

Znalecký posudek

č. 3185-709-2017



- Objednatel:** **INSOLVENCE CZ, v.o.s.,**
Ptení 309
798 43 Ptení
- Účel posudku :** Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2320 v k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, okres Liberec, Liberecký kraj
- Oceněno k datu:** **7. 11. 2017**
- Zhotovitel posudku:** STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR
- Odpovědný zpracovatel:** Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal,
- Počet stran posudku:** 13 + 9 stran příloh
- Počet vyhotovení :** 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu
- V Brně dne 21. 11. 2017

Obsah

1	NÁLEZ	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje	4
1.5	Omezení vlastnického práva	4
1.6	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí.....	4
1.7	Prohlášení Znalce o nezávislosti	4
1.8	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
1.9	Definice obvyklé ceny.....	5
1.10	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí	5
1.10.1	Metoda administrativní.....	5
1.10.2	Metoda nákladová	5
1.10.3	Metoda výnosová	6
1.10.4	Metoda komparativní	6
1.11	Použitelnost znaleckého posudku	7
2	POSUDEK	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Komparativní metoda	8
2.2.1	Srovnávací nabídka	8
2.2.2	Komparace.....	11
3	REKAPITULACE.....	12
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	13

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	6 listů
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	1 list

1 NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 2320 v k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, okres Liberec, Liberecký kraj, a to:

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	3445	149	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, č.p. 419, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 3445				
P	3446	1672	zahrada		zemědělský půdní fond
P	3447	1166	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenční řízení.

1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňované nemovité věci. Při ocenění je proto vycházeno pouze ze skutečností zjištěných venkovní prohlídkou domu a z informací a podkladů poskytnutých objednatelem znaleckého posudku.

Při ocenění je uvažováno, že dům je ve standardním vybavení, se standardním příslušenstvím a jeho stavebně-technický stav odpovídá stáří a řádně prováděné údržbě.

Vratislavice nad Nisou je městská čtvrť, katastrální území o rozloze 1291,95 ha, a od roku 1991 také jediný městský obvod statutárního města Liberce. Rozkládají se na jihovýchodě území Liberce, mají 78 ulic a 1 276 adres. V současnosti mají přibližně 8 tisíc obyvatel.

Kromě libereckých městských autobusů, které Vratislavice obsluhují pouze u pekáren, plní hlavní dopravní obslužnost Vratislavic meziměstská liberecká tramvajová trať Liberec–Jablonec s linkou 11, a dále linka 5, která má ve Vratislavicích konečnou zastávku. Ve Vratislavicích se také nachází železniční stanice na trati Liberec - Smržovka - Tanvald - Szklarska Poręba.

Oceňovaný rodinný dům č.p. 419 se nachází ve východní části města v bezprostřední blízkosti železniční tratě. Nemovitost je dostupná z ulice Za Tratí. Okolní zástavbu tvoří především rodinné domy a rekreační chalupy. Nemovitost je zasazena ve svažitém terénu. Jedná se o oblast se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňovaný rodinný dům je zděný, samostatně stojící se sedlovou střechou. Dům prochází rekonstrukcí. Nová je střešní krytina, plastová okna, částečná izolace základů, část podlah a stropů. Vytápění objektu je zajištěno, dle doložených podkladů, krbem na THP.

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí na LV č. 2320 v k.ú. Vratislavice nad Nisou zapsán tento subjekt:

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Mykhaylov Igor, Budovatelů 3271/19, 46601 Jablonec nad Nisou	870614/4370	

1.5 Omezení vlastnického práva

Na oceňovaných nemovitých věcech nevážnou žádná věcná břemena.

1.6 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo provedeno dne 8. 11. 2017 za přítomnosti zástupce Znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Lukáše Pejchala.

Znalci nebyl umožněn přístup do domu ani na pozemky v jednotném funkčním celku. Z toho důvodu bylo možné provést pouze vizuální prohlídku z veřejné komunikace.

1.7 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;

- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

1.9 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1.10 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

1.10.1 Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

1.10.2 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné

plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

1.10.3 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

1.10.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitěho majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

1.11 Použitelnost znaleckého posudku

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby insolvenčního řízení.

2 POSUDEK

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Hlavní metodou ocenění byla tedy zvolena metoda komparativní, pro administrativní ocenění nebyl zajištěn dostatek podkladů.

2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

Zastavěna plocha oceňovaného domu je 104 m², pozemky ve funkčním celku jsou o rozměru 2 987 m². Jelikož nebyl umožněn vstup do nemovitosti, tak nebylo možné ověřit zda je objekt podsklepený a zda je podkroví užívané. Vzhledem k účelu posudku volíme konzervativní přístup při odhadu **užitné plochy** a stanovujeme ji **na 88,4 m²**.

2.2.1 Srovnávací nabídka

1) Liberec - Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, podlahová plocha 192 m², celková výměra pozemku 588 m²

Jedná se o rodinný dům umístěný na slunném pozemku v ulici Nad Kyselkou. Dům je orientován k jihozápadu. Dům je částečně podsklepený, dispozičně řešený jako 2 x 3+1 se společnou koupelnou a WC, půdní prostor. Součástí domu je garáž a bývalý chlév využívaný jako sklad paliva a nářadí. Vytápění domu je ústřední s elektrickým kotlem, v obývacím pokoji jsou umístěna krbová kamna. Elektřina 230 V a 400 V, vlastní studna, kanalizace veřejná. Klidná lokalita v dobrém dosahu do Liberce i Jablonce n.N.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 690 000,- Kč



2) Májová, Liberec, podlahová plocha 160 m², celková výměra pozemku 530 m²

Jedná se o rodinný dům s pozemkem o výměře 250 m² a zastavěnou plochou 280 m² v Liberci - Vratislavicích nad Nisou. Dům se nachází v klidné části obce s řídkou zástavbou rodinných domů, je před celkovou rekonstrukcí, nicméně částečně obyvatelný. Dispozičně je řešen větší předsíní se vstupy do kuchyně, koupelny, WC, technické místnosti a vstupem na zahradu. V patře se nacházejí 4 pokoje a WC, dále pak vstup do půdních prostor, kde po úpravách mohou vzniknout další 3-4 pokoje, vzhledem k pultové střeše domu. Dům je napojen na elektřinu (220/380), vlastní studna, vytápění je zajištěno plynovým kotlem, odpady septikem.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 950 000,- Kč



3) Pod Vodárnou, Jablonec nad Nisou, podlahová plocha 200 m², celková výměra pozemku 932 m²

Jedná se o rodinný dům v Jablonci nad Nisou v části Lukášov, ul. Pod Vodárnou. Dům obklopený lesy, prošel před 8 lety zásadnější rekonstrukcí. Byla vybudována nová kuchyně, koupelna včetně rozvodů elektřiny, vody a odpadů. Na domě jsou dřevěná euro okna, kromě obývacího pokoje, kde byla plánována další rekonstrukce. Vytápění domu řešeno krbovými kamny v kombinaci s elektrickými přímotopy. V rámci odkanalizování objektu, byla osazena plastová jímka k realizaci ČOV, která v současné době slouží pouze jako žumpa.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 100 000,- Kč



4) nám. Poštovní, Liberec, podlahová plocha 90 m², celková výměra pozemku 1 025 m²

Jedná se o samostatně stojící dům 2+1 (90 m²) nedaleko od centra Liberce k trvalému bydlení nebo na rekreaci. Dům je částečně podsklepený, v přízemí se nachází kuchyně, dva obývací pokoje, předsiň a koupelna s WC, podkroví je neobydlené. K domu přiléhá stodola. V domě je zavedena voda z veřejného vodovodu, zaveden plyn, elektřina, kanalizace je řešena odpadní jímkou. K domu náleží velký rovinatý pozemek 1025 m², většinu dne prosluněný.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 990 000,- Kč



2.2.2 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{rpc})	Cena po redukcii (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Liberec - Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou	14 010	0,95	13 310	1,00	0,82	1,00	1,00	0,87	1,00	0,72	18 486
2	Májová, Liberec	18 438	0,95	17 516	1,00	0,86	1,00	1,00	0,87	1,00	0,75	23 354
3	Pod Vodárnou, Jablonec nad Nisou	10 500	0,95	9 975	0,80	0,82	1,00	0,95	0,91	1,00	0,56	17 813
4	nám. Poštovní, Liberec	22 111	0,95	21 006	1,03	1,00	0,95	1,00	0,91	1,00	0,89	23 602
Střední hodnota												20 810
Minimum												17 813
Maximum												23 602
Směrodatná odchylka												2 676
Průměr - směrodatná odchylka												18 134
Průměr + směrodatná odchylka												23 486
Variační koeficient												12,86%
Výměra oceňovaného objektu												m ² 88
Cena objektu												Kč 1 839 604
Celková cena po zaokrouhlení												Kč 1 840 000
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 1 840 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Výsledky jednotlivých metod:

Komparativní metoda	1 840 000,- Kč
---------------------	----------------

**Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných
v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

1 840 000 Kč

Cena slovy: jedenmilionosmsetčtyřicettisíc Kč

Při stanovení návrhu tržní hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.

Stanovená výše tržní hodnoty platí pro standardní prodej nemovitostí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3185-709-2017.

V Brně dne 21. 11. 2017

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	6 listů
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	1 list

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2017 22:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 785644 Vratislavice nad Nisou

List vlastnictví: 2320

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Mykhaylov Igor, Budovatelů 3271/19, 46601 Jablonec nad Nisou	870614/4370	
--	-------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3445	149	zastavěná plocha a nádvoří		
------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, č.p. 419, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3445

3446	1672	zahrada		zemědělský půdní fond
------	------	---------	--	-----------------------

3447	1166	zahrada		zemědělský půdní fond
------	------	---------	--	-----------------------

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 84 234 Kč

PROFI CREDIT Czech, a.s.,

Parcela: 3445

Z-16429/2013-505

Klimentská 1216/46, Nové Město,

Parcela: 3446

Z-16429/2013-505

11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

Parcela: 3447

Z-16429/2013-505

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Břeclav - Mgr. Marcela Petrošová 160 EX-9527/2013 -11 ze dne 28.11.2013.

Z-16429/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1 050 000 Kč

IT credit, s.r.o., Pernerova

Parcela: 3445

V-1025/2017-505

502/50, Karlín, 18600 Praha 8,

Parcela: 3446

V-1025/2017-505

RČ/IČO: 26444437

Parcela: 3447

V-1025/2017-505

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2009.

V-9013/2009-505

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 26.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2017. Zápis proveden dne 24.02.2017.

V-1025/2017-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

pohledávky do výše 16 000 000 Kč

NEY spořitelní družstvo,

Rohanské nábřeží 671/15,

Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:

26137755

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2017 22:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 785644 Vratislavice nad Nisou

List vlastnictví: 2320

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 14.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.02.2017. Zápis proveden dne 16.03.2017; uloženo na prac. Liberec

V-1856/2017-505

Pořadí k 21.02.2017 08:04

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 8 419 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného

ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, Masarykovo náměstí 1458, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 45534306	Parcela: 3445	V-4516/2014-505
	Parcela: 3446	V-4516/2014-505
	Parcela: 3447	V-4516/2014-505

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Jeseník - JUDr. Antonín Dohnal 014 EX-1446/2014 -16 ze dne 13.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2014. Zápis proveden dne 10.06.2014.

V-4516/2014-505

Pořadí k 14.05.2014 16:25

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1 247 686,66 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného

Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26747154	Parcela: 3445	V-7089/2014-505
	Parcela: 3446	V-7089/2014-505
	Parcela: 3447	V-7089/2014-505

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 1 - JUDr. Ivo Luhan 099 EX-5759/2014 -11 ze dne 16.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2014. Zápis proveden dne 19.08.2014.

V-7089/2014-505

Pořadí k 16.07.2014 14:05

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 6 509 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25, Liberec III-Jeřáb, 46002 Liberec	Parcela: 3445	V-12917/2014-505
	Parcela: 3446	V-12917/2014-505
	Parcela: 3447	V-12917/2014-505

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1370372/2014 /2601-80542-507040 ze dne 10.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2014. Zápis proveden dne 12.01.2015; uloženo na prac. Liberec

V-12917/2014-505

Pořadí k 10.12.2014 16:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-12917/2014-505

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1370372/2014 /2601-80542-507040 ze dne 10.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2014. Zápis proveden dne 12.01.2015; uloženo na prac. Liberec

V-12917/2014-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2017 22:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 785644 Vratislavice nad Nisou

List vlastnictví: 2320

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-12917/2014-505

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1370372/2014 /2601-80542-507040 ze dne 10.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2014. Zápis proveden dne 12.01.2015; uloženo na prac. Liberec

V-12917/2014-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, U Tržiště 9, 690 02 Břeclav

Mykhaylov Igor, Budovatelů 3271/19, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 870614/4370

Z-11514/2013-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-9527/2013 -10 ze dne 28.11.2013; uloženo na prac. Břeclav

Z-11514/2013-704

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 3445

Z-16432/2013-505

Parcela: 3446

Z-16432/2013-505

Parcela: 3447

Z-16432/2013-505

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav - Mgr. Marcela Petrošová 160 EX-9527/2013 -12 ze dne 28.11.2013; uloženo na prac. Liberec

Z-16432/2013-505

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorský úřad Břeclav - Mgr. Marcela Petrošová 160 EX-9527/2013 -85 - opravné ze dne 05.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2015. Zápis proveden dne 18.08.2015; uloženo na prac. Liberec

Z-4681/2015-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Otakara Březiny 229, 790 01 Jeseník

Mykhaylov Igor, Budovatelů 3271/19, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 870614/4370

Z-2468/2014-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 014-EX 1446/2014 -8 ze dne 28.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2014. Zápis proveden dne 16.05.2014; uloženo na prac. Jeseník

Z-2468/2014-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 3445

Z-338/2015-505

Parcela: 3446

Z-338/2015-505

Parcela: 3447

Z-338/2015-505

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník - JUDr.

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2017 22:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 785644 Vratislavice nad Nisou

List vlastnictví: 2320

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Antonín Dohnal 014 EX-1446/2014 -15 ze dne 13.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.01.2015. Zápis proveden dne 26.01.2015; uloženo na prac. Liberec
Z-338/2015-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2

Mykhaylov Igor, Budovatelů 3271/19, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 870614/4370

Z-45110/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 5759/14-8 k 72 EXE-5989/2014 -9 ze dne 16.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2014. Zápis proveden dne 23.07.2014; uloženo na prac. Praha

Z-45110/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 3445	Z-5746/2014-505
Parcela: 3446	Z-5746/2014-505
Parcela: 3447	Z-5746/2014-505

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 - JUDr. Luhan Ivo 099 EX-5759/2014 -10 ze dne 16.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2014. Zápis proveden dne 07.08.2014; uloženo na prac. Liberec
Z-5746/2014-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Mykhaylov Igor, Budovatelů 3271/19, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 870614/4370

Z-3434/2016-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice - JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-9169/2015 -17 ze dne 11.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2016. Zápis proveden dne 31.05.2016; uloženo na prac. Liberec
Z-3434/2016-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 3445	Z-3120/2016-505
Parcela: 3446	Z-3120/2016-505
Parcela: 3447	Z-3120/2016-505

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice - JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-9169/2015 -42 ze dne 11.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2016. Zápis proveden dne 31.05.2016; uloženo na prac. Liberec

Z-3120/2016-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Litoměřice - JUDr. Ondřej Mareš 124 EX-9169/2015 -56 ze dne 26.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2016. Zápis proveden dne 03.08.2016; uloženo na prac. Liberec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2017 22:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 785644 Vratislavice nad Nisou

List vlastnictví: 2320

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu**Oprávnění pro**Povinnost k*

Z-4678/2016-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62,
140 00 Praha 4Mykhaylov Igor, Budovatelů 3271/19, 46601 Jablonec
nad Nisou, RČ/IČO: 870614/4370

Z-33223/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 02037/17-012 k 6 EXE-
1142/2017 11 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2017. Zápis
proveden dne 19.07.2017; uloženo na prac. Praha

Z-33223/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 3445

Z-4101/2017-505

Parcela: 3446

Z-4101/2017-505

Parcela: 3447

Z-4101/2017-505

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ -
JUDr. Marcel Smékal 081 EX-02037/2017 -036 ze dne 17.07.2017. Právní účinky
zápisu ke dni 17.07.2017. Zápis proveden dne 24.07.2017; uloženo na prac.
Liberec

Z-4101/2017-505

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

Mykhaylov Igor, Budovatelů 3271/19, 46601 Jablonec
nad Nisou, RČ/IČO: 870614/4370

Z-4411/2017-505

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006
Sb.), o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci KSLB 87INS-
3908/2017 -A-19 ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.08.2017. Zápis
proveden dne 07.08.2017; uloženo na prac. Liberec

Z-4411/2017-505

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Mykhaylov Igor, Budovatelů 3271/19, 46601 Jablonec
nad Nisou, RČ/IČO: 870614/4370

Z-4411/2017-505

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v
Liberci KSLB 87INS-3908/2017 -A-19 ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu
ke dni 04.08.2017. Zápis proveden dne 07.08.2017; uloženo na prac. Liberec

Z-4411/2017-505

D Jiné zápisy - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2017 22:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 785644 Vratislavice nad Nisou

List vlastnictví: 2320

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2009.

V-9345/2009-505

Pro: Mykhaylov Igor, Budovatelů 3271/19, 46601 Jablonec nad Nisou RČ/IČO: 870614/4370

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3446	84099	1672
3447	84099	1166

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.11.2017 22:43:33

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



3458/2

3461

3464

3529

3443

3525

3527

3518

3424

3427

3449

154

3430

3490

3491

3423/5

3431

3432

3450

3423/1

3423/4

3421

3422

3426

3428

3429

3487

3425/4

3425/1

3418

3417

3463

3416

3419

3406

3458/1

3457

3459

3465

3530

3444

3526

3488

3489

3448

3451

155

156

14/1 Prosečská

153

151/2

Za Trau

3528

3519

3560

3493

Fotodokumentace z prohlídky

