

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4312

Obor ekonomika / odvětví ceny a odhady / specializace nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku parc.č. 734, kat. úz. Horní Hanychov, obec Liberec, okres Liberec, LV č. 898, pro účely veřejné dražby.

Znalec: Ing. Radim Cechel
Dukelských hrdinů 696/43
170 00 Praha 7 - Holešovice

Zadavatel: Ing. Krčová Soňa, MBA, IČ: 12130711,
U Důlnáku 225/66
717 00 Ostrava - Bartovice

OBVYKLÁ CENA	212 170 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 12

Podle stavu ke dni: 31.05.2022

Vyhotoveno: V Praze 02.06.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracování písemného znaleckého posudku pro ocenění nemovité věci - pozemku parc.č. 734 (včetně všech součástí a příslušenství), zaps. na LV číslo 898, katastrální území Horní Hanychov, obec Liberec, okres Liberec, pro účely veřejné dražby.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Znalci se tedy mj. ukládá, aby stanovil cenu případných práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro stanovení nejnižšího podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Cílem posudku je určení obvyklé ceny posuzovaný nemovitých věcí tak, aby tato odpovídala tržní situaci a všech souvislostí obecné i specifické povahy, v nichž se tyto předmět ocenění ke dni ocenění nachází, při respektování specifík vyplývajících ze zadání resp. účelu posudku .

Specifická právní východiska:

Zák.č. 26/2000 Sb., § 13:

Odhad ceny předmětu dražby

(1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,⁷⁾ jeho organizační složku,⁸⁾ nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,⁹⁾ musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.¹⁰⁾ Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

(2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.

(3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru

znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci podklady pro vypracování znaleckého posudku a neuvedl při zadání posudku žádné další skutečnosti, které by měly nebo mohly mít vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 31.05.2022, předmět ocenění (pozemek) je přístupný, součinnost třetích osob není potřebná.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat použitých pro vypracování znaleckého posudku byly informace a údaje předané a sdělené objednatelem posudku a dále informace tržního charakteru - jedná se o dostupné informace z veřejných zdrojů a výsledky provedeného šetření a dále o vlastní analytickou databázi znalce.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 898 ze dne 01.06.2022
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 898 ze dne 18.02.2021
- Snímek kat.mapy
- Realitní inzerce
- Územní plán města Liberce
- Veř.informace ČÚZK z nahlížení do katastru nemovitostí
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, v platném znění
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších změn a dodatků
- Zákon č. 26/2000 Sb.
- Veřejně dostupné informace (internet)
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Bradáč Albert a kol.
- Informace a údaje sdělené zást. objednatele posudku
- Ostatní skutečnosti zjištěné v rámci provedeného šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován a jejichž sběr proběhl na základě kritického výběru ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy v oceňování

Oceňování

je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena a hodnota** (v praxi se tyto termíny často nesprávně zaměňují).

Cena

Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka :

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách v platném znění nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota

HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je stanovována.

Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obvyklá cena

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb. (jenž se vztahuje na výslovně vyjmenované případy) je tzv. obvyklá cena definována jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. ˇ

Zpravidla se tedy obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné kvalitativně a kvantitativně potřebné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba použít náhradní metodiku.

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena,

kteřá by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Tržní ekonomika

Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od obvyklé hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

Tržní hodnota

Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee).

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je např. výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**. Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího. Pokud je nemovitá věc prodána/směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitá věc prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

- a) **ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) **ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní oblíba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,
- c) **ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitá věc nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovité věci, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazil potencionální kupce atd.

Významným faktorem je **faktor času - doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností **obvykle 6 měsíců**. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem, je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o „**obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku**“.

Cena, za kterou je nemovitá věc možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovité věci krátkodobé

životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Security Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

VYBRANÉ PRÁVNÍ POJMY

Součást věci

Součást věci a příslušenství věci je definován v novém občanském zákoníku

- HLAVA IV, Díl 3

§ 505 - Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506 - (1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

- (2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 507 - Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína - i průduchem přes vnější zeď. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi; tyto jsou samostatnými věcmi movitými a neuvažují se při hodnocení stavby. Akumulační kamna, pračky, sporáky považujeme za součást stavby a hodnotíme je pouze v případě, že jsou pevně napojeny (obvykle do sporákové kombinace). Za samostatnou věc považujeme při ocenění rovněž kanalizaci, i když je napojena z domu, domácí vodárnu a studnu, ať jsou umístěny kdekoli, tedy i v budově. Za součást stavby (z právního hlediska) se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Za provozní propojení považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně - např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa ap. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace. Součástí stavby jsou její přístavby, nástavby i stavební úpravy – vestavby. Součástí pozemku jsou ve smyslu § 505 OZ i tzv. venkovní úpravy – opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinové skalky apod.

Příslušenství věci

§ 510 - (1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

§511 - Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

§512 - Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

§513 - Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl pro účely požadovaného znaleckého posuzování proveden v časové a věcné logické chronologii, počínaje získáním informací od objednatele (zadání, podklady) přes doplnění informací k danému případu (aktualizace úřední evidence, změny a pod.) až po sběr tržních dat potřebných pro provedení znaleckého úkonu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracování dat bylo v rámci procesu oceňování provedeno analytickým přístupem při respektování znaleckých postupů se SW podporou (licence užívání programu NemExpress AC fy PLUTO-OLT s.r.o.).

Metody ocenění a jejich použití při ocenění v daném případě (A/N):

Přehled obvykle užívaných oceňovacích metod pro ocenění nemovitých věcí:

Ocenění cenou zjištěnou dle předpisu – použití v posudku (A/N)

Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota) – použití v posudku (A/N)

Metoda stanovení výnosové hodnoty – použití v posudku (A/N)

Metoda porovnávání obchodovatelných cen – použití v posudku (A/N)

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Horní Hanychov

Adresa nemovité věci: Liberec, 460 01 Liberec

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Jan Imlauf, Tolstého 235, 460 01 Liberec, LV: 898, podíl 1 / 1

Údaje o vlastnictví a evidenci oceňovaného nemovitého majetku - viz. aktuální (částečný) výpis z katastru nemovitostí v příloze posudku.

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je samostatný pozemek - bez dokumentace.

Místopis

Statutární město Liberec je krajským městem Libereckého kraje situovaného na severu ČR v sousedství Polska a Německa. V současnosti se jedná o významný a komplexní sídelní útvar, město Liberec úspěšně navazující na svou bohatou historii má potenciál k dalšímu růstu.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená obytná zástavba
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Parc.č. 736 Česká republika, Lesy České republiky, s.p.
Parc.č. 725 Česká republika, Lesy České republiky, s.p.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek je umístěn na severovýchodním úpatí hory Ještěd, v jihozápadní okrajové části města Liberce, na pomezí sousedících k.ú. Horní Hanychov, k.ú. Ostašov u Liberce a k.ú. Novina u Liberce v obci Kryštofovo Údolí.

Přístup k pozemku je po bezejmenné lesní komunikaci odbočné z ca 80 m vzdálené zpevněné silnice - ulice Karlinské (obojí ve vlastnictví ČR).

Pozemek se nachází na okraji současně zastavěného území (zástavba převážně rodinných domů severním směrem s dále navazujícími zahr.chatami), s navazujícími plochami charakteru krajinné zeleně (souvislá lesní plocha pod Ještědem jihozápadním směrem).

Techn.IS ve vzd. ca 80 m: voda, elektro, plyn a dešťová kanalizace. Vlastní oceňovaný pozemek není na IS připojen.

Součástí pozemku je oplocení a trv.poros.

Vzdálenost k zastávce MHD autobus je cca 1,4 km, žel.zast. 2,2 km, dostupnost průjezdné severojižní páteřní městské komunikace E 442 - do 10 min.

3.4. Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek - cenové porovnání

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat bylo postupováno rigidně v souladu se znaleckými standardy.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek - cenové porovnání

Předmětem ocenění:

Pozemek parc.č. 734, druh trv.travní porost, o výměře 245 m², LV č. 898, kú. Horní Hanychov, .

Popis porovnávacích parametrů pozemku:

Zdroj tržních informací - realitní nabídka

Výměra - velmi malý pozemek

Poloha - průměrná, vhodná pro relaxaci a odpočinek

Dopravní dostupnost - přímé napojení na veř.pozemek (lesní cesta), veř.doprava v dosahu
 Možnost zastavění - dle ÚP lze, avšak celý pozemek je v ochranném pásu lesa resp. lesního pozemku a odstup od hranic sousedních pozemků je nedostatečný, předpokl.se pouze možnost umístění mobilní buňky doplňující užív.pozemku
 Intenzita využití - indiv.relaxace a odpočinek
 Vybavenost pozemku - bez napojení na IS, pozemek je oplocen
 Ostatní - nevhodný tvar omezující využití

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
 Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí

Přehled srovnatelných pozemků a výpočet:

Název: Prodej zahrady 341 m2				
Lokalita: Liberec, okres Liberec				
Popis: Prodej zahrady 341 m2 u potoka v Liberci, Ruprechtice, je zde zaveden el. proud, pozemek je nad potokem, je snadno dostupný z komunikace, která navazuje na hlavní vedoucí údolím směrem na Bedřichov (cca 7 km) a Josefův Důl (cca 16 km). Není v zahrádkářské kolonii, byla zde dříve zástavba, je v blízkosti autobusové zastávky MHD. Terén je členitý, objekt je zanedbaný. Stavba z OSB desek i izolací přední část - trojskla, 2 trámy uhnílé (strana bez oken). Voda není zavedena.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,50		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,90		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
900 000	341	2 639,30	0,33	870,97



Název: Prodej zahrady 605 m2				
Lokalita: Kopeckého, Liberec - Liberec XIV-Ruprechtice				
Popis: K prodeji nabízíme rovinatý pozemek o rozloze 605 m2, který se nachází v klidné lokalitě Liberce - Ruprechtice v ulici Kopeckého. Pozemek je částečně oplocen, je přístupný z veřejné komunikace. Na pozemku se nachází stará dřevěná chata o výměře cca 20 m2. Vodu je nutné řešit vlastní studnou - existující povolení. K dispozici je společná zahrádkářská vodárna, která je napájena z potoku - pro letní provoz. Na pozemek je přivedena elektřina - podružné měření. Jedná se o krásnou a klidnou lokalitu, obklopenou zelení. V blízkosti škola, školka, lékař, MHD cca 7min. vzdálený obchod s potravinami, cukrárna, restaurace. Pro více informací kontaktujte makléře a				

domluvte se na prohlídce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,50
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	605	3 636,36	0,29	1 054,54

Název: Prodej zahrady 543 m2

Lokalita: Liberec, okres Liberec

Popis: Prodej pozemku (543 m2) Liberec - Krásná Studánka. Pěkný slunný pozemek se nachází ve velmi klidné lokalitě na rozhraní zástavby rodinných domů a přírodní klidové zóny v Krásné Studánce. Doposud jej majitelé využívali jako zahradu - nyní je požádáno o změnu ÚP (zařazení do zastavitelné části), tento by se měl schvalovat koncem roku 2022. Pozemek je oplocen z větší části pletivem, v části u komunikace živým plotem. Vjezd na pozemek z veřejné komunikace. Elektřina v dosahu několika metru od hranice pozemku. Vodu a odpady okolní RD řeší individuálně (v této oblasti nejsou vodovod. a kanál. řady). Více informací u makléře - doporučujeme prohlídku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,50
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 170 000	543	2 154,70	0,34	732,60

Název: Prodej zahrady 699 m2

Lokalita: Liberec - Liberec XVIII-Karlínky, okres Liberec

Popis: Nabízíme vám ke koupi pozemek o celkové výměře 699 m2 v Liberci v části obce Karlínky, dle nového územního plánu je pozemek zařazen v plochách pro "bydlení všeobecné (BO)". Pozemek je zasažen ochranným pásmem veřejně prospěšné stavby (přilehlou komunikací), v případě výstavby je nutné toto ochranné pásmo zohlednit. Pozemek je umístěn na velmi lukrativním místě, vzhledem ke krátké dojezdové vzdálenosti (3,5 km) do centra Liberce. V blízkosti pozemku se nachází vodovodní řád a elektrické vedení. Pozemek je mírně svažité. Vyznačení pozemku je pouze orientační. Zajistíme vám optimální financování nemovitosti. Více informací v RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
------------------------	------

velikost pozemku -	0,75			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	0,50			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	0,90			
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90			
Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
2 630 000	699	3 762,52	0,27	1 015,88

Název:	Prodej zahrady 513 m2			
Lokalita:	Liberec - Liberec XVII-Kateřinky, okres Liberec			
Popis:	Nabízíme Vám k prodeji menší pozemek přímo v Liberci, část obce Kateřinky. Pozemek o rozloze 513 m2 byl dříve shledán jako pozemek k čistému rodinnému bydlení. V tuto chvíli je pozemek v Katastru Nemovitostí veden jako Zahrada. Část Liberec – Kateřinky je součástí CHKO Jizerské Hory, krásná příroda je tudíž na dosah ruky, na druhou stranu všechna občasná občanská vybavenost je dostupná přímo v Liberci. Dojezd centrum Fügnerova 10min. Ideálním využitím je tudíž rekreace. V okolí nemovitosti se nachází budova mateřské školky a několik rodinných domů. Cena je konečná, včetně provize a kompletního právního servisu. Pro více informací kontaktujte makléře. Financování Vám pomůžeme zajistit.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	0,90			
velikost pozemku -	0,85			
poloha pozemku -	1,20			
dopravní dostupnost -	1,20			
možnost zastavění poz. -	0,50			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90			
Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
674 000	513	1 313,84	0,50	656,92

Minimální jednotková porovnávací cena	657 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	866 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 055 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	734	245	866,00		212 170
Celková výměra pozemků		245	Hodnota pozemků celkem		212 170

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek - cenové porovnání

212 170,- Kč

Hodnota pozemku	212 170 Kč
-----------------	------------

Silné stránky

- Hezké přírodní okolí
- Dostupnost (příjezd a doprava)

Slabé stránky

- Malá výměra pozemku
- Nevhodný tvar pozemku
- Ochranné pásmo lesa
- Techn.infrastruktura není přivedena k pozemku

Obvyklá cena

212 170 Kč

slovy: Dvěštedvanáctisícjednostosedmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí (data získaná z většího počtu realizovaných transakcí popř. z nabídek prodeje) v dané popř. podobné lokalitě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Dle provedené analýzy je relevantní trh nemovitých věcí ke dni ocenění v posuzovaném segmentu pozemků existující (existuje nabídka i poptávka, dochází k uzavírání kontraktů). Na základě dostupnosti tržních dat byl jako adekvátní způsob ocenění zvolen základní tzv. porovnávací model ocenění. Výsledky provedené analýzy resp. jejich interpretace je součástí posudku.

5.2. Kontrola postupu

Provedenou kontrolou postupu při ocenění nebyly zjištěny žádné vady či nedostatky.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracování písemného znaleckého posudku pro ocenění nemovité věci - pozemku parc.č. 734 (včetně všech součástí a příslušenství), zaps. na LV číslo 898, katastrální území Horní Hanychov, obec Liberec, okres Liberec, pro účely veřejné dražby.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Znalci se tedy mj. ukládá, aby stanovil cenu případných práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

ODPOVĚDI:

- Obvyklá cena nemov.věci vč.součástí a přísl.:

OBVYKLÁ CENA	212 170 Kč
slovy: Dvěštedvanácttisícjednostosedmdesát Kč	

- Práva a závady spojené s nemov.věcí: Nejsou
Na nemovitých věcech nebyla zjištěna věcná břemena a nájemní práva
- Práva a závady přecházejí na vydražitele: Nejsou
- Ochrana nemov.věci (kult.památka): Není

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

Objednatel (klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Objednatel (klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků,

odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti objednatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Objednatel (klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Objednatel (klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem. Tyto návrhy lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování případných vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Podáváním znaleckým posudkem se nepřezkoumává obsah či závěry žádného jiného znaleckého posudku, nepoužívá se ani jiného znaleckého posudku k vlastním postupům znalce či jeho znaleckým závěrům.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Posudek byl vypracován výhradně podepsanou osobou znalce, při zpracovávání posudku se nevyskytly žádné komplikace ani okolnosti, které by vyžadovaly přibrání jiného odborného konzultanta k posuzování případných specifických dílčích otázek.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1357.

Osvědčení znalce:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.6.1993, č.j. Spr. 2374/93, pro základní obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitostí a podniků

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4312 evidence posudků.

V Praze 02.06.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Radim Cechel
Dukelských hrdinů 696/43
170 00 Praha 7 - Holešovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4312

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územně plánovací informace	1
Mapa umístění	1
Letecký snímek	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2022 09:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682462 Horní Hanychov

List vlastnictví: 898

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec	610203/1034	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
734	245	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Bl 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 zákonné

Vznik zástavního práva dne 26.3.2009, pohledávka ve výši 144 134 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Povinnost k

Parcela: 734

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.)
č.sp.1001740941 ze dne 09.02.2009.

Z-5545/2009-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Vznik předkupního práva dne 26.3.2009.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Povinnost k

Parcela: 734

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.)
č.sp.1001740941 ze dne 09.02.2009.

Z-5545/2009-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 2 533 756,26 Kč

Den vzniku zástavního práva: 29.3.2012.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Povinnost k

Parcela: 734

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Liberci -
140150/2012 /192941506767 ze dne 29.03.2012.

Z-4183/2012-505

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

prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2022 09:55:02

Obec: 563889 Liberec

List vlastnictví: 898

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Omezení dispozičních práv
k zřizování zástavních práv

Povinnost k

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnin,
46001 Liberec, RČ/IČO: 610203/1034
Parcela: 734

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-5545/2009-505

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

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

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

Z-3814/2014-509

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

Z-5385/2014-509

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

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

Povinnost k

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

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

Z-8576/2014-201

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

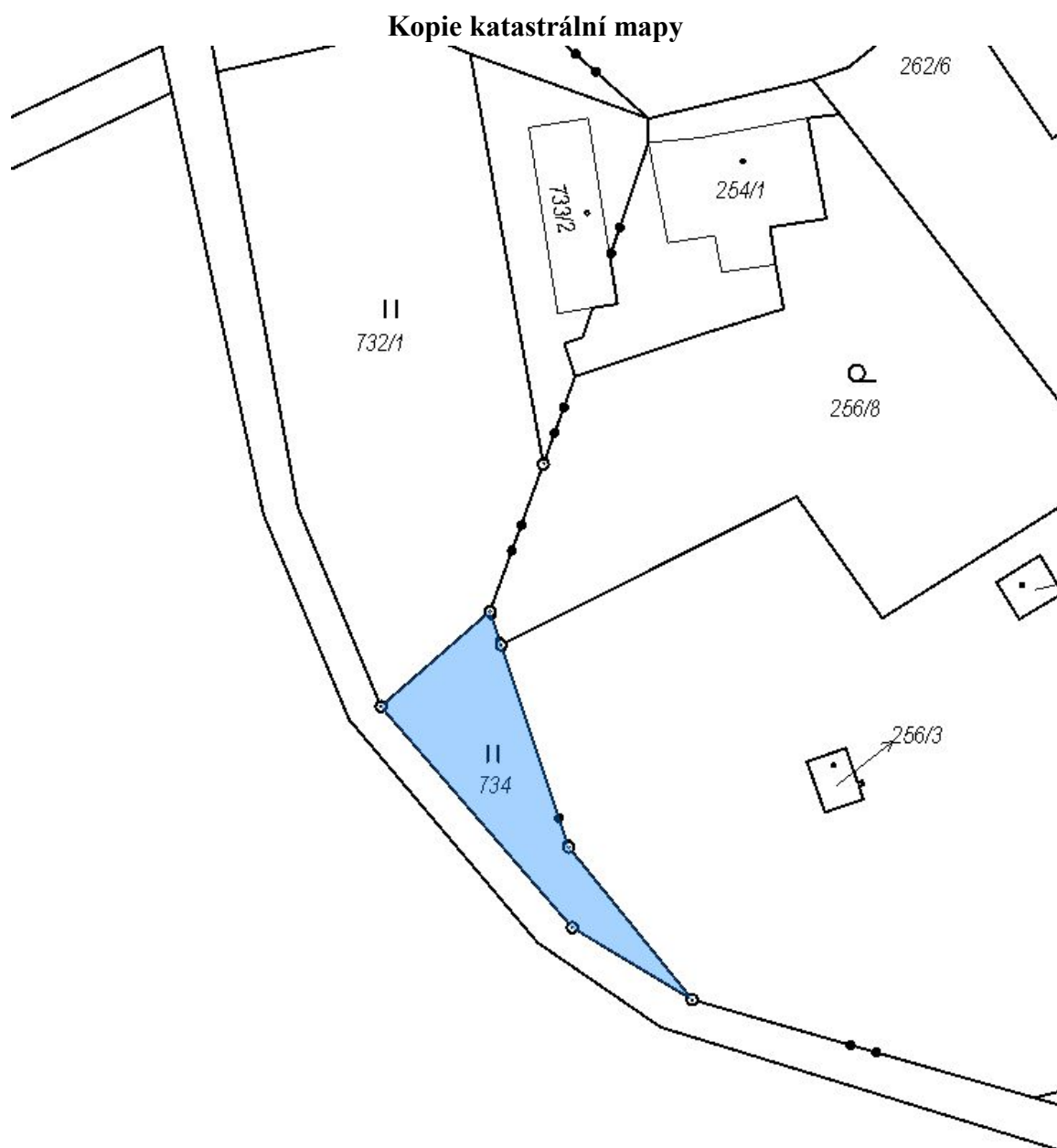
- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 09.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2009.

V-2406/2009-505

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

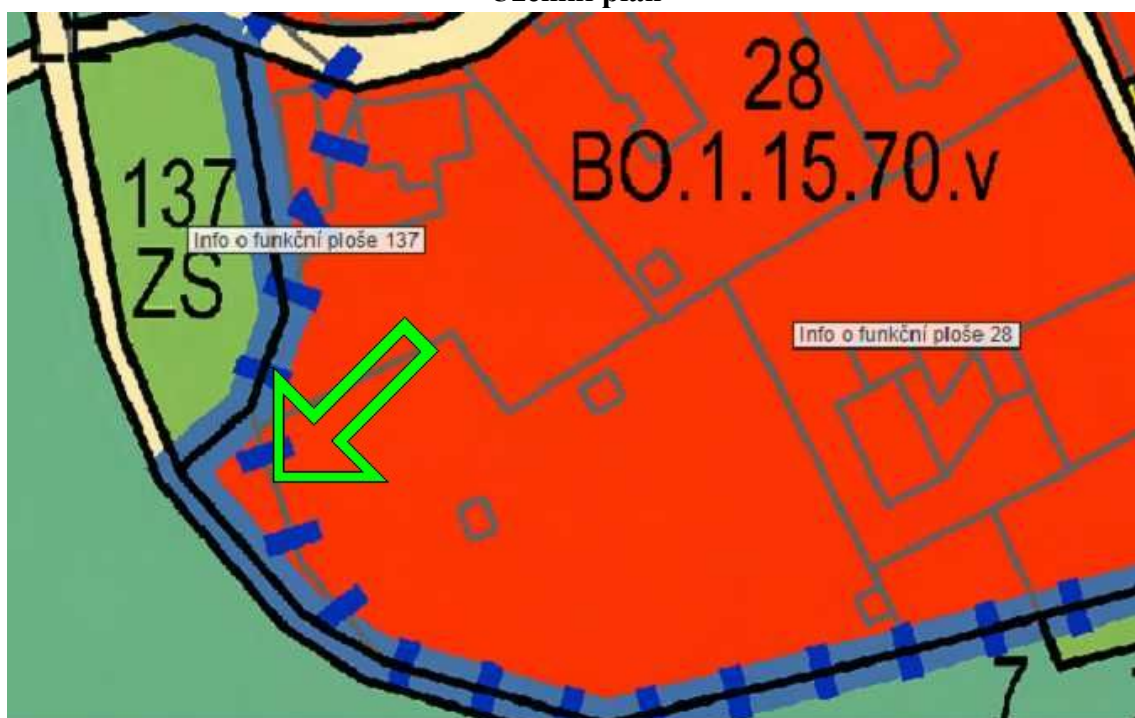
strana 2



1:500
0 5 10 15 20 25 m

Pozemek p.č. 734 v k.ú. č. 682462

Územní plán

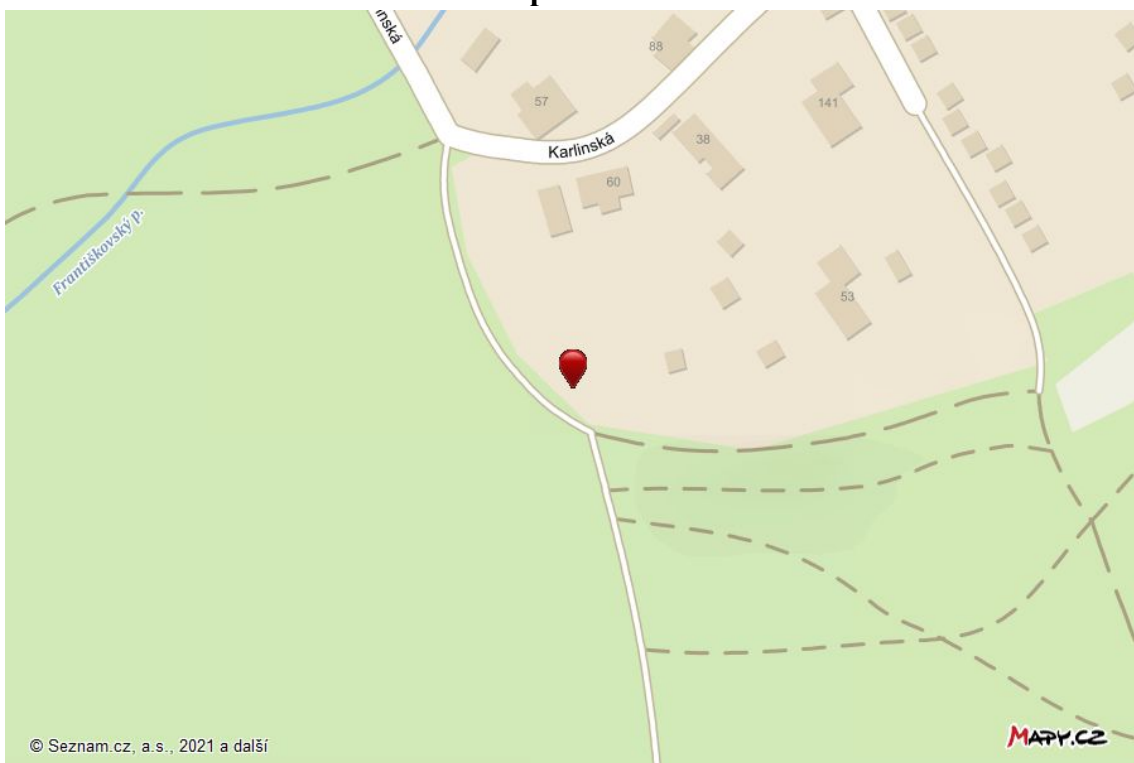


Hlavní mapa s ozn.pozemku parc.č. 734 (šipka)

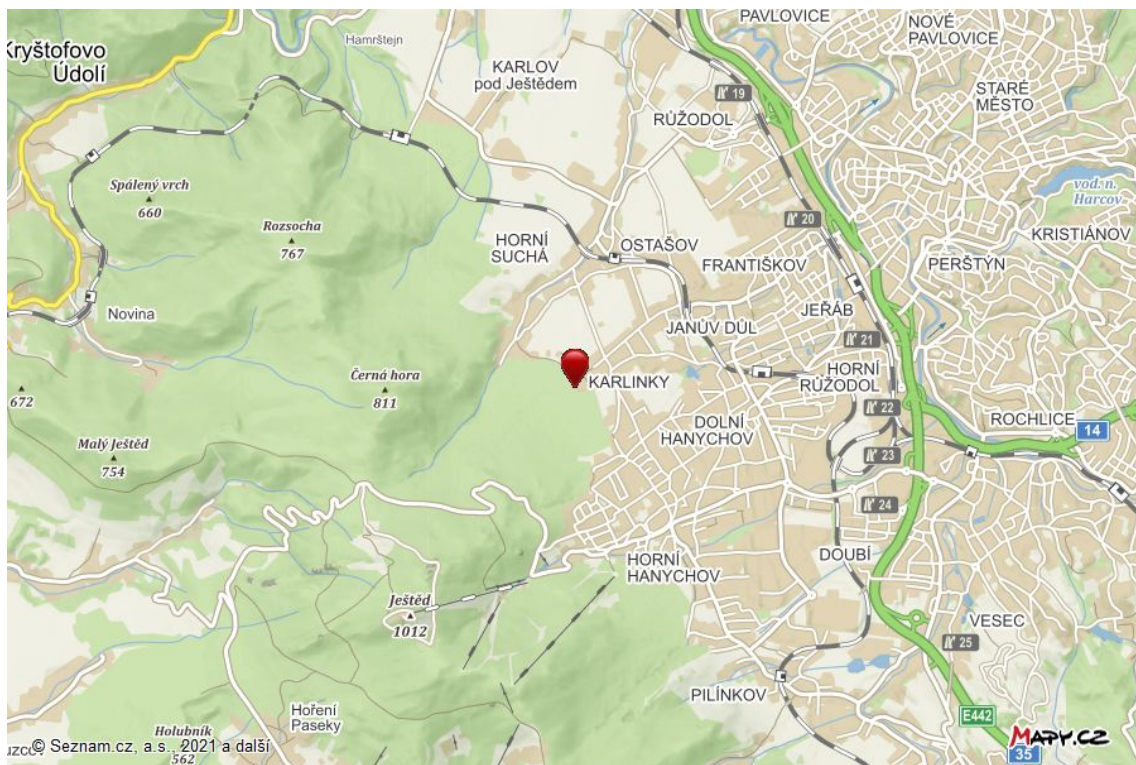
Informace o ploše dle územního plánu	
Obec: Liberec	
Typ funkční plochy: Plochy bydlení všeobecné BO (S)	
Číslo návrhové plochy: 28	
Statut: STAV	
Regulační kód: BO.1.15.70.v	
Nápověda k regulačním kódům	
Datum vydání: 24.2.2022	
Informace:	
Informace o ploše dle aktuálního využití území	
Podíl zastavění (RUIAN): 7 %	
Podíl zastavění (LULC): 7,9 %	
Podíl ploch zeleně (ostatních ploch) 90,3 % (LULC):	
Podíl zast. a zp. ploch (LULC): 9,7 %	
Výměra nadzemní stavby (LULC): 1046,1 m ²	
Výměra zeleně (LULC): 11971 m ²	
Výměra zast. a zp. ploch(LULC): 1291,1 m ²	
Celková výměra: 13262,1 m ²	
Datum vyhodnocení: 27.05.2022 11:22:01	

Poz.p.č. 734 v ploše 28 (bydlení všeobecné)

Mapa oblasti



Situace místní

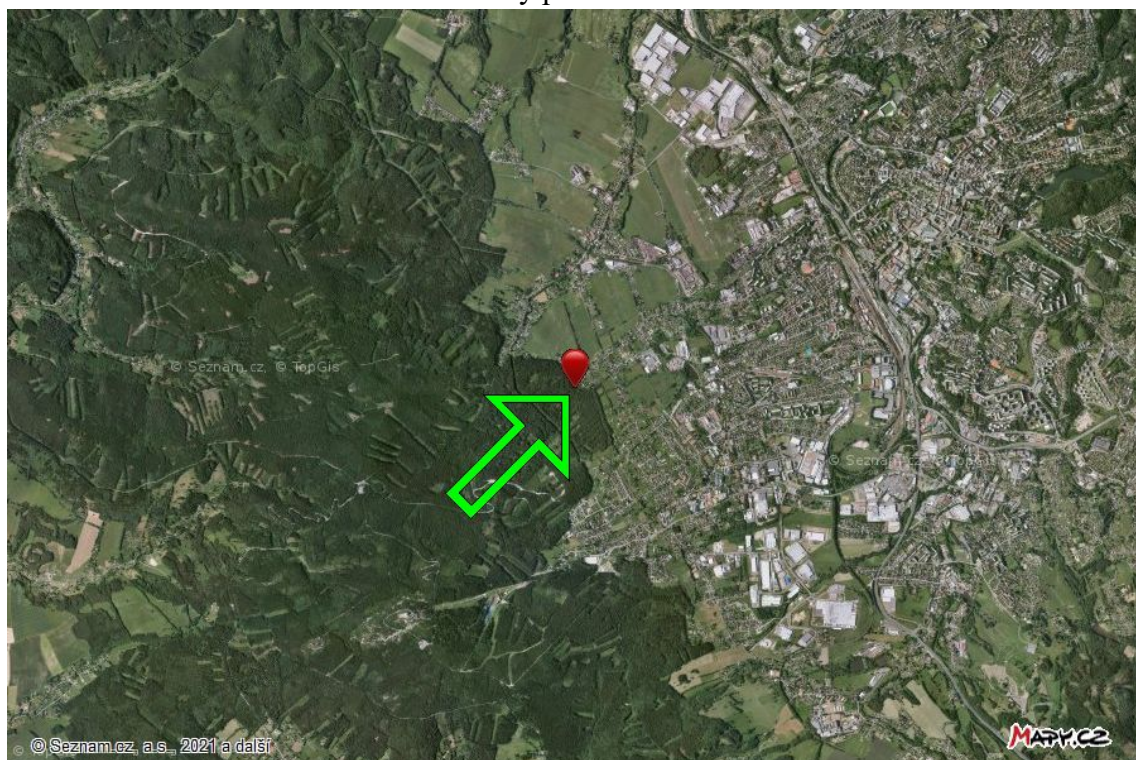


Situace přehledná

Letecký snímek



Letecký pohled místní



Letecký pohled celkový