3	Šumná, Liberec, okres Liberec	plocha 575 m ²	Pro bydlení	ne	-
4	Charbínská, Liberec, okres Liberec	plocha 3218 m ²	Pro bydlení	ne	-
5	Puškinova, Liberec, okres Liberec	plocha 1381 m ²	Pro bydlení	ne	-

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.245,64	-	1.245,64
2	2.812,28	-	2.812,28
3	1.579,13	0,90	1.421,22
4	2.060,29	0,90	1.854,26
5	2.000,00	0,90	1.800,00
	Maximální hodnota	2.812,28	(případ č.2)
	Minimální hodnota	1.245,64	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	2,2577	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	1.826,68	
	Odchylka max hodnoty od průměru	985,60	
	Odchylka min hodnoty od průměru	581,04	
	Bude vyřazena max hodnota (případ č.2)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.245,64	-	1.245,64
2	2.812,28	-	2.812,28
3	1.579,13	0,90	1.421,22
4	2.060,29	0,90	1.854,26
5	2.000,00	0,90	1.800,00
	Maximální hodnota	1.854,26	(případ č.4)
	Minimální hodnota	1.245,64	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,4886	OK
	Aritmetický průměr	1.580,28	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Dolní Hanychov, obec Liberec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Dolní Hanychov, Liberec, okres Liberec	plocha 113 m ²	Pro bydlení	ne	Velmi malé rozlohy. Nevhodný tvar.	X
1	Jeřmanice, okres Liberec	plocha 2007 m ²	Pro bydlení	ne	-	2
2	Houbařská, Liberec, okres Liberec	plocha 1083 m ²	Pro bydlení	ano	-	4
3	Šumná, Liberec, okres Liberec	plocha 575 m ²	Pro bydlení	ne	-	1
4	Charbínská, Liberec, okres Liberec	plocha 3218 m ²	Pro bydlení	ne	-	1
5	Puškinova, Liberec, okres Liberec	plocha 1381 m ²	Pro bydlení	ne	-	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	1.245,64	-	1.245,64	2	2.491,28
2	2.812,28	-	2.812,28	4	2.812,28
3	1.579,13	0,90	1.421,22	1	1.421,22
4	2.060,29	0,90	1.854,26	1	1.854,26
5	2.000,00	0,90	1.800,00	1	1.800,00
Mezisoučet				5	7.566,76
<u>Celkem</u>					<u>1.513,35</u>

Základní cena: 1.513,35 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$1.513,35 * 1,0000 = 1.513,35 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$1.513,35 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 113 \text{ m}^2$$

$$= 171.008,55 \text{ Kč}$$

$$* 1/2$$

$$= 85.504 \text{ Kč}$$

Celková cena podílu 1/2 po zaokrouhlení:

$$86.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

79.000,-- Kč

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

86.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

80.000 Kč

Slovy: osmdesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.02.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 10670-448/2020 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

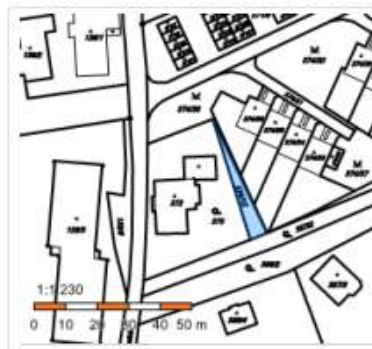
Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

24. 2. 2020

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	374/12
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Dolní Hanychov [682268]
Číslo LV:	1494
Výměra [m ²]:	113
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Javorský Alois, Táborská 86/10, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec	1/2
Javorský Petr, Táborská 86/10, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Javorský Petr
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

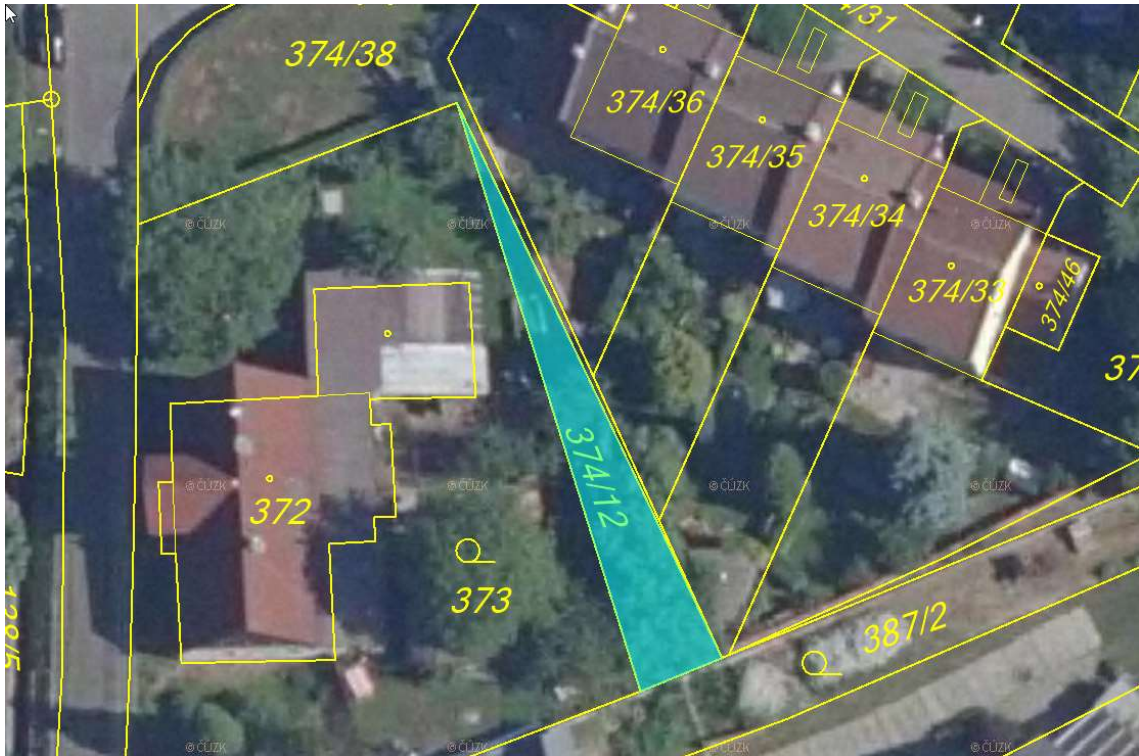
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

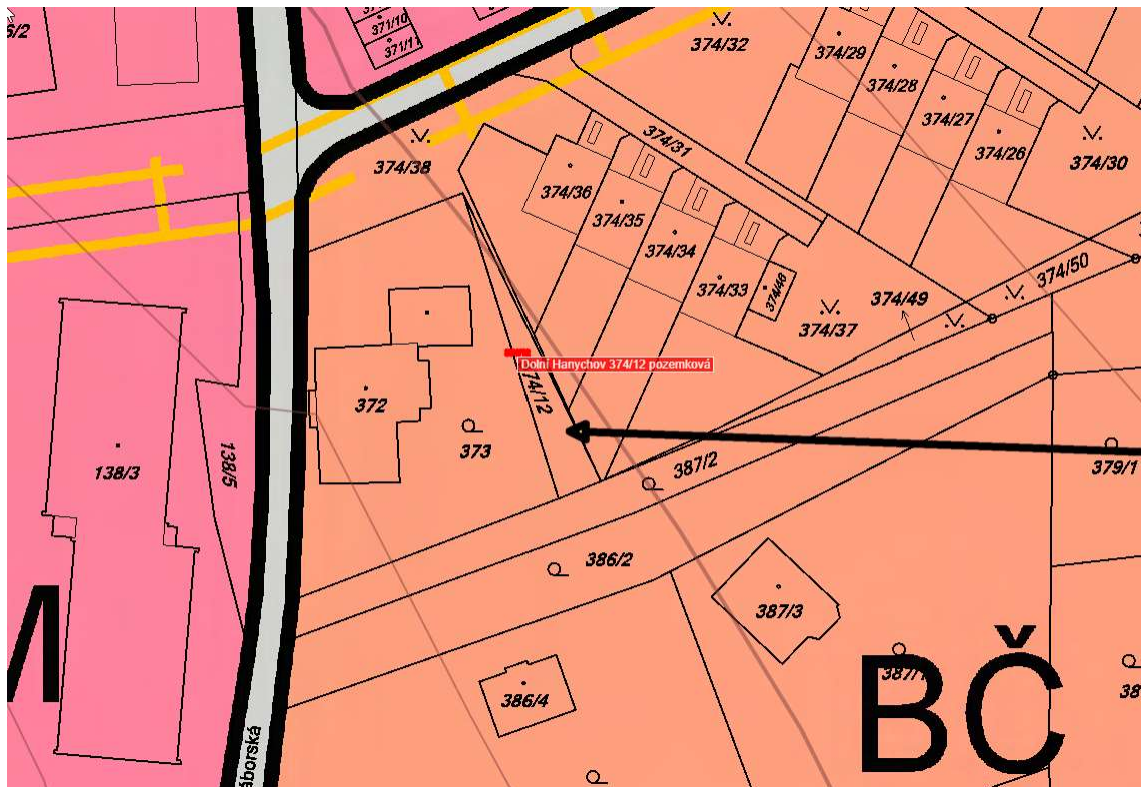
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.02.2020 10:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), [Podsklíštěm 1800/9, Kobylisy 18211 Praha](#)
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.6.0 build 0



Výřez z mapy územního plánu



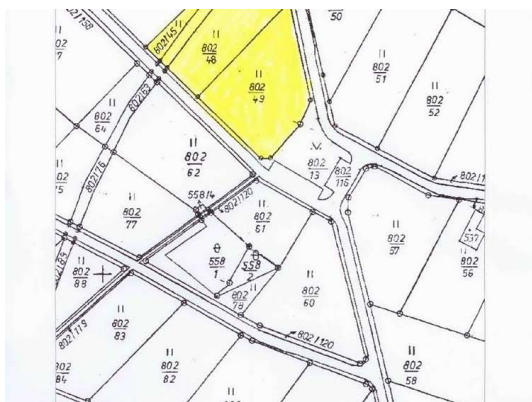
Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

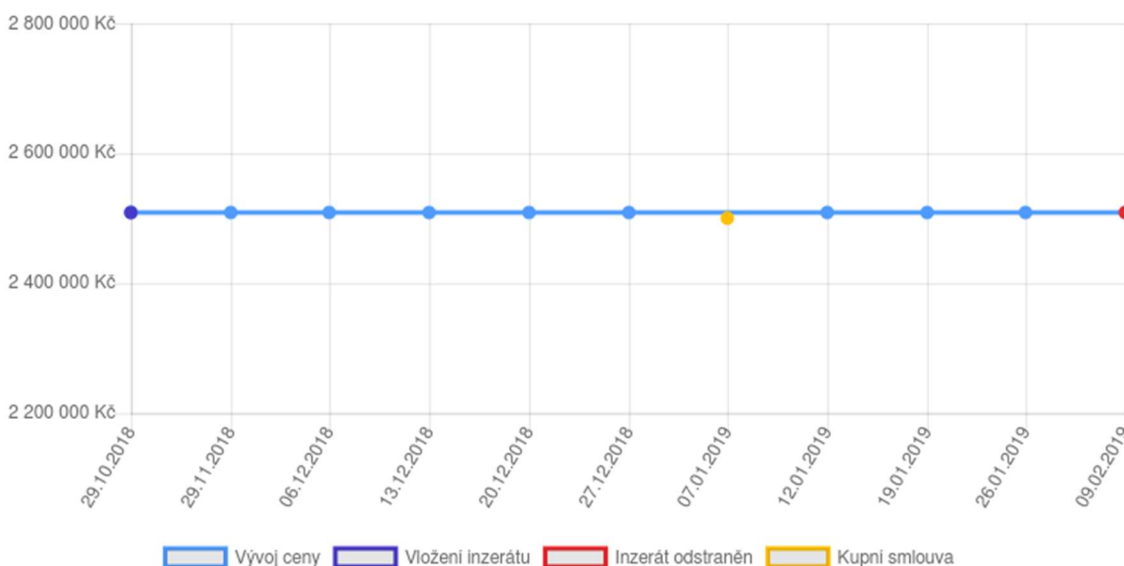


Prodej, Pozemek, 2007 m², Jeřmanice, okres Liberec

Celková cena: 2.500.000 Kč

Adresa: Jeřmanice, 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)

Cena dle kupní smlouvy	2 500 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	2007
Kupní smlouva podepsaná dne	07.01.2019	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V-295/2019-505		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji dva stavební pozemky v Jeřmanicích, první o rozloze 2007 m² a druhý 2039 m², s nádherným výhledem směrem na Javorník a Jeřmanice, umístěny na jižní straně. Lze zakoupit odděleně i dohromady. Pozemky jsou kompletně zasařovány -

kanalizace, voda, elektřina. Infrastruktura vybudována. Přírodní klidné prostředí, v blízkosti se nachází parkoviště a bude zde vybudována klidová zóna lesopark. Jednotlivé pozemky se prodávají za cenu 1.250 Kč a 1.300 Kč za m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

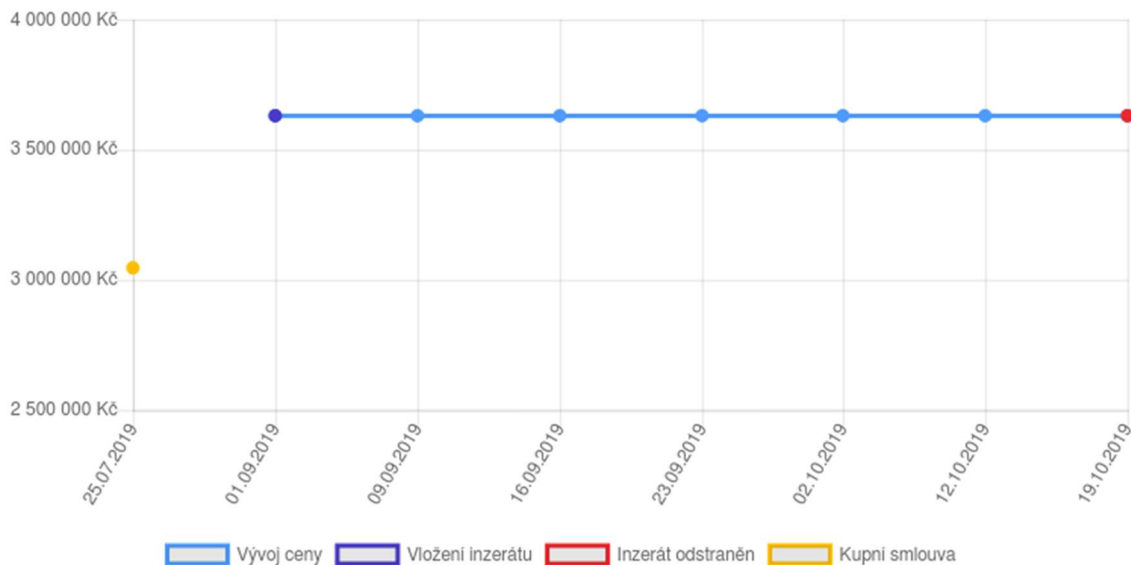


Prodej, Pozemek, 1252 m², Houbařská, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 3.045.700 Kč

Adresa: Houbařská, 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	Houbařská, Liberec, okres Liberec	Číslo řízení	V-7874/2019
Cena dle kupní smlouvy	3 045 700 Kč	Plocha pozemku (m²)	1252
Kupní smlouva podepsaná dne	25.07.2019	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

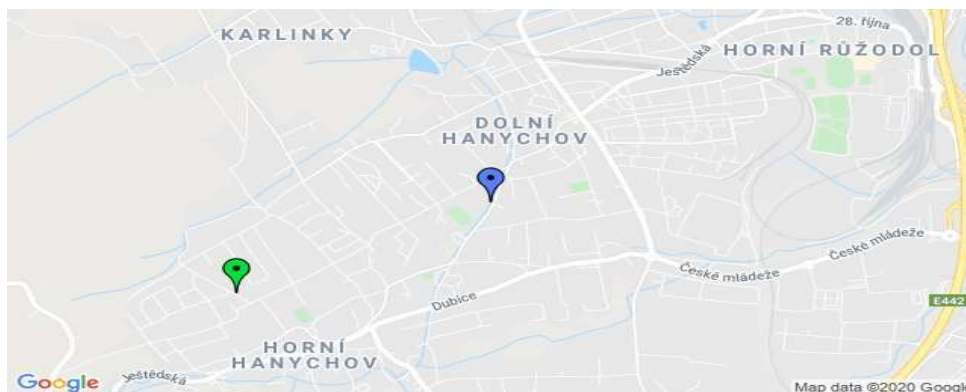
K prodeji nabízíme krásné stavební pozemky v mírně svažitém terénu přímo pod Ještědem, tedy jedné z nejatraktivnějších stavebních lokalit v Liberci. Pozemky jsou ideální jak pro vlastní bydlení s krásným výhledem na Liberec, tak i pro podnikání v oblasti výstavby ubytovacích zařízení. Stavební pozemky se nacházejí deset minut (750 metrů) pěší chůze od tramvajové zastávky "Horní Hanychov". V okolí nalezneme základní a mateřskou školu, pestrý výběr pohostinských zařízení a lyžařské

středisko. Na pozemcích jsou dostupné všechny sítě - voda, kanalizace, elektřina a plyn. Aktuálně dostupné pozemky: A - 159/8 - 1252 m - 3.630.800,- Kč G - 152/24 - 2001 m - 5.802.900,- Kč A, B = 7.97.B.2.20.60.p - koeficient zastavění 20 %, koeficient zeleně 60 %, počet nadzemních podlaží 2, zástavba předměstská C, D, E, F, G = 7.79.B.2.15.70.p - koeficient zastavění 15 %, koeficient zeleně 70 %, počet nadzemních podlaží 2, zástavba předměstská. Veškeré plochy pozemků patří do bydlení čistého (B, BČ). p předměstská zástavba samostatně stojících i stavebně propojených objektů středního měřítka (rodinné i vícebytové domy řazené do různorodých skupin a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými zahradami s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v pravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene. Kompletní a aktuální informace k dispozici v územním plánu Liberce. Aktuálnost informací k ÚP v inzerci 28.3.2019. V případě dalších dotazů mě neváhejte kontaktovat. Váš liberecký makléř.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

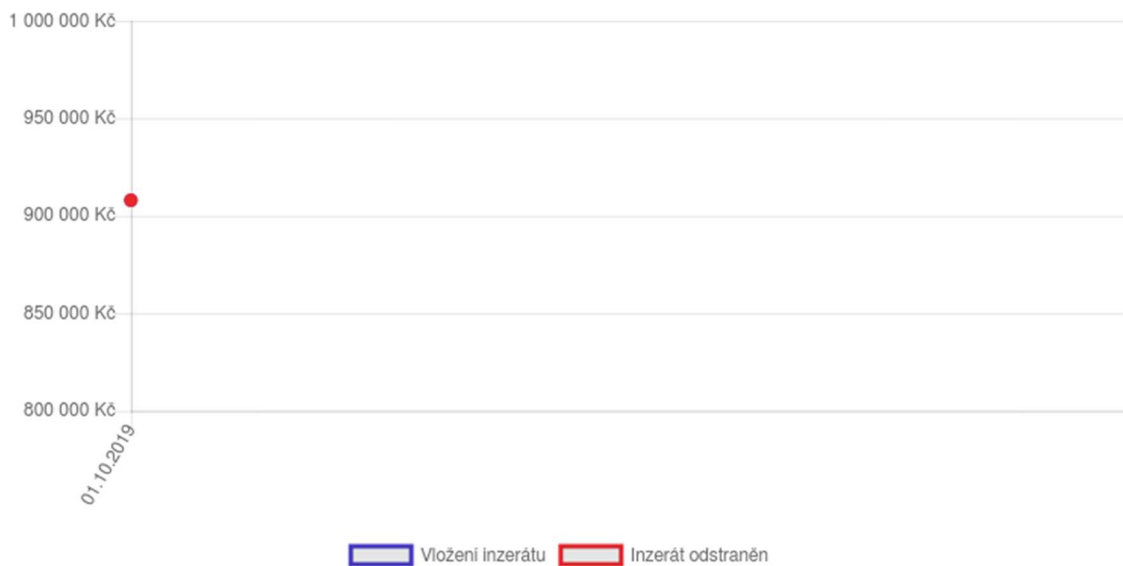


Prodej, Pozemek, 575 m², Šumná, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 908.000 Kč

Adresa: Šumná, Liberec, okres Liberec

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



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

Adresa	Šumná, Liberec, okres Liberec	Současné využití	pro bydlení
Cena	908 000 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m²)	575		

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme pozemek pro menší RD nebo mobilní dům, sítě na pozemku, zastavitelná plocha 450 m², ostatní plocha 125m

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



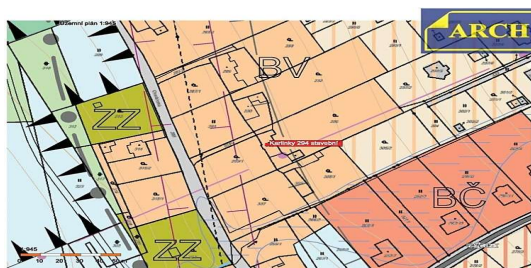
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

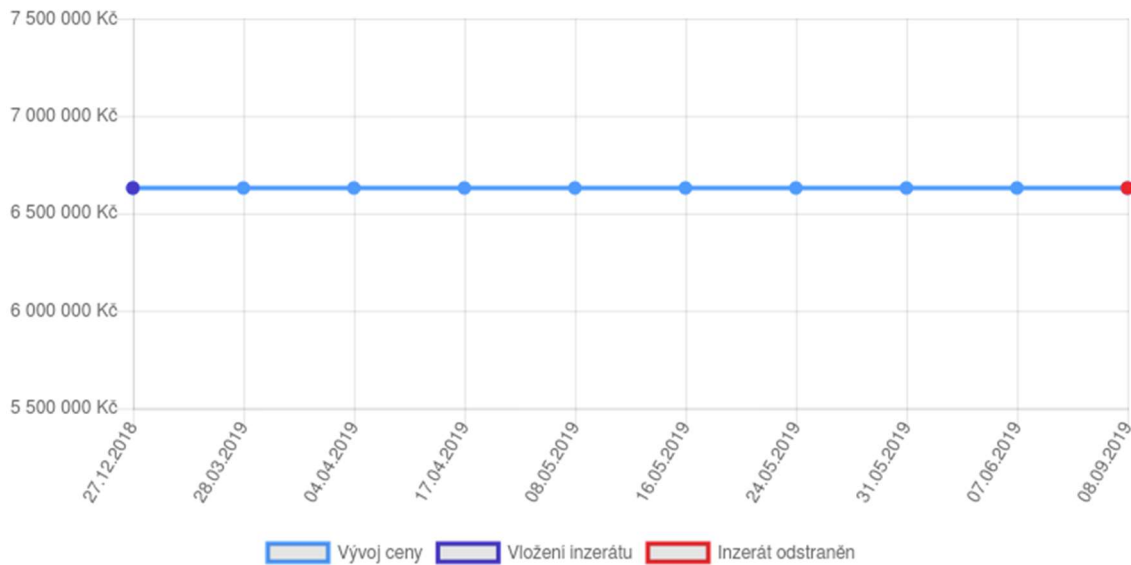


**Prodej, Pozemek, 3218 m²,
Charbinská, Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 6.630.000 Kč

**Adresa: Charbinská, Liberec, okres
Liberec**

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



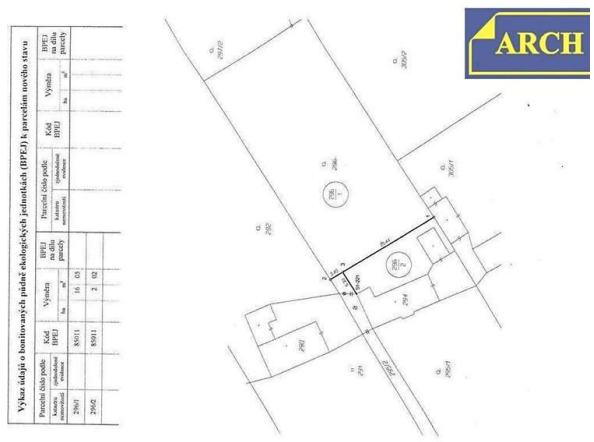
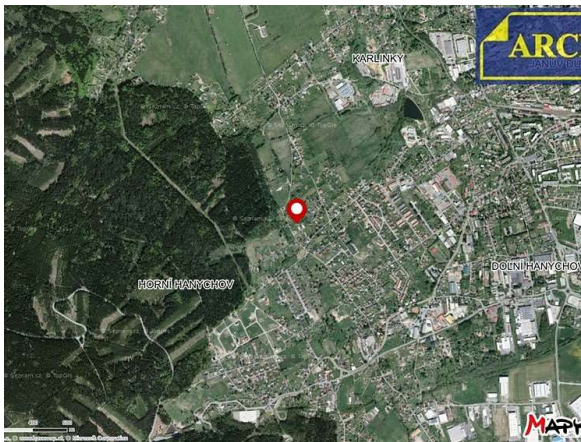
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Charbinská, Liberec, okres Liberec	Současné využití	pro bydlení
Cena	6 630 000 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m²)	3218		

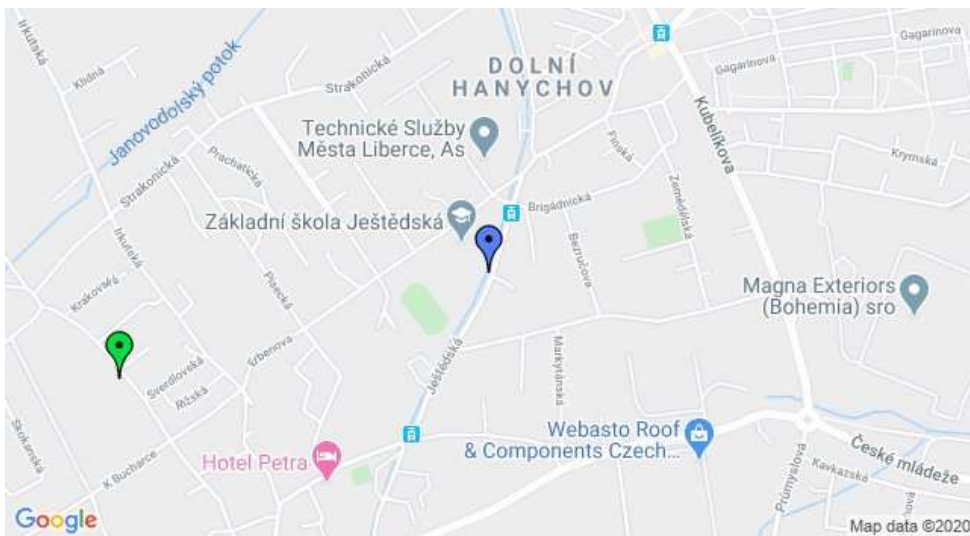
Slovní popis

Atraktivní pozemky pro výstavbu rodinných domů přiléhají JZ hranicí k ulici Charbinské. Jedná se o klidné místo na velmi mírném svahu v zástavbě starších i nových RD na okraji souvislé městské zástavby, cca 120 m od kraje lesa, s výhledem na Jizerské hory a Liberec. Lyžařské lanovky a vleky na Ještědu jsou ve vzdálenosti asi 1,6, 2 a 2,2 km. Geometrický plán pro rozdělení pozemků (včetně souhlasu stavebního úřadu) předpokládá výstavbu 2 rodinných domů, není však vyloučena ani výstavba 3 RD. Veřejný vodovodní řad je uložen v ulici Charbinské a je zde možnost napojení na rozvod elektrické energie. Veřejná kanalizace v místě není - třeba řešit septikem. Na pozemku se nachází domek venkovského typu, u kterého se předpokládá demolice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

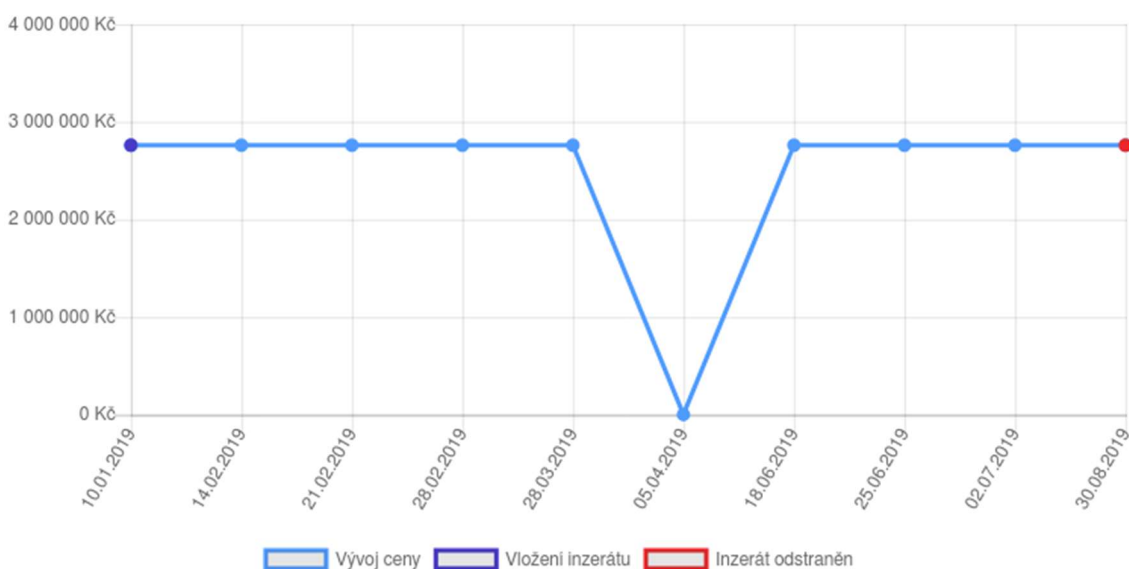


Prodej, Pozemek, 1381 m², Puškinova, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 2.762.000 Kč

Adresa: Puškinova, Liberec, okres Liberec

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



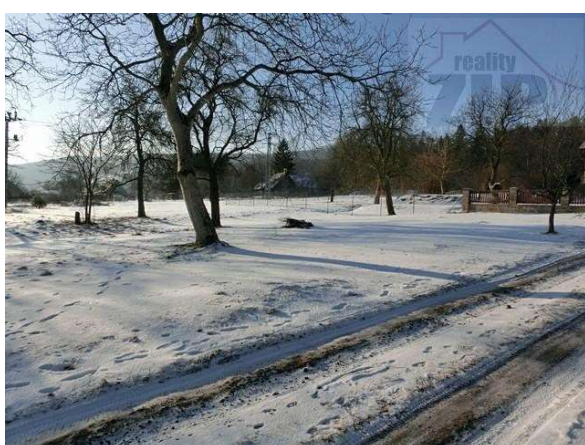
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Puškinova, Liberec, okres Liberec	Plocha pozemku (m²)	1381
Cena	2 762 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Prodej pozemku o výměře 1381 m² dle geometrického plánu, určeného k výstavbě rodinného domu v Liberci, část Horní Hanychov, ulice Puškinova. Pozemek je od hlavní silnice cca 100 metrů a k pozemku vede zpevněná cesta, na které bude zřízeno pro nové majitele věcné břemeno jízdy a chůze. Pozemek má podle stavebního úřadu povolení na výstavbu jednoho rodinného domu typu jako venkovské bydlení (sedlová střecha). Veřejný vodovod a připojení elektřiny jsou informativně schváleny. V blízkosti pozemku je i možnost připojení na plyn. Pozemek je velmi slunný s výhledem na Liberec. Krásná klidná lokalita. V blízkosti je les.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost