



Znalecký posudek č. 000650/2024

O ceně obvyklé nemovitých věcí

Znalecký posudek číslo: 000650/2024

Interní číslo Znalce: 7904/2024

Zadavatel: TP Insolvence, v.o.s., Černokostelecká 281/7, Strašnice, 100 00 Praha, IČO: 03296636, na účet dlužníka Bc. Jakub Murdych, B [REDACTED]

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 1642 a 1675, k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou a LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Pro potřeby insolvenčního řízení

Oceněno k datu: 24. 01. 2024

Podle stavu ke dni: 24. 01. 2024

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 90 stran, z toho 31 stran příloh

V Brně dne 11. 04. 2024

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Znalecký úkol	6
1.2	Účel posudku	7
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	7
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti	8
1.5	Předpoklady a omezující podmínky	8
2	VÝČET PODKLADŮ	10
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	10
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	10
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	10
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:	10
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:	11
2.2.4	Použitá odborná literatura:	11
2.3	Věrohodnost zdroje dat	11
3	NÁLEZ	12
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	12
3.2	Popis postupu při zpracování dat	12
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	12
3.4	Nemovitě věci LV č. 1642 a 1675, k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou	12
3.4.1	Popis lokality	12
3.4.2	Popis předmětu ocenění	14
3.4.3	Výměry a plochy	17
3.4.4	Nájemní a pachtovní práva	17
3.4.5	Rizika	17
3.5	Nemovitě věci LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec	28
3.5.1	Popis lokality	28
3.5.2	Popis předmětu ocenění	29
3.5.3	Výměry a plochy	32
3.5.4	Nájemní a pachtovní práva	32

3.5.5	Rizika.....	32
3.6	Venkovní úpravy, zpevněné plochy, inženýrské sítě.....	38
4	POSUDEK.....	41
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	41
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	41
4.1.2	Volba metody ocenění	42
4.2	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou.....	43
4.2.1	Ocenění pozemků v k.ú. Stráž nad Nisou a k.ú. Staré Pavlovice.....	43
4.3	Analýza dat - ocenění nákladovou metodou.....	48
4.4	Stanovení ceny obvyklé jednotlivých nemovitostí	50
5	ODŮVODNĚNÍ	53
5.1	Interpretace výsledků analýzy	53
5.2	Kontrola postupu	53
6	ZÁVĚR.....	54
6.1	Citace odborné zadané otázky	54
6.2	Odpověď.....	55
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	57
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	59

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN (LV č. 1642, k.ú. Stráž nad Nisou)	9 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy (LV č. 1642, k.ú. Stráž nad Nisou).....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy (LV č. 1642, k.ú. Stráž nad Nisou)	2 listy
Příloha č. 4 – Výpis z KN (LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice)	8 listů
Příloha č. 5 – Náhled KN-mapy (LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice)	2 listy
Příloha č. 6 – Náhled Ortofoto-mapy (LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice).....	2 listy
Příloha č. 6 – Fotodokumentace (k.ú. Stráž nad Nisou a k.ú. Staré Pavlovice).....	6 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	6
Obrázek č. 2 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	7
Obrázek č. 3 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	7
Obrázek č. 4 – Situace (mapy.cz).....	13
Obrázek č. 5 – Výřez Ortofoto-mapy (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz).....	15
Obrázek č. 6 – Výřez Ortofoto-mapy (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz).....	15
Obrázek č. 7 - Náhled územního plánu (https://www.liberec.cz/cz/prakticke-informace/uzemni-planovani/uzemni-plany-obci/obec-straz-nad-nisou.html).....	16
Obrázek č. 8 - Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....	18
Obrázek č. 9 – Situace (mapy.cz).....	28
Obrázek č. 10 – Výřez Ortofoto-mapy (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz).....	29
Obrázek č. 11 - Náhled územního plánu (https://www.liberec.cz/cz/obcan/strategicke-dokumenty/uzemni-plan/).....	30
Obrázek č. 12 - Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....	32
Obrázek č. 13 – Zákres vedení inženýrských sítí (zdroj: Zadavatel)	40
Obrázek č. 14 – Srovnávací nemovitost č. 1.....	44
Obrázek č. 15 – Srovnávací nemovitost č. 2.....	44
Obrázek č. 16 – Srovnávací nemovitost č. 3.....	45
Obrázek č. 17 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	54
Obrázek č. 18 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	55
Obrázek č. 19 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	55

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	14
Tabulka č. 2 – Přehled oceňovaných pozemků	15
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění.....	17
Tabulka č. 4 – Přístup a příjezd přes pozemky	29
Tabulka č. 5 – Přehled oceňovaných pozemků	30
Tabulka č. 6 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění.....	32
Tabulka č. 7 – Specifikace venkovních úprav, zpevněných ploch a inženýrských sítí.....	38
Tabulka č. 8 – HB index POZEMKY.....	45
Tabulka č. 9 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň.....	45
Tabulka č. 10 – Multikriteriální analýza	46
Tabulka č. 11 – Ocenění stavby venkovních úprav nákladovou metodou.....	48
Tabulka č. 12 – Stanovení ceny jednotlivých nemovitých věcí	51
Tabulka č. 13 – Výsledky ocenění.....	53
Tabulka č. 14 – Závěr - ceny jednotlivých nemovitých věcí	56

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí:

Okres: CZ0513 Liberec		Obec: 544477 Stráž nad Nisou			
Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou		List vlastnictví: 1642			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Murdych Jakub Bc., [REDACTED]					
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
973/3	623	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/7	1001	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/8	1063	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/9	1033	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/10	1001	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/11	1000	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/12	1097	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/14	1004	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/16	146	ostatní plocha	manipulační plocha		
973/18	100	orná půda		zemědělský půdní fond	
982/1	1049	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
982/2	75	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
983/2	357	ostatní plocha	manipulační plocha		
983/4	950	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
983/5	1132	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
983/6	1073	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
984/2	164	ostatní plocha	ostatní komunikace		
984/6	45	ostatní plocha	ostatní komunikace		
997/2	57	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	
998/2	127	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

Okres: CZ0513 Liberec		Obec: 563889 Liberec	
Kat.území: 682179 Staré Pavlovice		List vlastnictví: 2949	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Murdych Jakub Bc., [redacted]			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
762/2	4938	orná půda	zemědělský půdní fond
762/412	340	ostatní plocha	ostatní komunikace
762/484	47	orná půda	zemědělský půdní fond
762/485	15	orná půda	zemědělský půdní fond
762/486	132	orná půda	zemědělský půdní fond

Obrázek č. 2 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

Dále je předmětem ocenění podíl o velikosti id. ¾ na níže uvedené nemovité věci:

Okres: CZ0513 Liberec		Obec: 544477 Stráž nad Nisou	
Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou		List vlastnictví: 1675	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Murdych Jakub Bc., [redacted]			3/4
SJM Nekula Leoš Mgr. a Nekulová Lucie, [redacted]			1/4
SJM = společné jmění manželů			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
973/17	154	ostatní plocha	manipulační plocha

Obrázek č. 3 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

Dále je úkolem Znalce stanovit hodnotu venkovních úprav blíže specifikovaných v kapitole 3.6. A následně rozdělit celkovou hodnotu na jednotlivé nemovité věci.

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) 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.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Informace a podklady dodané Zadavatelem (kolaudací rozhodnutí, č.j. SURR/7130/204521/11-Vá/KR; kupní smlouvy V-13231/2017-505, V-10795/2018-505, V-13232/2017-505, V-12554/2018-505; pokyn ke zpeněžení nemovitosti, sp. zn. KSLB 87 INS 19683 / 2022; žádost o pokyn ke zpeněžení majetku zajištění věřitele, sp. zn. KSLB 87 INS 19683 / 2022; právní posouzení Havel & Partners; souhlas zajištěného věřitele se zpeněžením nemovitostí, sp. zn. KSLB 87 INS 19683 / 2022; rozpočet na sítě; sdělení, č.j. 59 A 59/2023-28; smlouva s ČEZ, číslo 21_SOBS02_4121808844; správní žaloba; zaměření trasy vodovodu a kanalizace, číslo zakázky 405/2018)
- Specifikace venkovních úprav, zpevněných ploch a inženýrských sítí
- Zaměření trasy vodovodu a kanalizace ze dne 28.2.2019, zpracovatel Hloudek s.r.o.

2.2.1.1.1 Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Liberce a obce Stráž nad Nisou
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz*, *www.dppcr.cz*

2.2.2.1.1 Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

2.2.3.1.1 Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009

2.2.4.1.1 Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Zpracovateli byla poskytnuta ze strany Zadavatele veškerá jemu dostupná data.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Nemovité věci LV č. 1642 a 1675, k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou

3.4.1 Popis lokality

3.4.1.1 *Místopis*

Obec Stráž nad Nisou se nachází v okrese Liberec v Libereckém kraji, v těsné blízkosti města Liberce. Žije zde přibližně 2 389 tisíc obyvatel. Je obklopena městskými čtvrtěmi Liberce (na severu Krásnou Studánkou, na jihu Ostašovem a Růžodolem, na východě Starými Pavlovicemi a Radčicemi a na západě Machnínem), tvoří tedy enklávu v území města Liberce.

3.4.1.1.1 **Doprava**

Okrajem obce prochází silnice I. třídy č. 35 (hraniční přechod Hrádek nad Nisou - hraniční přechod Bumbálka).

Obec je dopravně obsluhována autobusovou a vlakovou dopravou.

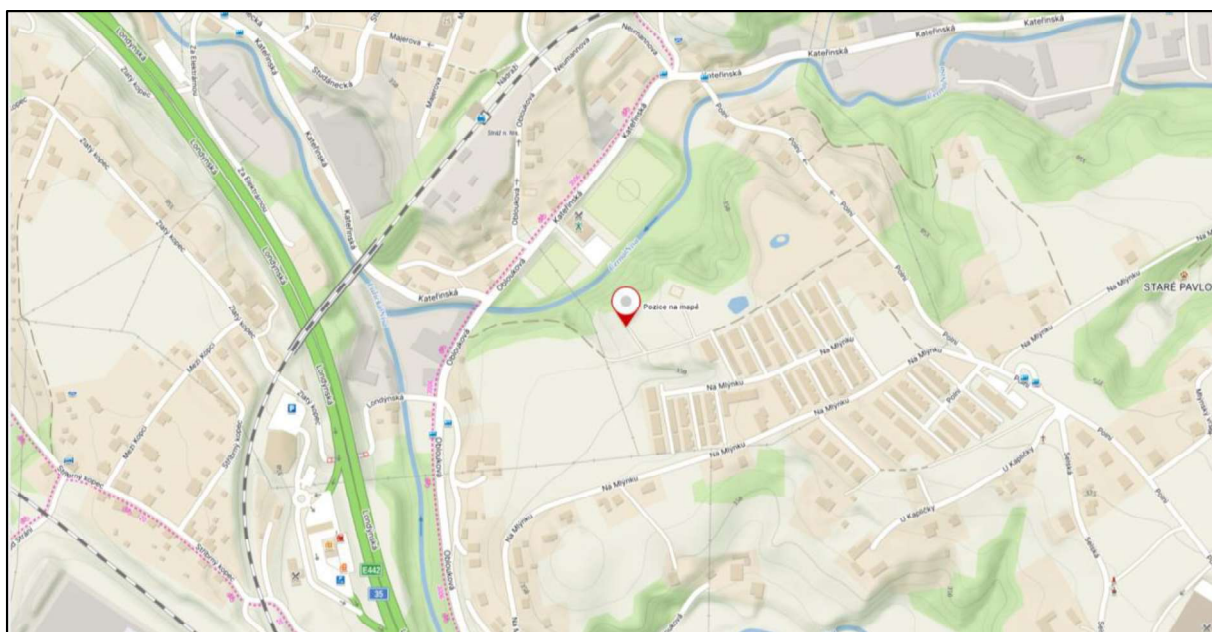
3.4.1.1.2 Občanská a technická vybavenost

Obec disponuje rozšířenou občanskou vybaveností. Nachází se zde pošta, mateřské a základní školy, pohostinská činnost, ubytovací a další služby.

Z technické vybavenosti obce jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

3.4.1.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází v okrajové části obce v blízkosti ulice Na Mlýnku. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.



Obrázek č. 4 – Situace (mapy.cz)

3.4.1.3 Napojení na inženýrské sítě

V dosahu souboru oceňovaných nemovitostí jsou veškeré inženýrské sítě.

3.4.1.4 Přístup a příjezd

Původní developerský záměr byl napojit lokalitu přes p.č. 762/412. V čase se, ale ukázalo, že toto napojení bude sporné, jelikož několik účastníků řízení tuto možnost napadlo v rámci stavebního řízení a následně správní žaloby. Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci svým rozhodnutím pod č.j. 59 A 57/2023-152 ze dne 19.2.2024 rozhodnutí Krajského úřadu v Liberci pod č.j. KULK 60242/2023 OSH 489/2023/280.9/Fz ze dne 24.8.2023, o dočasném povolení stavby zrušil a proto se v současné době čeká na nové rozhodnutí Krajského úřadu v Liberci. Faktem tak zůstává, že přes tento pozemek napojení lokality není v současnosti možné.

Další možný přístup je v dané lokalitě přes pozemek p.č. 762/411 a p.č.762/2, nicméně ten je vzhledem k převýšení technicky náročný a nákladný.

Výše uvedené skutečnosti jsou zohledněny v ocenění.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
762/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec
732/322	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Nové bydlení Pavlovice, družstvo, Revoluční 123/17, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec
762/411	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Pavlovice s.r.o., Primátorská 296/38, Libeň, 18000 Praha 8
762/2	Orná půda	Murдых Jakub Bc., Bendlova 1174/26, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec
972/2	Orná půda	Obec Stráž nad Nisou, Schwarzova 262, 46303 Stráž nad Nisou
973/3	Orná půda	Murдых Jakub Bc., Bendlova 1174/26, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec

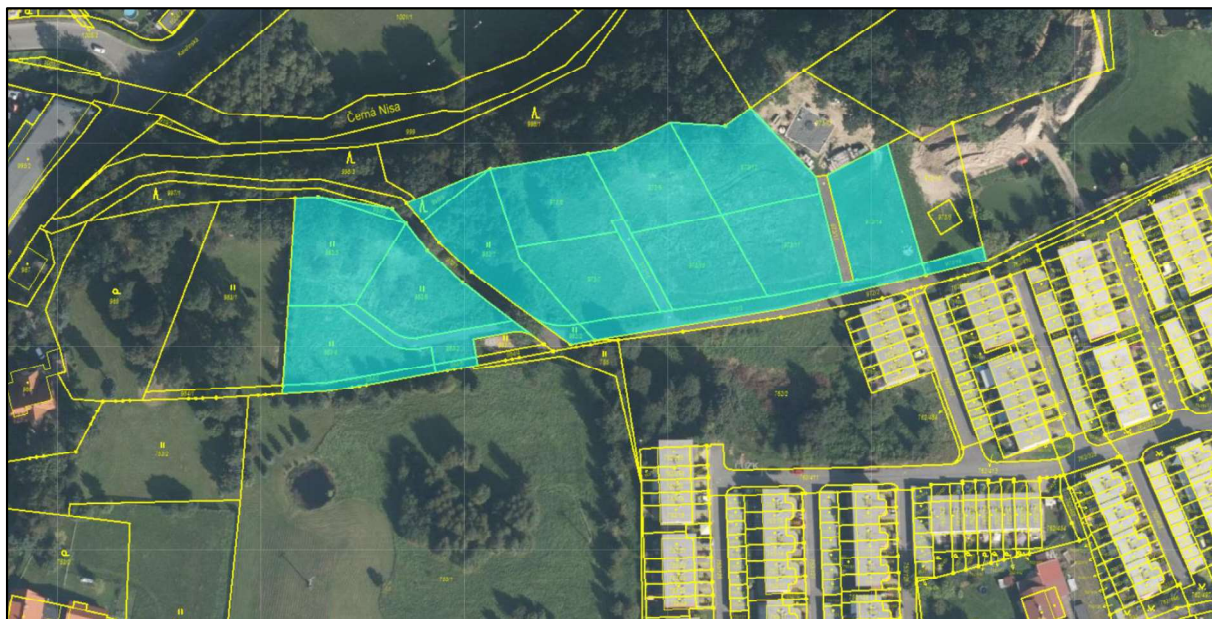
3.4.1.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 15 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 15 minut autem se nachází silnice I. třídy č. 35.

3.4.2 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 1642 a 1675, k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou. Oceňované nemovitosti se nachází v okrajové části obce v blízkosti ulice Na Mlýnku, Liberec. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.



Obrázek č. 5 – Výřez Ortofoto-mapy (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)



Obrázek č. 6 – Výřez Ortofoto-mapy (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Tabulka č. 2 – Přehled oceňovaných pozemků

Pozemek parc. č.	Druh pozemku - způsob využití	Výměra (m ²)
973/3	orná půda	623
973/7	orná půda	1 001
973/8	orná půda	1 063
973/9	orná půda	1 033
973/10	orná půda	1 001
973/11	orná půda	1 000
973/12	orná půda	1 097

973/14	orná půda	1 004
973/16	ostatní plocha - manipulační plocha	146
973/18	orná půda	100
982/1	trvalý travní porost	1 049
982/2	trvalý travní porost	75
983/2	ostatní plocha - manipulační plocha	357
983/4	trvalý travní porost	950
983/5	trvalý travní porost	1 132
983/6	trvalý travní porost	1 073
984/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	164
984/6	ostatní plocha - ostatní komunikace	45
997/2	lesní pozemek	57
998/2	lesní pozemek	127
973/17 (podíl ¾)	Ostatní plocha – manipulační plocha	116 (podíl 3/4)
Celkem		13 213

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemky mají celkovou výměru 13 213 m², jsou rozparcelované na menší stavební pozemky, v blízkosti se nachází příjezdová komunikace, na části pozemku není proveden zpevněný povrch komunikace a inženýrské sítě.

3.4.2.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží pozemky v návrhové ploše Plochy bydlení v rodinných domech.



Obrázek č. 7 - Náhled územního plánu (<https://www.liberec.cz/cz/prakticke-informace/uzemni-planovani/uzemni-plany-obci/obec-straz-nad-nisou.html>)

a) PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH*** Hlavní využití**

31) Plochy jsou určeny pro bydlení v rodinných domech, pro stavby rodinné rekreace, s možností doplnění ubytovacího zařízení, drobné výroby a služeb.

32)* Přípustné využití

33)- bydlení v rodinných domech a ve stavbách rodinné rekreace

34)- doplňující využití podnikatelské činnosti k rodinnému domu pro ubytování, drobnou výrobu a služby

35)- komunikace, pěší chodníky, technické vybavení

36)- plochy pro odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku pro potřebu území skupin domů

37)* Nepřípustné využití

38)- pěstitelská nebo samozásobitelská činnost s vlastními účelovými stavbami

3.4.3 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Pozemky	13 213 m ²
---------	-----------------------

3.4.4 Nájemní a pachtovní práva**3.4.4.1 Nájemní práva**

Zpracovatel ocenění nezjistil existenci žádných nájemních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

3.4.4.2 Pachtovní smlouvy

Zpracovatel ocenění nezjistil existenci žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

3.4.5 Rizika**3.4.5.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.4.5.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

◦ Věcné břemeno chůze a jízdy

*Oprávnění pro*Parcela: 973/10, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 983/4,
Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2*Povinnost k*Parcela: 762/412 k.ú. Staré Pavlovice, Parcela: 762/485 k.ú. Staré Pavlovice,
Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2*Listina* Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:49:21. Zápis proveden dne 24.11.2021.
V-9048/2021-505*Pořadí k* 17.08.2021 10:49

◦ Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

*Oprávnění pro*Parcela: 973/10, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 983/4,
Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2*Povinnost k*

Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:49:21. Zápis proveden dne 24.11.2021.
V-9048/2021-505*Pořadí k* 17.08.2021 10:49

◦ Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14

*Povinnost k*Parcela: 762/412 k.ú. Staré Pavlovice, Parcela: 762/485 k.ú. Staré Pavlovice,
Parcela: 973/16, Parcela: 973/17, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.
V-9049/2021-505*Pořadí k* 17.08.2021 10:51

◦ Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/17, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.
V-9049/2021-505*Pořadí k* 17.08.2021 10:51



Oddíl C:

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1202-193/2010

Oprávnění pro

Severočeská vodárenská společnost a.s., Přítkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099469

Povinnost k

Parcela: 983/2, Parcela: 983/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.03.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 18.12.2013.

V-8271/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 28 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 28 000 000 Kč

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-
4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG
pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5,
Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 973/10, Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14, Parcela:
973/16, Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8,
Parcela: 973/9, Parcela: 982/1, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2, Parcela: 983/4,
Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2, Parcela: 984/6, Parcela: 997/2,
Parcela: 998/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
33/18/229 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018
10:34:47. Zápis proveden dne 02.07.2018.

V-5623/2018-505

Pořadí k 08.06.2018 10:34

o Zákaz zcizení nebo zatížení

po dobu trvání zástavního práva
v rozsahu dle listiny

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-
4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG
pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5,
Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 973/10, Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14, Parcela:
973/16, Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8,
Parcela: 973/9, Parcela: 982/1, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2, Parcela: 983/4,
Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2, Parcela: 984/6, Parcela: 997/2,
Parcela: 998/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
33/18/229 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018
10:34:47. Zápis proveden dne 02.07.2018.

V-5623/2018-505

Pořadí k 08.06.2018 10:34

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 973/15, Parcela: 973/2, Parcela: 983/7, Parcela: 984/4

Povinnost k

Parcela: 973/18, Parcela: 973/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2018 08:31:05. Zápis proveden dne 19.10.2018.

V-9308/2018-505

Pořadí k 27.09.2018 08:31

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 983/7, Parcela: 984/4

Povinnost k

Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2018 08:31:05. Zápis proveden dne 19.10.2018.

V-9308/2018-505

Pořadí k 27.09.2018 08:31

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Nové bydlení Pavlovice, družstvo, Mrštíkova 399/2a,
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 25448617

Povinnost k

Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2018 09:22:06. Zápis proveden dne 24.10.2018.

V-9453/2018-505

Pořadí k 03.10.2018 09:22

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 14 843 217,77 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

PULNIATAR, s.r.o., Antala Staška 1859/34, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 24848816

Povinnost k

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela:
973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 982/1, Parcela: 982/2, Parcela:
983/2, Parcela: 983/4, Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2, Parcela:
984/6, Parcela: 997/2, Parcela: 998/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň - město- Mgr. Martin Tunkl 094 EX-07459/2019 -015 ze dne
25.11.2019. Právní moc ke dni 09.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.12.2019 11:53:00. Zápis proveden dne 31.01.2020.

V-12345/2019-505

Pořadí k 02.10.2019 00:00

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 973/10, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 983/4,
Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:49:21. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9048/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:49

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: 973/10, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 983/4,
Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:49:21. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9048/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:49

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9049/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:51

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9049/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:51



o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14

Povinnost k

Parcela: 973/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9049/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:51

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14

Povinnost k

Parcela: 973/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9049/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:51

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 2 500 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 2 500 000 Kč vzniklé do 23.3.2053 na spoluvlastnický podíl 1/4

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Nekula Leoš Mgr. a Nekulová Lucie, [redacted]

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2022 11:26:33. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Liberec

V-5576/2022-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2022 11:26:33. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Liberec

V-5576/2022-505

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

v rozsahu dle listiny na spoluvlastnický podíl 1/4

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Nekula Leoš Mgr. a Nekulová Lucie, [redacted]

Parcela: 973/17

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2022 11:26:33. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Liberec

V-5576/2022-505

Pořadí k 10.06.2022 11:26

K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.

3.4.5.4 Ostatní rizika

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1642, k.ú. Stráž nad Nisou jsou uvedeny následující zápisy:

Oddíl D:

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň
Povinnost k

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-07302/2019 -021 ze dne 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 12:19:44. Zápis proveden dne 14.10.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7375/2019-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02932/2022 -011 ze dne 19.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:55:08. Zápis proveden dne 27.07.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-5467/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 973/10, Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14, Parcela: 973/16, Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 982/1, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2, Parcela: 983/4, Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2, Parcela: 984/6, Parcela: 997/2, Parcela: 998/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-02932/2022 -022 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:55:04. Zápis proveden dne 04.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-5606/2022-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02674/2022 -009 ze dne 12.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 12:35:03. Zápis proveden dne 02.08.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-5549/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 973/10, Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14, Parcela: 973/16, Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 982/1, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2, Parcela: 983/4, Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2, Parcela: 984/6, Parcela: 997/2, Parcela: 998/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David



Koncz 074 EX-02674/2022 -020 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 12:35:02. Zápis proveden dne 18.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-5724/2022-505

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

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-07302/2019 -021 ze dne 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 12:19:44. Zápis proveden dne 14.10.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7375/2019-405



o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02932/2022 -011 ze dne 19.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:55:08. Zápis proveden dne 27.07.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-5467/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 3/4

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Parcela: 973/17

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-02932/2022 -022 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:55:04. Zápis proveden dne 04.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-5606/2022-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02674/2022 -009 ze dne 12.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 12:35:03. Zápis proveden dne 02.08.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-5549/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 3/4

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Parcela: 973/17

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-02674/2022 -020 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 12:35:02. Zápis proveden dne 18.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-5724/2022-505

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

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., B [redacted]

K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.

3.5 Nemovité věci LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec

3.5.1 Popis lokality

3.5.1.1 Místopis

Město Liberec se nachází v okrese Liberec v Libereckém kraji, Hlavní město Praha je vzdálena přibližně 75 minut osobním automobilem. Žije zde přibližně 107 389 obyvatel.

3.5.1.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I. třídy č. 35 (hraniční přechod Hrádek nad Nisou - hraniční přechod Bumbálka).

Město je dopravně obsluhována autobusovou a vlakovou dopravou.

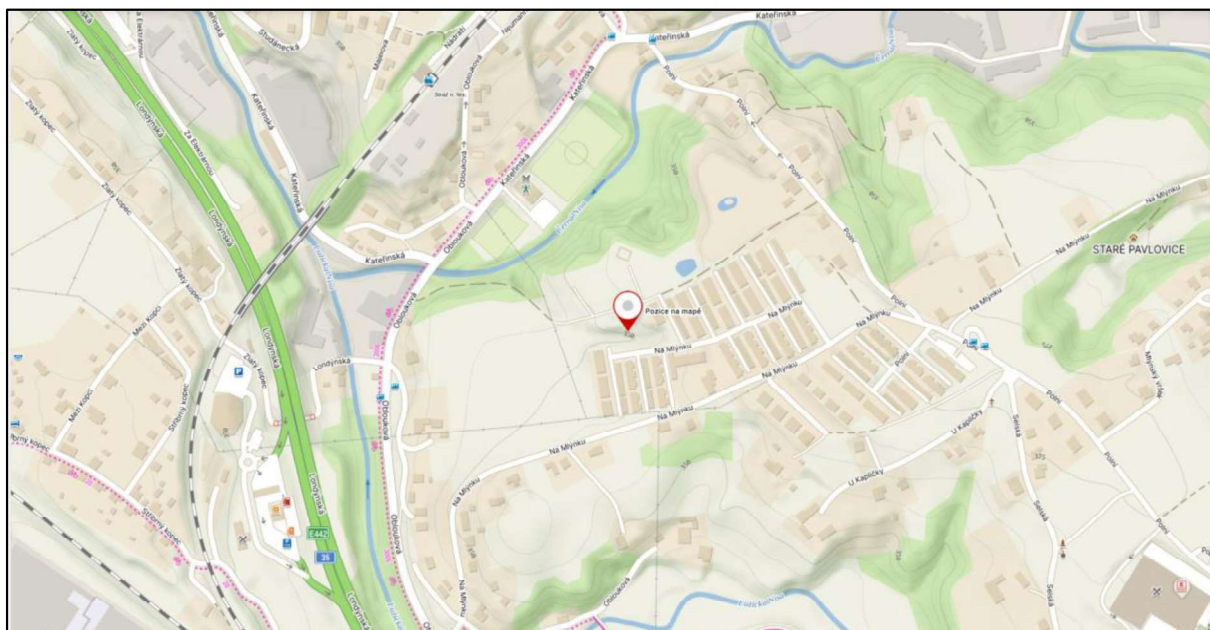
3.5.1.1.2 Občanská a technická vybavenost

Město disponuje kompletní občanskou vybaveností. Nachází se zde pošta, lékárna, mateřské a základní školy, obchod s potravinami, dětská hřiště, pohostinská činnost, ubytovací a další služby.

Z technické vybavenosti města jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

3.5.1.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází v okrajové části města při ulici Na Mlýnku. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.



Obrázek č. 9 – Situace (mapy.cz)

3.5.1.3 Napojení na inženýrské sítě

V dosahu souboru oceňovaných nemovitostí jsou veškeré inženýrské sítě.

3.5.1.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Na Mlýnku. Komunikace je zpevněná, asfaltová.

Tabulka č. 4 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
762/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec
732/322	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Nové bydlení Pavlovice, družstvo, Revoluční 123/17, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec
762/411	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Pavlovice s.r.o., Primátorská 296/38, Libeň, 18000 Praha 8

3.5.1.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 15 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 15 minut autem se nachází silnice I. třídy č. 35.

3.5.2 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec. Oceňované nemovitosti se nachází v okrajové části obce v blízkosti ulice Na Mlýnku, Liberec. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.



Obrázek č. 10 – Výřez Ortofoto-mapy (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Tabulka č. 5 – Přehled oceňovaných pozemků

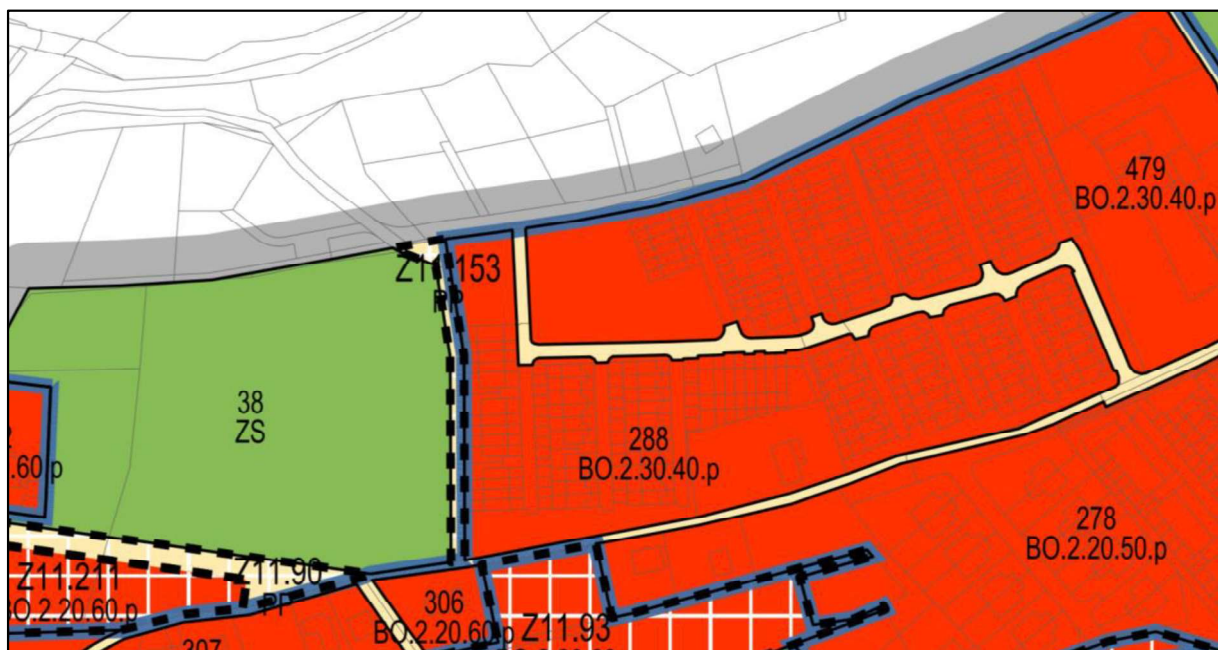
Pozemek parc. č.	Druh pozemku - způsob využití	Výměra (m ²)
762/2	orná půda	4 938
762/412	ostatní plocha - ostatní komunikace	340
762/484	orná půda	47
762/485	orná půda	15
762/486	orná půda	132
Celkem		5 472

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemky mají celkovou výměru 5 472 m², jsou tedy vhodné k rozparcelování na menší stavební pozemky.

3.5.2.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží pozemky v ploše BO = bydlení všeobecné.



Obrázek č. 11 - Náhled územního plánu (<https://www.liberec.cz/cz/obcan/strategicke-dokumenty/uzemni-plan/>)

BO = bydlení všeobecné:

HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
trvalé bydlení rodinné domy bytové domy domy smíšené funkce	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
specifické bydlení (zejména) domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou chráněné bydlení hospice	
ubytování (zejména) koleje ubytovny hotely penziony	
oplocení	
PODMINĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
rekreační bydlení a volnočasové aktivity (zejména) stavby pro rodinnou rekreaci rekreační zahrádky hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady	na pozemcích nevhodných pro trvalé bydlení plocha sousedí s plochami systému sídelní zeleně resp. volnou krajinou umístování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští zahrádkové osady
občanské vybavení místního významu (zejména) vzdělávání a výchova sociální služby a péče o rodinu zdravotní služby kultura veřejná správa bezpečnost a ochrana obyvatelstva komerční služby (s výjimkou ČSPHM a myček aut) stravování výstavnictví sport, zábavní aktivity	max. velikost pozemku 4 000 m ²
občanské vybavení místního významu obchodní prodej	max. velikost pozemku 2 000 m ²
ekonomické aktivity (zejména) komerční administrativa věda výzkum drobná výroba sklady, opravy stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky zahradnictví	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO max. velikost pozemku 2 000 m ²
zemědělskovýrobní funkce (zejména) rodinné obytné farmy vč. staveb pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO sousedí s plochami zemědělskými max. velikost pozemku 2 000 m ²
dopravní infrastruktura odstavování OA – krytá, nekrytá stání, individuální i hromadné garáže	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO
technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 600 m ²
základní vybavenost území	viz str. 122
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn	

3.5.3 Výměry a plochy

Tabulka č. 6 – Stanovení výměř a ploch pro ocenění

Pozemky	5 472 m ²
---------	----------------------

3.5.4 Nájemní a pachtovní práva

3.5.4.1 Nájemní práva

Zpracovatel ocenění nezjistil existenci žádných nájemních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

3.5.4.2 Pachtovní smlouvy

Zpracovatel ocenění nezjistil existenci žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

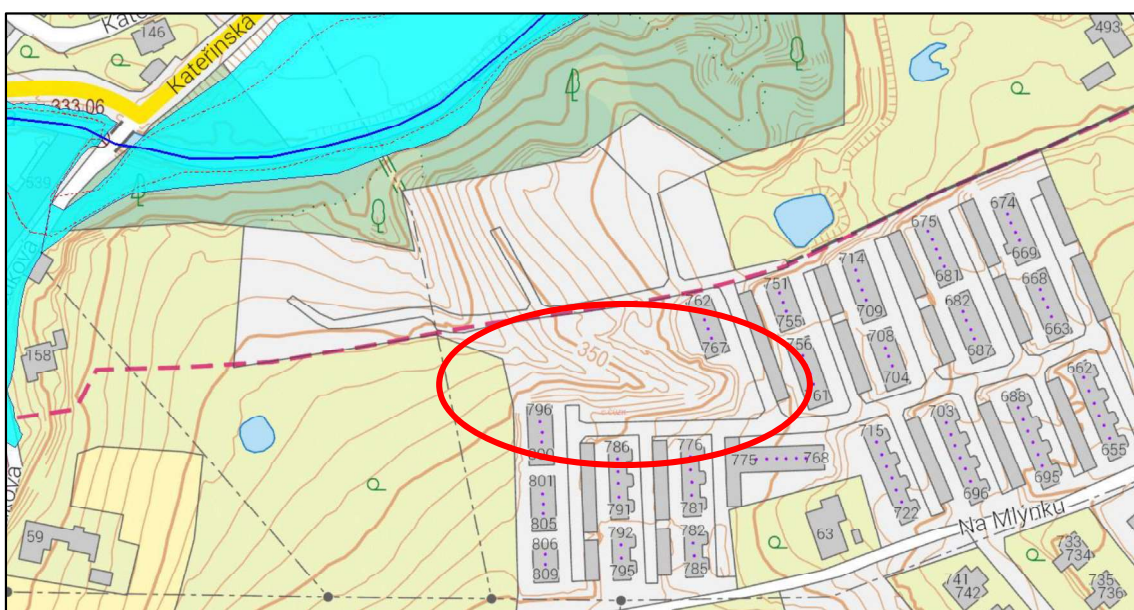
3.5.5 Rizika

3.5.5.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.5.5.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 12 - Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.5.5.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice jsou uvedeny následující zápisy:

Oddíl C:

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1148-193/2012

Oprávnění pro

Severočeská vodárenská společnost a.s., Přítkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099469

Povinnost k

Parcela: 762/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.03.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 06.11.2013.

V-6916/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

Severočeská vodárenská společnost a.s., Přítkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099469

Povinnost k

Parcela: 762/412

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.03.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 06.11.2013.

V-6916/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1064-192/2010

Oprávnění pro

Severočeská vodárenská společnost a.s., Přítkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099469

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/485, Parcela: 762/486

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.03.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 18.12.2013.

V-8271/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno (podle listiny)
služebnost inženýrské sítě
Oprávnění pro
Severočeská vodárenská společnost a.s., Přitkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099469
Povinnost k
Parcela: 762/412

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.10.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 01.12.2015 12:15:26. Zápis proveden dne 28.12.2015.
V-13059/2015-505

Pořadí k 01.12.2015 12:15
- o Zástavní právo smluvní
pohledávky do výše 28 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 28 000 000 Kč
Oprávnění pro
Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-
4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG
pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5,
Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222
Povinnost k
Parcela: 762/2, Parcela: 762/484, Parcela: 762/485, Parcela: 762/486

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č.33/18/229 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018
10:30:47. Zápis proveden dne 02.07.2018.
V-5622/2018-505

Pořadí k 08.06.2018 10:30
- o Zákaz zcizení nebo zatížení
po dobu trvání zástavního práva
v rozsahu dle listiny
Oprávnění pro
Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-
4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG
pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5,
Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222
Povinnost k
Parcela: 762/2, Parcela: 762/484, Parcela: 762/485, Parcela: 762/486

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č.33/18/229 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018
10:30:47. Zápis proveden dne 02.07.2018.
V-5622/2018-505

Pořadí k 08.06.2018 10:30
- o Věcné břemeno (podle listiny)
služebnost stezky a cesty
Oprávnění pro
Parcela: 973/15 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 973/2 k.ú. Stráž nad Nisou
Povinnost k
Parcela: 762/412

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.05.2018. Právní účinky
zápisu k okamžiku 27.09.2018 08:33:05. Zápis proveden dne 19.10.2018.
V-9309/2018-505

Pořadí k 27.09.2018 08:33

- o Věcné břemeno (podle listiny)
služebnost stezky a cesty v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1334-25/2018
Oprávnění pro
Parcela: 973/15 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 973/2 k.ú. Stráž nad Nisou,
Parcela: 983/7 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 984/4 k.ú. Stráž nad Nisou
Povinnost k
Parcela: 762/2, Parcela: 762/485, Parcela: 762/486
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2018. Právní účinky
zápisu k okamžiku 03.10.2018 09:19:53. Zápis proveden dne 25.10.2018.
V-9452/2018-505
Pořadí k 03.10.2018 09:19
- o Věcné břemeno (podle listiny)
služebnost inženýrské sítě - vedení dešťové vody v rozsahu vyznačeném geometrickým
plánem č.1331-25/2018
Oprávnění pro
Nové bydlení Pavlovice, družstvo, Mrštíkova 399/2a,
Liberec IIII-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 25448617
Povinnost k
Parcela: 762/485, Parcela: 762/486
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2018. Právní účinky
zápisu k okamžiku 03.10.2018 09:19:53. Zápis proveden dne 25.10.2018.
V-9452/2018-505
Pořadí k 03.10.2018 09:19
- o Věcné břemeno (podle listiny)
služebnost inženýrské sítě - vedení dešťové vody v rozsahu vyznačeném geometrickým
plánem č.1334-25/2018
Oprávnění pro
Nové bydlení Pavlovice, družstvo, Mrštíkova 399/2a,
Liberec IIII-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 25448617
Povinnost k
Parcela: 762/2
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2018. Právní účinky
zápisu k okamžiku 03.10.2018 09:19:53. Zápis proveden dne 25.10.2018.
V-9452/2018-505
Pořadí k 03.10.2018 09:19
- o Věcné břemeno (podle listiny)
služebnost inženýrské sítě
Oprávnění pro
Nové bydlení Pavlovice, družstvo, Mrštíkova 399/2a,
Liberec IIII-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 25448617
Povinnost k
Parcela: 762/412
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.05.2018. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 13:06:38. Zápis proveden dne 03.12.2018.
V-10795/2018-505
Pořadí k 06.11.2018 13:06

- o Věcné břemeno (podle listiny)
služebnost stezky a cesty
Oprávnění pro
Parcela: 983/7 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 984/4 k.ú. Stráž nad Nisou
Povinnost k
Parcela: 762/412

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 13:06:38. Zápis proveden dne 03.12.2018.
V-10795/2018-505

Pořadí k 06.11.2018 13:06
- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
pohledávka ve výši 14 843 217,77 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
PULNIATAR, s.r.o., Antala Staška 1859/34, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 24848816
Povinnost k
Parcela: 762/2, Parcela: 762/412, Parcela: 762/484, Parcela: 762/485, Parcela: 762/486

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň - město- Mgr. Martin Tunkl 094 EX-07459/2019 -015 ze dne 25.11.2019. Právní moc ke dni 09.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 11:53:00. Zápis proveden dne 31.01.2020.
V-12345/2019-505

Pořadí k 02.10.2019 00:00
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
Oprávnění pro
Parcela: 973/10 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 973/7 k.ú. Stráž nad Nisou,
Parcela: 973/8 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 973/9 k.ú. Stráž nad Nisou,
Parcela: 983/4 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 983/5 k.ú. Stráž nad Nisou,
Parcela: 983/6 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 984/2 k.ú. Stráž nad Nisou
Povinnost k
Parcela: 762/412, Parcela: 762/485

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:49:21. Zápis proveden dne 24.11.2021.
V-9048/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:49
- o Věcné břemeno (podle listiny)
služebnost chůze a jízdy
Oprávnění pro
Parcela: 973/11 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 973/12 k.ú. Stráž nad Nisou,
Parcela: 973/14 k.ú. Stráž nad Nisou
Povinnost k
Parcela: 762/412, Parcela: 762/485

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.
V-9049/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:51

K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.

3.5.5.4 Ostatní rizika

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice jsou uvedeny následující zápisy:

Oddíl D:

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-07302/2019 -021 ze dne 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 12:19:44. Zápis proveden dne 14.10.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7375/2019-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/484, Parcela: 762/486

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Martin Tunkl 094 EX-07302/2019 -023 ze dne 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 12:19:46. Zápis proveden dne 15.10.2019; uloženo na prac. Liberec

Z-5737/2019-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Martin Tunkl 094 EX-07302/2019 ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2019 09:13:43. Zápis proveden dne 05.12.2019; uloženo na prac. Liberec

Z-6691/2019-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Murдых Jakub Bc., [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02932/2022 -011 ze dne 19.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:55:08. Zápis proveden dne 27.07.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-5467/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/412, Parcela: 762/484, Parcela: 762/485, Parcela: 762/486

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-02932/2022 -022 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:55:04. Zápis proveden dne 04.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-5606/2022-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Konec, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Murdych Jakub Bc., [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02674/2022 -009 ze dne 12.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 12:35:03. Zápis proveden dne 02.08.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-5549/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

 Parcela: 762/2, Parcela: 762/412, Parcela: 762/484, Parcela: 762/485,
Parcela: 762/486

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Konec 074 EX-02674/2022 -020 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 12:35:02. Zápis proveden dne 18.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-5724/2022-505

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

Povinnost k

Murdych Jakub Bc., [redacted]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Murdych Jakub Bc., [redacted]

K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.

3.6 Venkovní úpravy, zpevněné plochy, inženýrské sítě

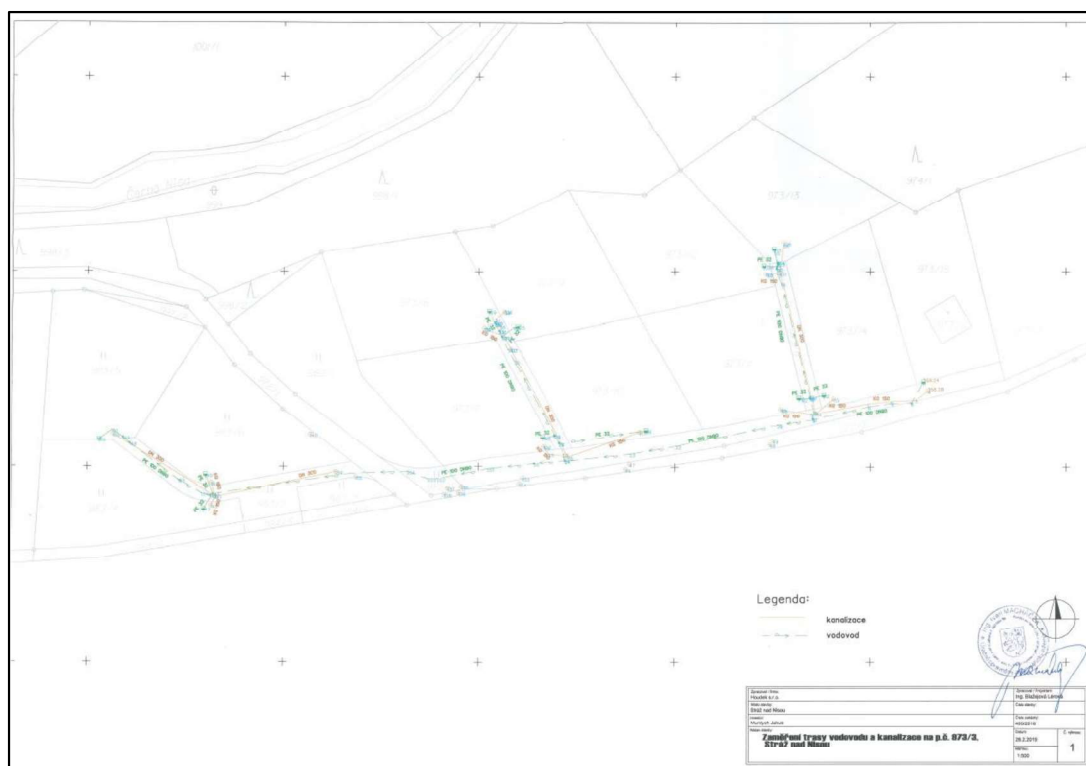
Zadavatelem byla doložena následující specifikace venkovních úprav, zpevněných ploch a inženýrských sítí.

Tabulka č. 7 – Specifikace venkovních úprav, zpevněných ploch a inženýrských sítí

	Komunikace	délka	100 bm +	40 bm +	35 bm =	175 bm
Po ř.:	Popis:				MJ:	Výměr a:
1	Odkop pro spodní stavbu komunikace tř.3	stavbu do hl. 300	l. 300 mm		m ³	210,00
2	Přesun výkopku na deponii				m ³	210,00
3	Štěrka 32/63 200 mm včetně hutnění				m ³	210,00
4	Asfalt výška 50 mm rec. + 50 mm obrusná vrstva				m ²	700,00

	Vodovod	délka	155 bm	40 bm +	35 bm =	230 bm
1	Hloubení rýh 273 bm x hl. 1 500 mm x š. 800 mm	155 bm x 1800 mm x 700 mm			m3	196,00
2	Přesun hmot na deponii				m3	196,00
3	Zásyp písek pod potrubí 150+100mm nad potrubí m3				m3	58,00
4	Zásyp výkopkem - hutněný 273bmx1,3m x m	tněný 230 bmx 1300mmx700		x0,8 m	m3	239,00
5	Drenáž DN 100				bm	230,00
6	Fe Zn. Pásek				bm	230,00
7	Folie výstražná				bn	230,00
8	Potrubí PE100, SDR11, PN16				bm	230,00
9	Betonové opěrky				ks	1,00
10	Přípojky z PE-HD 32				bm	40,00
11	Vodoměrné šachty s vystrojením				ks	8,00
12	Šoupě DN 80 + poklop				ks	8,00
13	Hydrant podzemní + poklop				ks	3,00
	Splašková kanalizace :		85 bm			
22	Výkopové práce	85bmx2100mmx 900mm			m3	161,00
23	Přesun výkopku na deponii				m3	161,00
24	Zásyp písek 85mx750mmx900				m3	58,00
25	Zásyp výkopkem hutněný				m3	103,00
26	Drenáž DN 100				m	85,00
27	FeZn pásek				m	85,00
28	Folie výstražná				m	85,00
29	Stoka DN 300 korugovaná				m	85,00
30	Přípojky DN 150				m	40,00
31	Koncové šachty DN 400/150				ks	8,00
32	Šachty betonové DN 1000				ks	4,00
	Veřejné osvětlení :	délka výkopu 100bm				
33	Výkopové práce 100bmx600mmx200mm				m3	12,00
34	Přesun výkopku na deponii				m3	12

35	Zásyp písek 100bmx200mmx200mm			m3	4
36	Zásyp výkopkem hutněný 1			m3	12
37	Cyky 4Bx10			m	120,00
38	FeZn pásek			m	120
39	Folie výstražná			m	100
40	Rozvaděč VO			ks	1
41	Lampa LED včetně stožáru FEZn a základu			ks	3



Obrázek č. 13 – Zákres vedení inženýrských sítí (zdroj: Zadavatel)

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnít mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„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 jednájí vzájemně nezávisle.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.** Pro stanovení hodnoty venkovních úprav, zpevněných ploch a inženýrských sítí je zvolena metoda nákladová.

4.1.2.1 Popis metody 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 nebo tržní hodnoty). 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. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého 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 předimenzovanost
- 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

4.1.2.2 Popis metody nákladové

Nákladová hodnota nemovitostí (věcná hodnota, časová cena) je součtem hodnoty pozemků odpovídající nákladům na jejich pořízení a nákladové hodnoty staveb. V obecném pojetí představuje hodnotu, zahrnující hodnotu pozemků a jejich zhodnocení, přičemž zástavba představuje jednu z mnoha forem tohoto zhodnocení.

Nákladová hodnota je obvykle používána jako měřítko výše nákladů na výstavbu a zpravidla má menší vliv na tržní hodnotu než zbývající oceňovací přístupy.

Reprodukční cena: „Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Časová cena (také Věcná hodnota): „reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Ke zjištění věcné hodnoty je možno využít nákladový způsob z oceňovacího předpisu bez použití koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Vzhledem ke skutečnosti, že oceňované nemovité věci se sebou těsně sousedí, jsou oceněny jako jeden celek.

4.2.1 Ocenění pozemků v k.ú. Stráž nad Nisou a k.ú. Staré Pavlovice

4.2.1.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějších období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem realizovaných cen je katastr nemovitostí.

1. Stavební pozemky, k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou, výměra 1 369 m²

Prodej pozemku parc. č. 1206/16 a 1206/110, k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou. Dle platného územního plánu se pozemky nacházejí v návrhové ploše BU = bydlení všeobecné. Pozemky jako celek mají přibližně tvar obdélníku, jsou rovinaté a situované mimo záplavové území. Pozemky je možné napojit na elektřinu a vodovod, kanalizace jímka/septik/žumpa/ČOV, plyn není. Přístup k pozemkům je možný přímo ze zpevněné veřejné komunikace. Prodej v rámci řízení V-6757/2023-505.



Obrázek č. 14 – Srovnávací nemovitost č. 1

DATUM PRODEJE: 08.08.2023
REALIZOVANÁ CENA: 4 176 392 Kč

2. Stavební pozemky, k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec, výměra 1 443 m²

Prodej pozemku parc. č. 576 a 577, k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec. Dle platného územního plánu se pozemky nacházejí v návrhové ploše BO = bydlení všeobecné. Pozemky jako celek mají přibližně tvar obdélníku, jsou rovinné a situované mimo záplavové území. Pozemky je možné napojit na elektřinu, vodovod a kanalizaci, plyn není. Přístup k pozemkům je možný přímo ze zpevněné veřejné komunikace. Na pozemku se nachází stavba staršího rodinného domu. Prodej v rámci řízení V-7855/2021-505.



Obrázek č. 15 – Srovnávací nemovitost č. 2

DATUM PRODEJE: 25.06.2021
REALIZOVANÁ CENA: 7 800 000 Kč

3. Stavební pozemky, k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou, výměra 1 993 m²

Prodej pozemku parc. č. 1206/90 a 1206/192, k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou. Dle platného územního plánu se pozemky nacházejí v návrhové ploše BU = bydlení všeobecné. Pozemky jako celek mají přibližně tvar obdélníku, jsou rovinné a situované mimo záplavové území. Pozemky je možné napojit na elektřinu a vodovod, kanalizace jímka/septik/žumpa/ČOV, plyn není. Přístup k pozemkům je možný po nezpevněné cestě. Jednalo se o prodej dvou stavebních pozemků. Prodej v rámci řízení V-9662/2022-505.



Obrázek č. 16 – Srovnávací nemovitost č. 3

DATUM PRODEJE: 21.09.2022
 REALIZOVANÁ CENA: 9 000 000 Kč

4.2.1.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu (aktuálně ČSOB index bydlení) z cen pozemků publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 3. čtvrtletí roku 2023.

$$\text{Koefficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{HB index současné CÚ}}{\text{HB index platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 8 – HB index POZEMKY

čtvrtletí	2/2021	3/2022	3/2023	4/2023
HB index pozemku	205,5	266,8	298,5	298,5

Tabulka č. 9 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Objekt (číslo řízení)	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	HB index k datu kupní smlouvy	HB index k datu ocenění	Koefficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-6757/2023-505	08.08.2023	4 176 392	298,5	298,5	1,00	4 176 392
2	V-7855/2021-505	25.06.2021	7 800 000	205,5	298,5	1,45	11 329 927
3	V-9662/2022-505	21.09.2022	9 000 000	266,8	298,5	1,12	10 069 340

4.2.1.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda).

Tabulka č. 10 – Multikriteriální analýza

č.	Poloha pozemků	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcii (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (velikost)	K2 (poloha)	K3 (tvar a profil)	K4 (využitelnost)	K5 (inženýrské sítě)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. pozemku [Kč/m ²]
1	V-6757/2023-505, GPS: 50°47'14.44"N, 15°01'10.82"E	1 369	4 176 392	3 051	1,00	3 051	0,80	1,05	1,00	1,00	0,98	0,85	0,70	2 135
2	V-7855/2021-505, GPS: 50°46'56.07"N	1 443	11 329 927	7 852	1,00	7 852	0,81	0,90	1,00	1,00	1,00	0,75	0,55	4 318
3	V-9662/2022-505, GPS: 50°47'09.66"N	1 993	10 069 340	5 052	1,00	5 052	0,82	1,02	1,00	1,00	1,00	0,85	0,71	3 587
Průměr														3 347
Minimum														2 135
Maximum														4 318
Směrodatná odchylka														907
Průměr - směrodatná odchylka														2 440
Průměr + směrodatná odchylka														4 254
Výměra													m ²	18 685
Celková cena													Kč	62 538 695
Odhadovaná hodnota														Kč 62 500 000
<small>K_{CR} Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší K1 koeficient velikosti K2 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost) K3 koeficient tvaru a profilu K4 koeficient využitelnosti K5 koeficient inženýrských sítí K6 koeficient úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</small>														

4.2.1.2.2 Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pozemku . Menší pozemek má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K2 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 3 – mírně horší poloha.
- Vzorek č. 2 – lepší poloha.

K3 – Koeficient tvaru a profilu.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobný tvar a profil.

K4 – Koeficient využití. Všechny vzorky mají obdobné využití.

K5 – Koeficient inženýrské sítě.

- Vzorek č. 1 – lepší napojení na inženýrské sítě.
- Vzorek č. 2 a 3 – obdobné napojení na inženýrské sítě.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.

- Vzorek č. 1 – zpevněný příjezd/přístup.
- Vzorek č. 2 – objekt na pozemku, zpevněný příjezd/přístup.
- Vzorek č. 3 – prodej dvou pozemků, nezpevněný příjezd/přístup.

4.2.1.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí
62 500 000,- Kč.**

4.3 Analýza dat - ocenění nákladovou metodou

Nákladová hodnota nemovitostí (věcná hodnota, časová cena) je součtem hodnoty pozemků odpovídající nákladům na jejich pořízení a nákladové hodnoty staveb.

Věcná hodnota stavby je stanovena pomocí nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční hodnota stavby), snížených o opotřebení přiměřené ke stáří a skutečnému stavu (časová hodnota).

Výpočet reprodukční ceny je proveden s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS a.s.. Výše opotřebení staveb je stanovena lineární metodou na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

Tabulka č. 11 – Ocenění stavby venkovních úprav nákladovou metodou

Popis	MJ :	Výměra :	Specifikace položky [RTS a.s.]	Jednotková cena [Kč]	Cena celkem [Kč]
Komunikace					625 142,0
Odkop pro spodní stavbu komunikace tř.3	m ³	210,00	122 10-2202.R00	101,5	21 315,0
Přesun výkopku na deponii	m ³	210,00	162 60-1102.R00	196,5	41 265,0
Štěrka 32/63 200 mm včetně hutnění	m ³	210,00	583 427602.R	521,0	109 410,0
			100 00-4220.R00	11,2	2 352,0
Asfalt výška 50 mm rec. + 50 mm obrusná vrstva	m ²	700,00	579 30-0011.RAB	644,0	450 800,0
				Celkem :	625 142,0
Vodovod					566 787,0
Hloubení rýh 273 bm x hl. 1 500 mm x š. 800 mm	m ²	196,00	132 20-0012.RA0	619,0	121 324,0
Přesun hmot na deponii	m ³	196,00	162 60-1102.R00	196,5	38 514,0
Zásyp písek pod potrubí 150+100mm nad potrubí m ³	m ³	58,00	174 10-0010.RAD	665,0	38 570,0
Zásyp výkopkem - hutněný 273bm x 1,3m x m	m ³	239,00	174 10-0010.RA0	201,0	48 039,0
Drenáž DN 100	bm	230,00	212 75-0010.RAB	691,0	158 930,0
Fe Zn. Pásek	bm	230,00			
Folie výstražná	bn	230,00			
Potrubí PE100, SDR11, PN16	bm	230,00			
Betonové opěrky	ks	1,00	R- položka	6 850,0	6 850,0
Vodoměrné šachty s vystrojením	ks	8,00	893 41-1010.RA0	12 470,0	99 760,0
Přípojky z PE-HD 32	bm	40,00	831 23-0110.RAB	1 370,0	54 800,0
Šoupě DN 80 + poklop	ks	8,00			
Hydrant podzemní + poklop	ks	3,00			
				Celkem :	566 787,0

Splašková kanalizace :					525 801,0
Výkopové práce	m3	161,00	132 20-0012.RA0	619,0	99 659,0
Přesun výkopku na deponii	m3	161,00	162 60-1102.R00	196,5	31 636,5
Zásyp písek 85mx750mmx900	m3	58,00	174 10-0010.RAD	665,0	38 570,0
Zásyp výkopkem hutněný	m3	103,00	174 10-0010.RA0	201,0	20 703,0
Drenáž DN 100	m	85,00	212 75-0010.RAB	691,0	58 735,0
FeZn pásek	m	85,00			
Folie výstražná	m	85,00			
Stoka DN 300 korugovaná	m	85,00	286 14403.R	467,5	39 737,5
Přípojky DN 150	m	40,00	831 35-0113.RA0	1 769,0	70 760,0
Koncové šachty DN 400/150	ks	8,00	894 43-1211.RA0	7 165,0	57 320,0
Šachty betonové DN 1000	ks	4,00	894 41-2211.RA0	27 170,0	108 680,0
				Celkem :	525 801,0
Veřejné osvětlení :					238 508,0
Výkopové práce 100bmx600mmx200mm	m3	12,00	132 20-0012.RA0	619,0	7 428,0
Přesun výkopku na deponii	m3	12	162 60-1102.R00	196,5	2 358,0
Zásyp písek 100bmx200mmx200mm	m3	4	174 10-0010.RAD	665,0	2 660,0
Zásyp výkopkem hutněný 1	m3	12	174 10-0010.RA0	201,0	2 412,0
Cyky 4Bx10	m	120,00	341 11622.R	573,0	68 760,0
FeZn pásek	m	120			
Folie výstražná	m	120			
Rozvaděč VO	ks	1	357 123529.R	12 540,0	12 540,0
Lampa LED včetně stožáru FEZn a základu	ks	3	210 50-0010.RAB	47 450,0	142 350,0
				Celkem :	238 508,0
Celkový součet					= 1 956 238,0
Ostatní náklady (VRN)					5% 97 811,9
Celkové náklady					= 2 054 049,9
Reprodukční cena					= 2 054 050,0
Odhad opotřebení					= 15%
Věcná hodnota					= 1 745 942,5
Celková hodnota stanovena nákladovou metodou (po zaokrouhlení)					= 1 750 000,0

Celková hodnota venkovních úprav, zpevněných ploch a inženýrských sítí činí dle odborného odhadu 1 750 000 Kč.

4.4 Stanovení ceny obvyklé jednotlivých nemovitostí

Rozpad obvyklé ceny je proveden pomocí poměru hodnot ceny zjištěné dle cenového předpisu a věcné hodnoty.

Na základě analýzy trhu bylo zjištěno, že, volně plně či částečně zainvestované stavební pozemky vhodné pro výstavbu rezidenčních objektů se v místě prodávají za ceny v rozmezí 3 000 až 8 000 Kč/m², viz kapitola – ocenění porovnávací metodou. Na relevantním trhu se vyskytuje dostatečné množství nabízených i realizovaných transakcí. Ceny jednotlivých srovnatelných zastavitelných pozemků s vybudovanou infrastrukturou se pohybují v úrovni 6000 Kč/m² – 8000 Kč/m². Kč. Ceny jednotlivých srovnatelných zastavitelných pozemků bez vybudované infrastruktury se pohybují v úrovni 3 000 Kč/m² až 6 000 Kč/m² v závislosti na jejich využití. Jednotlivé pozemky v zastavitelných plochách, které nejsou vhodné samy o sobě pro výstavu, ale tvoří jednotný celek se zastavitelnými pozemky odhadujeme procentuální hodnotou z ceny zastavitelného pozemku. V případě pozemků zeleně, lesní pozemky v zastavitelných plochách uvažujeme s jejich využitím v rámci jednotného celku pozemků, jejich cena bude tedy odhadnuta % z ceny zastavitelného pozemku s ohledem na skutečné využití pozemku jako celku.

Na základě výsledků analýzy trhu uvažujeme se základní hodnotou zasítovaného stavebního pozemku o průměrné velikosti cca 1 000 m² ve výši 6 000 Kč/m². Cena jednotlivých pozemků je následně upravena dle skutečného využití, velikosti, možností napojení a přístupu daného jednotlivého pozemku.

Dále jsou předmětem ocenění pozemky určené pro pozemní komunikace. Jedná se o nekomerční technickou infrastrukturu, která svého majitele zatěžuje provozními náklady, ale nepřináší žádný zisk. Komunikaci je třeba udržovat a provádět její úklid, např. sněhu v zimě. Tato skutečnost je finančně i časově nákladná. Velmi častá je situace, kdy Stavebník (zřizovatel) převádí oceňovanou technickou infrastrukturu na jinou osobu (obvykle obec) především z důvodů, aby se zbavil povinností a nákladů spojených provozem (technická údržba, správa atd.). Tyto převody bývají často bezplatné či za symbolickou částku. Majitel nemá z vlastnění komunikace žádný užitek. Naopak jej zatěžuje její správou. Přidaná hodnota pro majitele je tedy nulová. Hodnotu pozemku komunikace stanovujeme ve výši 1 Kč/m².

Tabulka č. 12 – Stanovení ceny jednotlivých nemovitých věcí

Nemovitě věci zapsané ne listu vlastnictví č. 2949, k. ú. Staré Pavlovice						
Pozemek parc. č.	Druh pozemku - způsob využití	Výměra (m²)	Jednotková cena pozemku [Kč/m²]	Úprava ceny dle skutečného individuálního využití	Upravená jednotková cena [Kč/m²]	Odhadovaná hodnota celkem [Kč]
762/2	orná půda	4 938	6 000	50%	3 000	14 814 000
762/412	ostatní plocha - ostatní komunikace	340	1	100%	1	340
762/484	orná půda	47	6 000	25%	1 500	70 500
762/485	orná půda	15	1	100%	1	15
762/486	orná půda	132	6 000	25%	1 500	198 000
Celkem		5 472				15 082 855
Nemovitě věci zapsané ne listu vlastnictví č. 1675, k. ú. Stráž nad Nisou						
973/17	ostatní plocha - manipulační plocha	116 (podíl 3/4)	1	100%	1	116
Celkem		5 472				116
Nemovitě věci zapsané ne listu vlastnictví č. 1642, k. ú. Stráž nad Nisou						
973/3	orná půda	623	1	100%	1	623
973/7	orná půda	1 001	6 000	90%	5 400	5 405 400
973/8	orná půda	1 063	6 000	90%	5 400	5 740 200
973/9	orná půda	1 033	6 000	90%	5 400	5 578 200
973/10	orná půda	1 001	6 000	90%	5 400	5 405 400
973/11	orná půda	1 000	6 000	90%	5 400	5 400 000
973/12	orná půda	1 097	6 000	90%	5 400	5 923 800
973/14	orná půda	1 004	6 000	90%	5 400	5 421 600
973/16	ostatní plocha - manipulační plocha	146	1	100%	1	146
973/18	orná půda	100	1	100%	1	100
982/1	trvalý travní porost	1 049	6 000	15%	900	944 100
982/2	trvalý travní porost	75	1	100%	1	75
983/2	ostatní plocha - manipulační plocha	357	1	100%	1	357
983/4	trvalý travní porost	950	6 000	30%	1 800	1 710 000
983/5	trvalý travní porost	1 132	6 000	30%	1 800	2 037 600
983/6	trvalý travní porost	1 073	6 000	30%	1 800	1 931 400
984/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	164	1	100%	1	164
984/6	ostatní plocha - ostatní komunikace	45	1	100%	1	45

997/2	lesní pozemek	57	6 000	15%	900	51 300
998/2	lesní pozemek	127	6 000	15%	900	114 300
Celkem		13 097				45 664 810
Venkovní úpravy, zpevněné plochy, inženýrské sítě						
Komunikace, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení						1 750 000
Celková hodnota						62 497 781
Obvyklá cena celkem (po zaokrouhlení)						62 500 000

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. Kapitola 1.5).

Tabulka č. 13 – Výsledky ocenění

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění [Kč]
Ocenění porovnávací metodou	62 500 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázky nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí:

Okres: CZ0513 Liberec		Obec: 544477 Stráž nad Nisou			
Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou		List vlastnictví: 1642			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Murdych Jakub Bc., [REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
973/3	623	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/7	1001	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/8	1063	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/9	1033	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/10	1001	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/11	1000	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/12	1097	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/14	1004	orná půda		zemědělský půdní fond	
973/16	146	ostatní plocha	manipulační plocha		
973/18	100	orná půda		zemědělský půdní fond	
982/1	1049	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
982/2	75	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
983/2	357	ostatní plocha	manipulační plocha		
983/4	950	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
983/5	1132	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
983/6	1073	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
984/2	164	ostatní plocha	ostatní komunikace		
984/6	45	ostatní plocha	ostatní komunikace		
997/2	57	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	
998/2	127	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	

Obrázek č. 17 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

Okres: CZ0513 Liberec		Obec: 563889 Liberec		
Kat.území: 682179 Staré Pavlovice		List vlastnictví: 2949		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Murdých Jakub Bc., [redacted]		[redacted]		
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
762/2	4938	orná půda		zemědělský půdní fond
762/412	340	ostatní plocha	ostatní komunikace	
762/484	47	orná půda		zemědělský půdní fond
762/485	15	orná půda		zemědělský půdní fond
762/486	132	orná půda		zemědělský půdní fond

Obrázek č. 18 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

Dále je předmětem ocenění podíl o velikosti id. ¾ na níže uvedené nemovité věci:

Okres: CZ0513 Liberec		Obec: 544477 Stráž nad Nisou		
Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou		List vlastnictví: 1675		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Murdých Jakub Bc., [redacted]		[redacted]		3/4
Město, 46001 Liberec				
SJM Nekula Leoš Mgr. a Nekulová Lucie, [redacted]		[redacted]		1/4
SJM = společné jmění manželů				
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
973/17	154	ostatní plocha	manipulační plocha	

Obrázek č. 19 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

Dále je úkolem Znalce stanovit hodnotu venkovních úprav blíže specifikovaných v kapitole 3.6. A následně rozdělit celkovou hodnotu na jednotlivé nemovité věci.

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

62 500 000 Kč

Cena slovy: šedesátdvamilionůpětsettisíc Kč

Níže je uvedena cena za jednotlivé nemovité věci. Výsledky ocenění jsou zaokrouhlovány.

Tabulka č. 14 – Závěr - ceny jednotlivých nemovitých věcí

Nemovité věci zapsané ne listu vlastnictví č. 2949, k. ú. Staré Pavlovice			
Pozemek parc. č.	Druh pozemku - způsob využití	Výměra (m²)	Odhadovaná hodnota celkem [Kč]
762/2	orná půda	4 938	14 814 000
762/412	ostatní plocha - ostatní komunikace	340	340
762/484	orná půda	47	70 500
762/485	orná půda	15	15
762/486	orná půda	132	198 000
Celkem		5 472	15 082 855
Nemovité věci zapsané ne listu vlastnictví č. 1675, k. ú. Stráž nad Nisou			
973/17	ostatní plocha - manipulační plocha	116 (podíl 3/4)	116
Celkem		5 472	116
Nemovité věci zapsané ne listu vlastnictví č. 1642, k. ú. Stráž nad Nisou			
973/3	orná půda	623	623
973/7	orná půda	1 001	5 405 400
973/8	orná půda	1 063	5 740 200
973/9	orná půda	1 033	5 578 200
973/10	orná půda	1 001	5 405 400
973/11	orná půda	1 000	5 400 000
973/12	orná půda	1 097	5 923 800
973/14	orná půda	1 004	5 421 600
973/16	ostatní plocha - manipulační plocha	146	146
973/18	orná půda	100	100
982/1	trvalý travní porost	1 049	944 100
982/2	trvalý travní porost	75	75
983/2	ostatní plocha - manipulační plocha	357	357
983/4	trvalý travní porost	950	1 710 000
983/5	trvalý travní porost	1 132	2 037 600
983/6	trvalý travní porost	1 073	1 931 400
984/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	164	164
984/6	ostatní plocha - ostatní komunikace	45	45
997/2	lesní pozemek	57	51 300
998/2	lesní pozemek	127	114 300
Celkem		13 097	45 664 810

Venkovní úpravy, zpevněné plochy, inženýrské sítě	
Komunikace, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení	1 750 000
Celková hodnota	62 497 781
Obvyklá cena celkem (po zaokrouhlení)	62 500 000

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.5 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny (tržní hodnoty). Interval obvyklé ceny (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílela Ing. Lukáš Pejchal, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena smluvně
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je TP Insolvence, v.o.s., Černokostecká 281/7, Strašnice, 100 00 Praha, IČO: 03296636
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z KN (LV č. 1642, k.ú. Stráž nad Nisou)	9 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy (LV č. 1642, k.ú. Stráž nad Nisou).....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy (LV č. 1642, k.ú. Stráž nad Nisou)	2 listy
Příloha č. 4 – Výpis z KN (LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice)	8 listů
Příloha č. 5 – Náhled KN-mapy (LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice)	2 listy
Příloha č. 6 – Náhled Ortofoto-mapy (LV č. 2949, k.ú. Staré Pavlovice).....	2 listy
Příloha č. 7 – Fotodokumentace (k.ú. Stráž nad Nisou a k.ú. Staré Pavlovice).....	6 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí – LV 1642

Počet listů: 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 87 INS 19683 / 2022 pro Ladislav Paulus, JUDr.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 544477 Stráž nad Nisou

Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou

List vlastnictví: 1642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Murdoch, Jakub Bc		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
973/3	623	orná půda		zemědělský půdní fond
973/7	1001	orná půda		zemědělský půdní fond
973/8	1063	orná půda		zemědělský půdní fond
973/9	1033	orná půda		zemědělský půdní fond
973/10	1001	orná půda		zemědělský půdní fond
973/11	1000	orná půda		zemědělský půdní fond
973/12	1097	orná půda		zemědělský půdní fond
973/14	1004	orná půda		zemědělský půdní fond
973/16	146	ostatní plocha	manipulační plocha	
973/18	100	orná půda		zemědělský půdní fond
982/1	1049	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
982/2	75	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
983/2	357	ostatní plocha	manipulační plocha	
983/4	950	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
983/5	1132	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
983/6	1073	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
984/2	164	ostatní plocha	ostatní komunikace	
984/6	45	ostatní plocha	ostatní komunikace	
997/2	57	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
998/2	127	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

-61-

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 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 544477 Stráž nad Nisou

Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou

List vlastnictví: 1642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 973/10, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 983/4,
Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2

Povinnost k

Parcela: 762/412 k.ú. Staré Pavlovice, Parcela: 762/485 k.ú. Staré Pavlovice,
Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:49:21. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9048/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:49

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: 973/10, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 983/4,
Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:49:21. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9048/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:49

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14

Povinnost k

Parcela: 762/412 k.ú. Staré Pavlovice, Parcela: 762/485 k.ú. Staré Pavlovice,
Parcela: 973/16, Parcela: 973/17, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9049/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:51

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/17, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9049/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:51

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 544477 Stráž nad Nisou

Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou

List vlastnictví: 1642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1202-193/2010

Oprávnění pro

Severočeská vodárenská společnost a.s., Přítkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099469

Povinnost k

Parcela: 983/2, Parcela: 983/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2013.

V-8271/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 28 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 28 000 000 Kč

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 973/10, Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14, Parcela: 973/16, Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 982/1, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2, Parcela: 983/4, Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2, Parcela: 984/6, Parcela: 997/2, Parcela: 998/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 33/18/229 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 10:34:47. Zápis proveden dne 02.07.2018.

V-5623/2018-505

Pořadí k 08.06.2018 10:34

o Zákaz zcizení nebo zatížení

po dobu trvání zástavního práva
v rozsahu dle listiny

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 973/10, Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14, Parcela: 973/16, Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 982/1, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2, Parcela: 983/4, Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2, Parcela: 984/6, Parcela: 997/2, Parcela: 998/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 33/18/229 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 10:34:47. Zápis proveden dne 02.07.2018.

V-5623/2018-505

Pořadí k 08.06.2018 10:34

o Věcné břemeno (podle listiny)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 544477 Stráž nad Nisou

Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou

List vlastnictví: 1642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 973/15, Parcela: 973/2, Parcela: 983/7, Parcela: 984/4

Povinnost k

Parcela: 973/18, Parcela: 973/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2018 08:31:05. Zápis proveden dne 19.10.2018.

V-9308/2018-505

Pořadí k 27.09.2018 08:31

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 983/7, Parcela: 984/4

Povinnost k

Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2018 08:31:05. Zápis proveden dne 19.10.2018.

V-9308/2018-505

Pořadí k 27.09.2018 08:31

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Nové bydlení Pavlovice, družstvo, Mrštíkova 399/2a,
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 25448617

Povinnost k

Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2018 09:22:06. Zápis proveden dne 24.10.2018.

V-9453/2018-505

Pořadí k 03.10.2018 09:22

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 14 843 217,77 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

PULNIATAR, s.r.o., Antala Staška 1859/34, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 24848816

Povinnost k

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela:
973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 982/1, Parcela: 982/2, Parcela:
983/2, Parcela: 983/4, Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2, Parcela:
984/6, Parcela: 997/2, Parcela: 998/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň - město- Mgr. Martin Tunkl 094 EX-07459/2019 -015 ze dne 25.11.2019. Právní moc ke dni 09.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 11:53:00. Zápis proveden dne 31.01.2020.

V-12345/2019-505

Pořadí k 02.10.2019 00:00

o Věcné břemeno chůze a jízdy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 544477 Stráž nad Nisou

Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou

List vlastnictví: 1642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 973/10, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 983/4,
Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:49:21. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9048/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:49

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: 973/10, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 983/4,
Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:49:21. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9048/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:49

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9049/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:51

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14

Povinnost k

Parcela: 973/16, Parcela: 973/3, Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9049/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:51

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

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 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 544477 Stráž nad Nisou

Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou

List vlastnictví: 1642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Murdvch Jakub Bc. [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-07302/2019 -021 ze dne 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 12:19:44. Zápis proveden dne 14.10.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7375/2019-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Murdvch Jakub Bc. [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02932/2022 -011 ze dne 19.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:55:08. Zápis proveden dne 27.07.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-5467/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 973/10, Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14, Parcela: 973/16, Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 982/1, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2, Parcela: 983/4, Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2, Parcela: 984/6, Parcela: 997/2, Parcela: 998/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-02932/2022 -022 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:55:04. Zápis proveden dne 04.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-5606/2022-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Murdvch Jakub Bc. [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02674/2022 -009 ze dne 12.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 12:35:03. Zápis proveden dne 02.08.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-5549/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 973/10, Parcela: 973/11, Parcela: 973/12, Parcela: 973/14, Parcela: 973/16, Parcela: 973/18, Parcela: 973/3, Parcela: 973/7, Parcela: 973/8, Parcela: 973/9, Parcela: 982/1, Parcela: 982/2, Parcela: 983/2, Parcela: 983/4, Parcela: 983/5, Parcela: 983/6, Parcela: 984/2, Parcela: 984/6, Parcela: 997/2, Parcela: 998/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David

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 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 544477 Stráž nad Nisou

Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou

List vlastnictví: 1642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Koncz 074 EX-02674/2022 -020 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 12:35:02. Zápis proveden dne 18.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-5724/2022-505

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

Povinnost k

Murdvch Jakub Bc. [redacted]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Murdvch Jakub Bc. [redacted]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 22.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 11:51:36. Zápis proveden dne 23.01.2018.

V-13231/2017-505

Pro: Murdvch Jakub Bc., [redacted], [redacted]

IČO: [redacted]

- o Smlouva kupní ze dne 22.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 11:53:18. Zápis proveden dne 26.01.2018.

V-13232/2017-505

Pro: [redacted]

RČ/IČO: [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
973/3	83521	502
	87869	121
973/7	83521	763
	87869	238
973/8	83521	1057
	87869	6
973/9	83521	1033
973/10	83521	1001
973/11	83521	1000
973/12	83521	1097
973/14	83521	1004
973/18	83521	100
982/1	83521	21

-67-

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 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 544477 Stráž nad Nisou

Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou

List vlastnictví: 1642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	87869	1028
982/2	87869	75
983/4	85011	950
983/5	85011	950
	87869	182
983/6	85011	1037
	87869	36

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

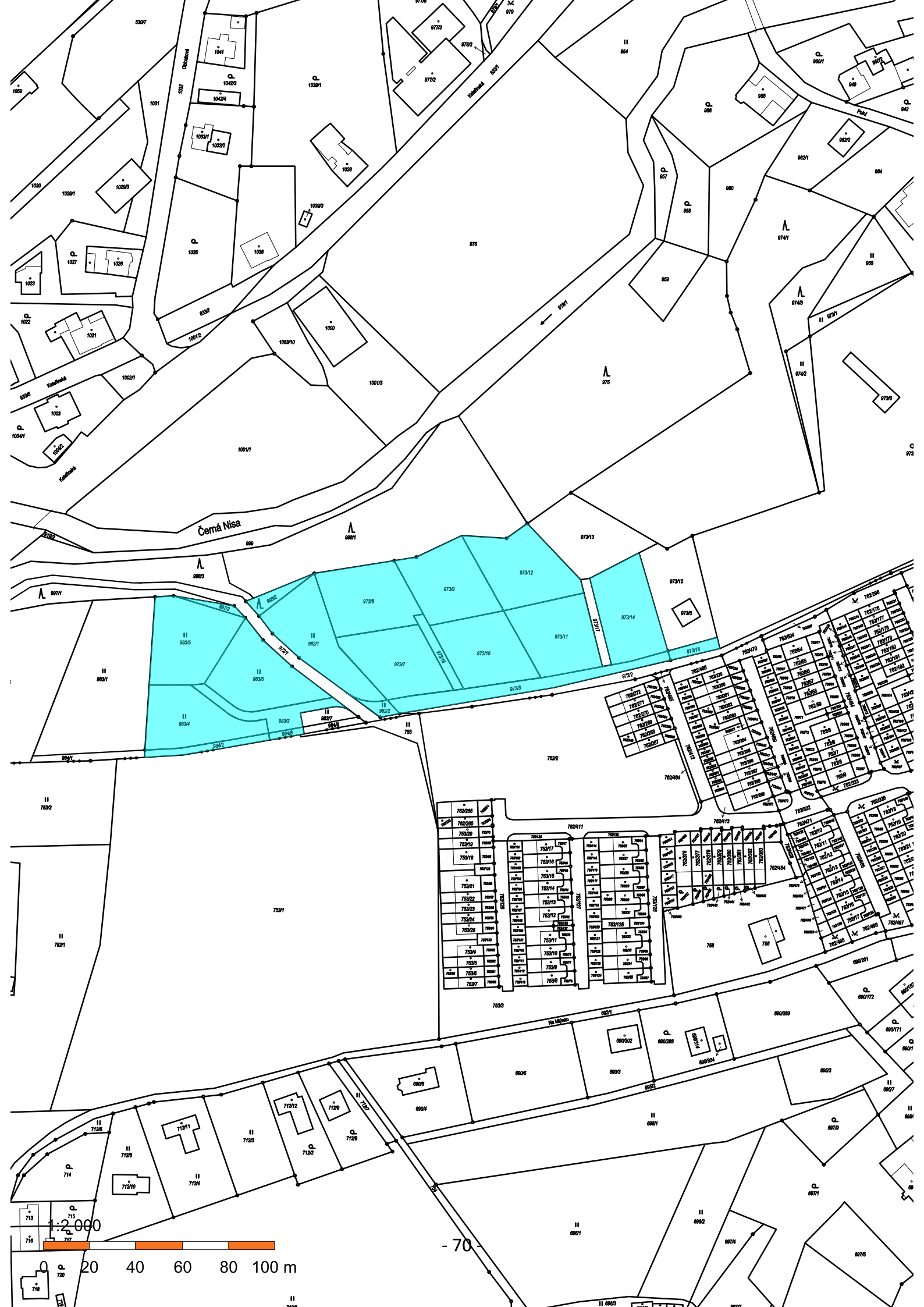
Vyhotoveno: 17.04.2023 09:53:17

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2

Náhled KN - mapy

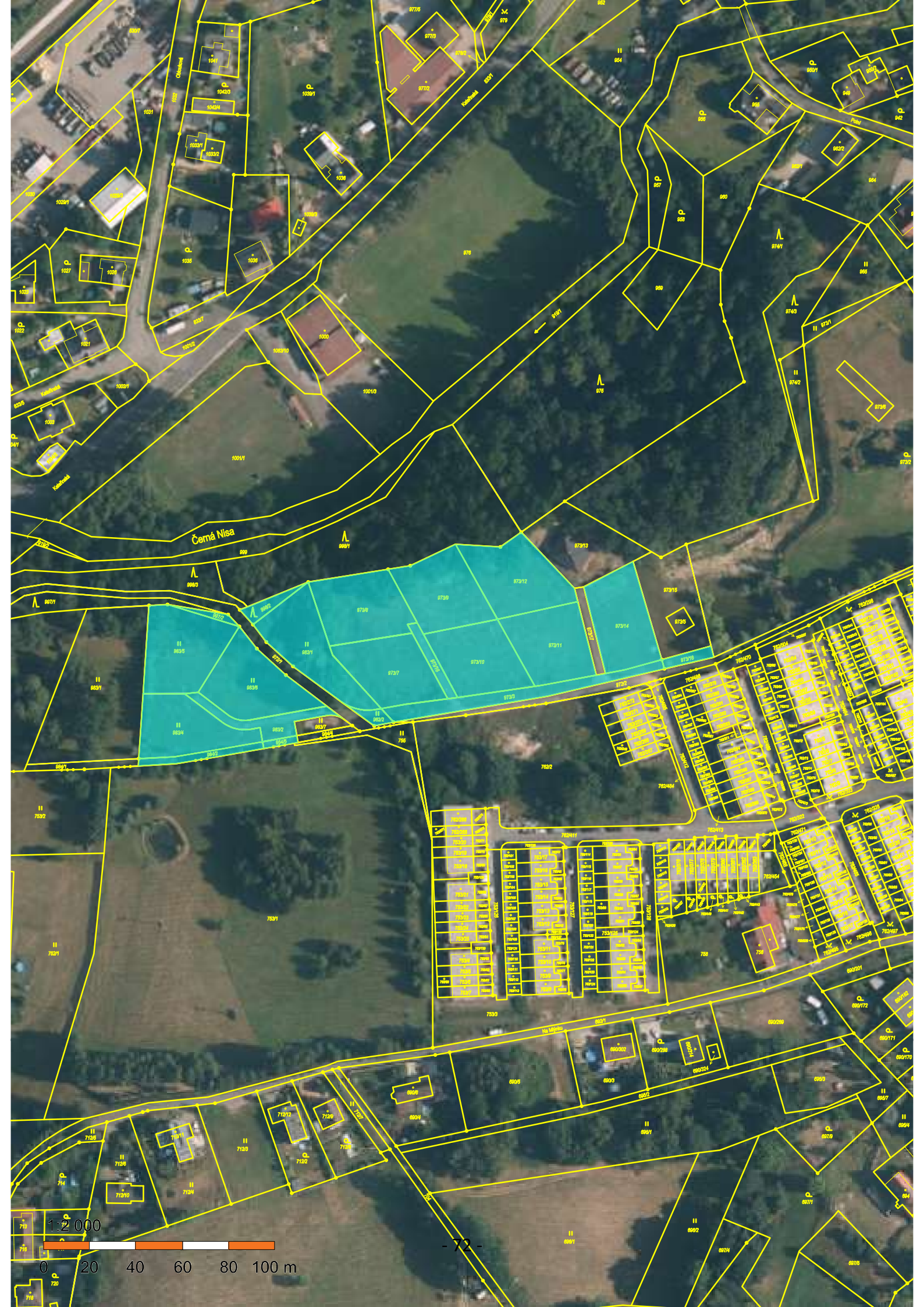
Počet listů: 2



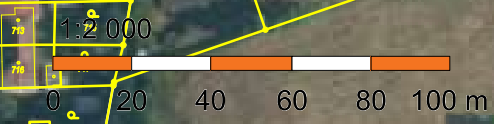
Příloha č. 3

Náhled Ortofoto - mapy

Počet listů: 2



Černá Nisa



Příloha č. 4

Výpis z katastru nemovitostí – LV 2949

Počet listů: 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 87 INS 19683 / 2022 pro Ladislav Paulus, JUDr.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice

List vlastnictví: 2949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Murdych, Jakub Bc		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
762/2	4938	orná půda		zemědělský půdní fond
762/412	340	ostatní plocha	ostatní komunikace	
762/484	47	orná půda		zemědělský půdní fond
762/485	15	orná půda		zemědělský půdní fond
762/486	132	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1148-193/2012

Oprávnění pro

Severočeská vodárenská společnost a.s., Přítkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099469

Povinnost k

Parcela: 762/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.11.2013.

V-6916/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

Severočeská vodárenská společnost a.s., Přítkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099469

Povinnost k

Parcela: 762/412

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.11.2013.

V-6916/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1064-192/2010

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice

List vlastnictví: 2949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Severočeská vodárenská společnost a.s., Přítkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099469

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/485, Parcela: 762/486

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2013.

V-8271/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Severočeská vodárenská společnost a.s., Přítkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099469

Povinnost k

Parcela: 762/412

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2015 12:15:26. Zápis proveden dne 28.12.2015.

V-13059/2015-505

Pořadí k 01.12.2015 12:15

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 28 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 28 000 000 Kč

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/484, Parcela: 762/485, Parcela: 762/486

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.33/18/229 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 10:30:47. Zápis proveden dne 02.07.2018.

V-5622/2018-505

Pořadí k 08.06.2018 10:30

o Zákaz zcizení nebo zatížení

po dobu trvání zástavního práva
v rozsahu dle listiny

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/484, Parcela: 762/485, Parcela: 762/486

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.33/18/229 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 10:30:47. Zápis proveden dne 02.07.2018.

V-5622/2018-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice

List vlastnictví: 2949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 08.06.2018 10:30

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 973/15 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 973/2 k.ú. Stráž nad Nisou

Povinnost k

Parcela: 762/412

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2018 08:33:05. Zápis proveden dne 19.10.2018.

V-9309/2018-505

Pořadí k 27.09.2018 08:33

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1334-25/2018

Oprávnění pro

Parcela: 973/15 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 973/2 k.ú. Stráž nad Nisou,

Parcela: 983/7 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 984/4 k.ú. Stráž nad Nisou

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/485, Parcela: 762/486

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2018 09:19:53. Zápis proveden dne 25.10.2018.

V-9452/2018-505

Pořadí k 03.10.2018 09:19

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě - vedení dešťové vody v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1331-25/2018

Oprávnění pro

Nové bydlení Pavlovice, družstvo, Mrštíkova 399/2a,

Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 25448617

Povinnost k

Parcela: 762/485, Parcela: 762/486

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2018 09:19:53. Zápis proveden dne 25.10.2018.

V-9452/2018-505

Pořadí k 03.10.2018 09:19

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě - vedení dešťové vody v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1334-25/2018

Oprávnění pro

Nové bydlení Pavlovice, družstvo, Mrštíkova 399/2a,

Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 25448617

Povinnost k

Parcela: 762/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2018 09:19:53. Zápis proveden dne 25.10.2018.

V-9452/2018-505

Pořadí k 03.10.2018 09:19

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice

List vlastnictví: 2949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Nové bydlení Pavlovice, družstvo, Mrštíkova 399/2a,
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 25448617

Povinnost k

Parcela: 762/412

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 13:06:38. Zápis proveden dne 03.12.2018.

V-10795/2018-505

Pořadí k 06.11.2018 13:06

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 983/7 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 984/4 k.ú. Stráž nad Nisou

Povinnost k

Parcela: 762/412

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 13:06:38. Zápis proveden dne 03.12.2018.

V-10795/2018-505

Pořadí k 06.11.2018 13:06

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 14 843 217,77 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

PULNIATAR, s.r.o., Antala Staška 1859/34, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 24848816

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/412, Parcela: 762/484, Parcela: 762/485, Parcela:
762/486

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň - město- Mgr. Martin Tunkl 094 EX-07459/2019 -015 ze dne 25.11.2019. Právní moc ke dni 09.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 11:53:00. Zápis proveden dne 31.01.2020.

V-12345/2019-505

Pořadí k 02.10.2019 00:00

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 973/10 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 973/7 k.ú. Stráž nad Nisou,
Parcela: 973/8 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 973/9 k.ú. Stráž nad Nisou,
Parcela: 983/4 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 983/5 k.ú. Stráž nad Nisou,
Parcela: 983/6 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 984/2 k.ú. Stráž nad Nisou

Povinnost k

Parcela: 762/412, Parcela: 762/485

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:49:21. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9048/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:49

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice

List vlastnictví: 2949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 973/11 k.ú. Stráž nad Nisou, Parcela: 973/12 k.ú. Stráž nad Nisou,

Parcela: 973/14 k.ú. Stráž nad Nisou

Povinnost k

Parcela: 762/412, Parcela: 762/485

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 10:51:46. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-9049/2021-505

Pořadí k 17.08.2021 10:51

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Murdvch, Jakub Bc. [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-07302/2019 -021 ze dne 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 12:19:44. Zápis proveden dne 14.10.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7375/2019-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/484, Parcela: 762/486

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Martin Tunkl 094 EX-07302/2019 -023 ze dne 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 12:19:46. Zápis proveden dne 15.10.2019; uloženo na prac. Liberec

Z-5737/2019-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Martin Tunkl 094 EX-07302/2019 ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2019 09:13:43. Zápis proveden dne 05.12.2019; uloženo na prac. Liberec

Z-6691/2019-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Murdvch, Jakub Bc. [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02932/2022 -011 ze dne 19.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:55:08. Zápis proveden dne 27.07.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-5467/2022-402

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice

List vlastnictví: 2949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/412, Parcela: 762/484, Parcela: 762/485,
Parcela: 762/486

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-02932/2022 -022 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:55:04. Zápis proveden dne 04.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-5606/2022-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Murdych Jakub Bc. [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02674/2022 -009 ze dne 12.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 12:35:03. Zápis proveden dne 02.08.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-5549/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 762/2, Parcela: 762/412, Parcela: 762/484, Parcela: 762/485,
Parcela: 762/486

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-02674/2022 -020 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 12:35:02. Zápis proveden dne 18.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-5724/2022-505

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

Povinnost k

Murdych Jakub Bc. [redacted]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Murdych Jakub Bc. [redacted]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 22.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 11:51:36. Zápis proveden dne 23.01.2018.

V-13231/2017-505

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 17.04.2023 09:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice

List vlastnictví: 2949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Murdych Jakub Bc., [REDACTED], RČ/IČO: 760523/2899

- o Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 13:06:38. Zápis proveden dne 03.12.2018.

V-10795/2018-505

Pro: Murdych Jakub Bc., [REDACTED], RČ/IČO: 760523/2899

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
762/2	83521	1950
	85011	896
	87869	2092
762/484	83521	47
762/485	83521	15
762/486	83521	132

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:

Vyhotoveno: 17.04.2023 09:52:50

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 5

Náhled KN - mapy

Počet listů: 2

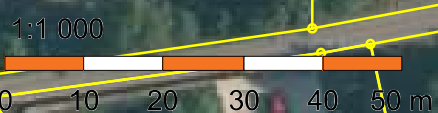
Příloha č. 6

Náhled Ortofoto - mapy

Počet listů: 2



998/1



Příloha č. 7

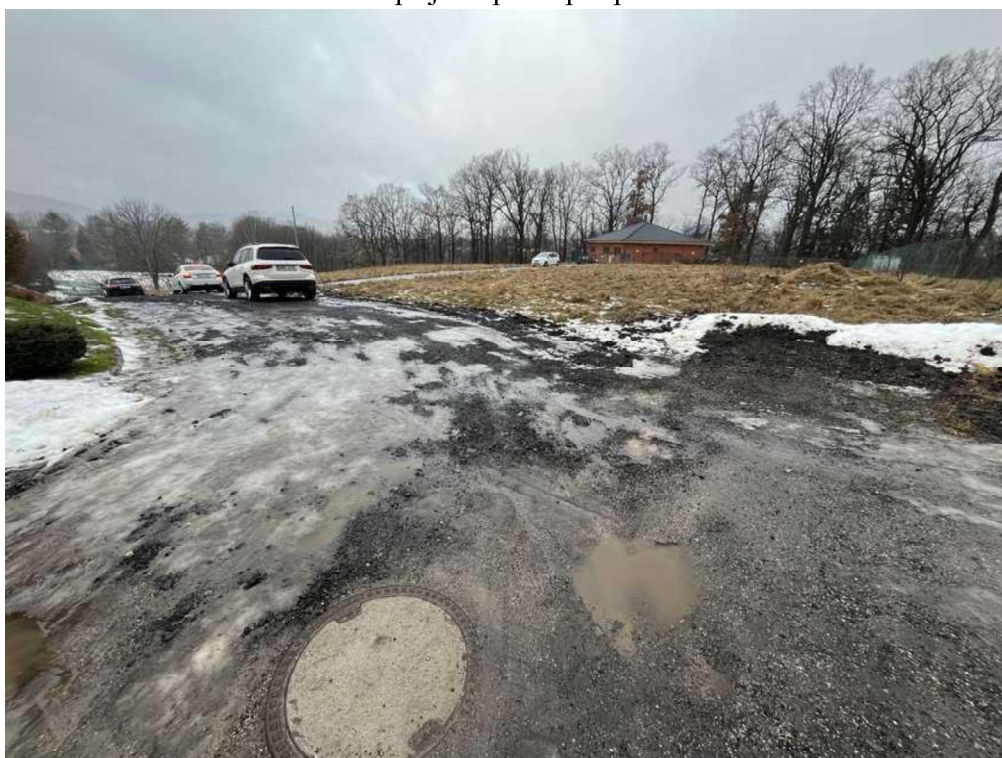
Fotodokumentace

Počet listů: 6

Fotodokumentace



Pohled na příjezd/přístup k pozemkům



Pohled na oceňované pozemky



Pohled na oceňované pozemky



Pohled na oceňované pozemky



Pohled na oceňované pozemky



Pohled na oceňované pozemky



Pohled na oceňované pozemky



Pohled na oceňované pozemky



Pohled na oceňované pozemky



Pohled na oceňované pozemky