

ZNALECKÝ POSUDEK Č. N43135/15

O HODNOTĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

POZEMKOVÉ PARCELY Č. 254/1 A 1611/2 V K.Ú. ROCHLICE U LIBERCE, LIBEREC, UL. ČESKÉ MLÁDEŽE

**OBJEDNATEL:****JUDR. BŘETISLAV KOMAN**INSOLVENČNÍ SPRÁVCE DLUŽNÍKA TILIA INTERNATIONAL S.R.O.
BUBENSKÁ 328/25
170 00 PRAHA 7**ZNALECKÝ ÚKOL:**STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU PRO POTŘEBY
OBJEDNATELE V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ KSLB 82 INS
2346 / 2015 VEDENÉHO U KRAJSKÉHO SOUDU V ÚSTÍ NAD LABEM
– Pobočka v LIBERCI**DATUM OCENĚNÍ:****8. ZÁŘÍ 2015****POSUDEK VYPRACOVAL:****EQUITA CONSULTING S.R.O.**ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1**POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH****V PRAZE V ZÁŘÍ A ŘÍJNU 2015****VYHOTOVENÍ Č. 3**

OBSAH

OBSAH.....	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
3 METODY	5
3.1 KATEGORIE HODNOTY	5
3.1.1 <i>Tržní hodnota</i>	5
3.1.2 <i>Netržní hodnoty</i>	7
3.1.3 <i>Vybraná hodnota</i>	8
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	8
3.2.1 <i>Nákladový přístup</i>	8
3.2.2 <i>Výnosový přístup</i>	8
3.2.3 <i>Porovnávací přístup</i>	9
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	10
4.1 POZEMKY V K.Ú. ROCHLICE U LIBERCE	10
4.2 PRÁVNÍ STAV	10
4.3 POPIS – POZEMKY P.Č. 254/1 A Č. 1611/2	11
4.4 TRH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE – STRUČNÝ POPIS LOKÁLNÍHO TRHU	11
4.5 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	12
4.5.1 <i>Metoda porovnávací</i>	12
5 ZÁVĚR	13
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	13
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA	13
PŘÍLOHY	14
ZNALECKÁ DOLOŽKA	32

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitých věcí (dále jen „nemovitosti“) evidovaných v majetkové podstatě pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení KSLB 82 INS 2346 / 2015 vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Liberci, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1354, k.ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec, okres Liberec:

- pozemková parcela č. 254/1 o výměře 3.982 m²,
- pozemková parcela č. 1611/2 o výměře 96 m²

a další dále popsané stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí/nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

Poloha a stručný popis

Pozemky v Liberci jsou situovány na jižní části města nedaleko sjezdu z rychlostní komunikace Praha – Liberec, a to při příjezdu od Prahy. Jsou přímo dostupné z ulice České Mládeže, naproti výrobnímu areálu společnosti Benteler. Pozemky jsou dobře dostupné.

Pozemky v Liberci nejsou zastavěny žádnou stavbou, z větší části jsou určeny územním plánem k výstavbě, viz dále. Částečně jsou využívány jako parkoviště pro sousední areál.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem dne 7.4.2015, LV č. 1354, k.ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec, okres Liberec,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Rochlice u Liberce, vyhotovená z cuzk.cz,
- vyjádření insolvenčního správce k nájmu a existenci staveb v Rochlicích u Liberce,
- informace k územnímu plánu města Liberec z webové aplikace města,
- sdělení k pozemkům v Rochlicích u Liberce CJ MML 165694/15 vydaného dne 9.9.2015 odborem hlavního architekta MM Liberec.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- Evropská centrální banka www.ecb.int
- Česká národní banka www.cnb.cz
- Český statistický úřad www.czso.cz
- Patria Online a.s. www.patriaonline.cz
- www.damodaran.com
- Cenové mapy a územní plány jednotlivých obcí uveřejněné na Internetu
- www.cbre.cz
- www.colliers.com
- www.sreality.cz

- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 8. září 2015 za účasti JUDr. Břetislava Komana (ins. správce) a Tomáše Doubravy (NAXOS).

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Znalec nezjišťoval, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy 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 společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítu, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka ..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat

nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Z definice lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. majetku, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty. Existuje však velmi mnoho typů majetků, věcí či práv, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cena obvyklá stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejlepší a nejlepších využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení hodnoty nemovitostí pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení.

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn cenou obvyklou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy cenu obvyklou nejde stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POZEMKY V K.Ú. ROCHLICE U LIBERCE

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Liberci, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1354, k.ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec, okres Liberec:

- pozemková parcela č. 254/1 o výměře 3.982 m²,
- pozemková parcela č. 1611/2 o výměře 96 m².

4.2 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných pozemků je bezvadné a úplné a náleží společnosti TILIA International s.r.o. se sídlem v Rychnově u Jablonce nad Nisou, nám.Míru 720, IČ 44567693.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí nebyla objednatelům předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad.

Dle platného územního plánu města Liberec je cca 2833m² z pozemku p.č. 254/1 vhodné k výstavbě, zbylá část je v plochách zeleně. Pozemek p.č. 1611/2 je v plochách dopravy – komunikace.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech několik zástavních práv a exekucí (viz LV v příloze):

- zástavní právo exekutorské ve prospěch spol. AD FIN, a.s., právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch Finančního úřadu pro Liberecký kraj, právní účinky zápisu ke dni 05.09.2014 a 16.06.2014, (související zápis – závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh),
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení, s právními účinky zápisu ke dni 28.08.2014, ke dni 07.07.2014, ke dni 17.04.2014 a ke dni 15.04.2014,
- zástavní právo smluvní ve prospěch spol. Česká spořitelna, a.s. s právními účinky zápisu ke dni 04.08.2011.

Na majetek vlastníka byly nařízeny exekuce a byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitostí.

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby, které by snižovalo plánované příjmy vlastníka nebo vyžadovalo jeho neplánované výdaje.

Nájemní vztahy

Dle vyjádření insolvenčního správce, viz. příloha bude smlouva o pronájmu ke dni ocenění vypovězena a pozemek tak nebude zatížen nájemním vztahem. Ke dni ocenění využívá část pozemku společnost, vlastníci areál přes místní komunikaci, jako parkoviště.

4.3 POPIS – POZEMKY P.Č. 254/1 A Č. 1611/2

Pozemky tvoří jeden funkční celek. Pozemek p.č. 1611/2 je úzký pruh pozemku mezi pozemkem p.č. 254/1 a místní komunikací. Dle územního plánu je evidován s funkčním využitím jako plocha komunikace. Pozemek p.č. 254/1 je cca obdélníkového tvaru. Je mírně svažité k severu, v zadní část od komunikace je terénní zlom.

Hranici pozemku tvoří sousední zděné oplocení, vodoteč Plátenického potoka, sousední zahrady a místní komunikace. Při jižní hranici a dále podél místní komunikace je situováno vedení technické infrastruktury – teplovod.

Cca část pozemku, která není určena k výstavbě, je situována v záplavové oblasti.

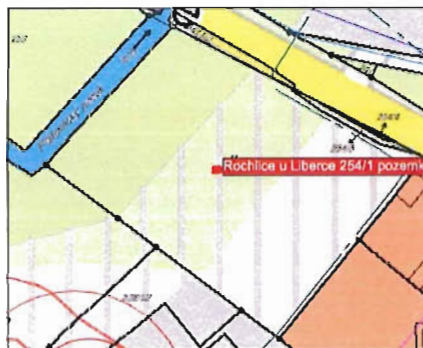
Vzhledem k poloze se dá předpokládat bezproblémové napojení na inženýrské sítě.

Na části pozemku je zpevněná plocha parkoviště z betonových panelů pro cca 20 osobních automobilů. Panely jsou demontovatelné. Tato část pozemku je dále oplocena s bránou. Dle vyjádření insolvenčního správce bude oplocení, resp. brána nájemcem k datu ukončení nájemního vztahu odstraněna.

Územní plán

Dle platného územního plánu města Liberec je cca 2 833 m² z pozemku p.č. 254/1 vhodné k výstavbě – plochy pracovních aktivit, drobná výroba, sklady. Zbýlá část je v plochách zeleně. Pozemek p.č. 1611/2 je v plochách dopravy – komunikace

Znalec upozorňuje na skutečnost, že do části, která není určena k výstavbě (zeleně) zasahuje plocha parkoviště.



4.4 TRH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE – STRUČNÝ POPIS LOKÁLNÍHO TRHU

O komerční pozemky v místě je relativně zájem, průmyslové zóny Liberec Jih a Liberec Sever jsou prakticky obsazeny. Je to dáno především omezeným rozvojem do dalších lokalit v tzv. Liberecké kotlině, kdy Liberec sousedí s Jizerskými horami a Ještědským hřebenem.

Na základě údajů o nemovitosti získaných při místním šetření a zjištěných z předložených podkladů provedl odhadce analýzu oceňované nemovitosti.

Silné stránky nemovitosti (*Strengths*):

- Poloha v rámci obce
- Dostupnost

Slabé stránky nemovitosti (*Weakness*):

- Omezení vyplývající z územního plánu
- Existence vedení technické infrastruktury

4.5 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

S ohledem na charakter oceňované nemovitosti byla pro výpočet jako nejvhodnější zvolena metoda výpočtu porovnávací.

4.5.1 METODA POROVNÁVACÍ

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost,
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, atd.),
- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku) a
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných.

Dle platného územního plánu není možné zastavět celý pozemek, ale pouze jeho část. A dále za splnění podmínek regulativu územního tzv. procentem zastavěnosti. Dá se tak předpokládat, že pozemek by byl využíván jako celek s tím, že plocha zeleně by tvořila nezastavěnou část pozemku. Ocenění jak tak provedeno za celek bez rozdělení na zastavitelnou a nezastavitelnou část.

Porovnávací hodnota nemovitostí v celku A)	5.312.000 Kč
---	---------------------

Příloha č. 1

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 1.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“) evidovaných v majetkové podstatě pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení KSLB 82 INS 2346 / 2015 vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem.

Výsledná hodnota (zaokrouhleno)	5.300.000 Kč
--	---------------------

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ
5.300 TIS. Kč (SLOVY: PĚT MILIONŮ TŘI STA TISÍC KORUN ČESKÝCH)

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je ve vztahu k DPH na základě statutu převodce a nabyvatele ovlivněna podle následující tabulky.

PŘEVODCE	NABYVATEL	VZTAH HODNOTY K DPH
Neplátce	Neplátce	Není dotčeno DPH
Neplátce	Plátce	Není dotčeno DPH
Plátce	Plátce	Je základem pro DPH
Plátce	Neplátce	Je včetně DPH

Upozornění a rizika

Na základě vyjádření insolvenčního správce bude nájemní smlouva na pozemky v Liberci ukončena a stavba oplocení a brány demontovány.

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vázne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

Metodické postupy

Pro stanovení výsledné hodnoty nemovitosti byla pro stanovení hodnoty pozemků použita porovnávací metoda. Vzhledem k charakteru oceňované nemovitosti vyjadřuje tento způsob ocenění nejlépe její skutečnou hodnotu.

Komerční pozemky v prolukách stávající zástavby jsou v Liberci v cenové úrovni 1.300,- až 2.000,- Kč/m². Vzhledem k charakteru pozemku, využití vzhledem k územnímu plánu a existenci teplovodu je počítáno s částkou při nižší hranici uvedeného rozpětí, tj. cca 1.300,- Kč/m².

Převody předmětu ocenění

Objednatel neposkytl znalci žádné informace o způsobu a podmínkách nabytí oceňovaných nemovitostí.

Prodejnost

O komerční pozemky je v místě (Liberci) na realitním trhu ze strany investorů zájem. Pravděpodobným kupujícím by v daném případě mohl být i současný nájemce pozemku.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ
Příloha č. 2	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 3	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 4	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 5	FOTOGRAFIE
Příloha č. 6	FOTOKOPIE GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU
Příloha č. 7	FOTOKOPIE SDĚLENÍ MM LIBEREC
Příloha č. 8	FOTOKOPIE VYJÁDŘENÍ INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE

VÝPOČET HODNOTY STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Pozemek Liberec - Rochlice	Pozemek Liberec - Růžodol	Pozemek Liberec - Dolní Hanychov	Pozemek Liberec - Kunratice
zdroj informací:	inzerce	inzerce	inzerce
			
	Dovolujeme si Vám nabídnout pozemek pro komerční výstavbu v obci Liberec v ulici Žitavská o rozloze 2198 m². Po dohodě možnost zakoupení větší výměry. Dle územního plánu vhodné na skladování, drobnou výrobu, prodejnu. Voda, plyn, kanalizace u hranice pozemku. Prodej atraktivního pozemku v ul. Č. Mládeže (D. Hanychov) o výměře 1525 m² dle ÚP určeného pro bydlení čisté: rodinné domy, viladomy (třípodlažní včetně podkrovní) nebo občanská vybavenost a služby apod. Exponované místo. Inženýrské sítě u pozemku Prodej velmi zajímavého stavebního pozemku – ul. Kunratická pro podnikatelskou a komerční činnost- smíšená výstavba nový územní plán 2015 - vhodné pro bytové domy a vila domy .Celková rozloha 8023 m² .Pozemek lze prodat i po částech. Velmi vhodné pro komerční výstavbu a podnikání.		

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m ²)	4 078	2 198	1 525	8 023
Prodejní/nabídková cena	-	3 297 000	2 973 750	10 429 900
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	1 500	1 950	1 300
Koeficient prodejnost	-	0,90	0,90	0,90
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	1 350	1 755	1 170

Porovnání

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Poloha	-	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost	-	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku	-	menší	menší	větší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,98	0,98	1,10
Vybavenost pozemků	-	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků	-	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění	-	lepší	lepší	lepší
Koeficient možnosti zastavění	-	0,95	0,95	0,95
Jiná korekce - existence vedení	-	-	-	-
Koeficient	-	0,95	0,95	0,95

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	-	1 500	1 950	1 300
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	-	1 194	1 552	1 162
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	1 303	-	-	-



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 82 INS 2346/2015 pro Břetislav Koman, JUDr.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1354

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou	44567693	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
254/1	3982	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1611/2	96	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 28 333 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného

AD FIN, a.s., Jungmannova 319,
Valdické Předměstí, 50601 Jičín,
RČ/IČO: 25255975

Parcela: 1611/2
Parcela: 254/1

V-1521/2015-505
V-1521/2015-505

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10 - JUDr. Igor Ivanko 167 Ex-24269/2014 -16. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-1521/2015-505

Pořadí k 13.02.2015 18:41

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 166 716 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
001, vykonává: Finanční úřad pro
Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46002 Liberec

Parcela: 1611/2
Parcela: 254/1

Z-9731/2014-505
Z-9731/2014-505

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Jablonci nad Nisou -1139305/2014 /2604-25200-507096 ze dne 04.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.09.2014. Zápis proveden dne 08.10.2014; uloženo na prac. Liberec

V-9049/2014-505

Pořadí k 05.09.2014 13:56

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-9731/2014-505

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Jablonci nad Nisou -1139305/2014 /2604-25200-507096 ze dne 04.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.09.2014. Zápis proveden dne 08.10.2014; uloženo na prac. Liberec

V-9049/2014-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1354

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-9731/2014-505

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Jablonci nad Nisou -1139305/2014 /2604-25200-507096 ze dne 04.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.09.2014. Zápis proveden dne 08.10.2014; uloženo na prac. Liberec

V-9049/2014-505

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 525 421 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 1611/2
001, vykonává: Okresní správa Parcela: 254/1
sociálního zabezpečení Jablonec nad
Nisou, U Zeleného stromu 838/3,
46697 Jablonec nad Nisou

V-8742/2014-505

V-8742/2014-505

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-17467/2014 /220/MH ze dne 25.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2014. Zápis proveden dne 08.10.2014.

V-8742/2014-505

Pořadí k 28.08.2014 09:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 576 955 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 1611/2
001, vykonává: Okresní správa Parcela: 254/1
sociálního zabezpečení Jablonec nad
Nisou, U Zeleného stromu 838/3,
46697 Jablonec nad Nisou

V-6685/2014-505

V-6685/2014-505

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-13465/2014 /220/AK ze dne 02.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2014. Zápis proveden dne 01.08.2014.

V-6685/2014-505

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-15438/2014 /220/AK ze dne 30.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 31.07.2014. Zápis proveden dne 22.08.2014.

Z-6170/2014-505

Pořadí k 07.07.2014 09:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 4 371 642,95 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 1611/2
001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 254/1
Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46002 Liberec

V-5894/2014-505

V-5894/2014-505

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Jablonci nad Nisou -931696/2014 2604-25200-507096 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2014. Zápis proveden dne 15.07.2014; uloženo na

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 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1354

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

prac. Liberec

V-5894/2014-505

Pořadí k 16.06.2014 15:44

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-5484/2014-505

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Jablonci nad Nisou -931696/2014 2604-25200-507096 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2014. Zápis proveden dne 15.07.2014; uloženo na prac. Liberec

V-5894/2014-505

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-5484/2014-505

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Jablonci nad Nisou -931696/2014 2604-25200-507096 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2014. Zápis proveden dne 15.07.2014; uloženo na prac. Liberec

V-5894/2014-505

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 989 558 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 1611/2

V-3513/2014-505

001, vykonává: Okresní správa Parcela: 254/1

V-3513/2014-505

sociálního zabezpečení Jablonec nad

Nisou, U Zeleného stromu 838/3,

46697 Jablonec nad Nisou

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07803/2014 /220/ZM ze dne 10.4.2014 a opravné rozhodnutí ze dne 22.5.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 03.06.2014.

V-3513/2014-505

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-09115/2014 /220/ZM ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 04.06.2014.

Z-3508/2014-505

Pořadí k 17.04.2014 09:30

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 4 337 190 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 1611/2

V-3512/2014-505

001, vykonává: Okresní správa Parcela: 254/1

V-3512/2014-505

sociálního zabezpečení Jablonec nad

Nisou, U Zeleného stromu 838/3,

46697 Jablonec nad Nisou

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1354

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07785/2014 /220/ZM ze dne 10.4.2014 a opravné rozhodnutí ze dne 22.5.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 03.06.2014.

V-3512/2014-505

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-09101/2014 /220/ZM ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 04.06.2014.

Z-3509/2014-505

Pořadí k 17.04.2014 09:30

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 345 746 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 1611/2
001, vykonává: Okresní správa Parcela: 254/1
sociálního zabezpečení Jablonec nad
Nisou, U Zeleného stromu 838/3,
46697 Jablonec nad Nisou

V-3510/2014-505

V-3510/2014-505

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07811/2014 /220/ZM ze dne 10.4.2014 a opravné rozhodnutí ze dne 22.5.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 02.06.2014.

V-3510/2014-505

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-09119/2014 /220/ZM ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 04.06.2014.

Z-3511/2014-505

Pořadí k 17.04.2014 09:30

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 884 317 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 1611/2
001, vykonává: Okresní správa Parcela: 254/1
sociálního zabezpečení Jablonec nad
Nisou, U Zeleného stromu 838/3,
46697 Jablonec nad Nisou

V-3395/2014-505

V-3395/2014-505

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07794/2014 /220/ZM ze dne 10.4.2014 a opravné rozhodnutí ze dne 28.5.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2014. Zápis proveden dne 02.06.2014.

V-3395/2014-505

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-09111/2014 /220/ZM ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 04.06.2014.

Z-3512/2014-505

Pořadí k 15.04.2014 09:00

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 6 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 12 000 000 Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 1611/2
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,

V-2463/2013-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1354

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2013.

V-2463/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 6 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 12 000 000 Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 254/1

V-5171/2011-505

1929/62, Krč, 14000 Praha 4,

RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2011.

V-5171/2011-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, Vítězné náměstí 829/10,
160 00 Praha 6

TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802
Rychnov u Jablonce nad Nisou, RČ/IČO: 44567693

Z-7448/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 1153/14-7 k 21 EXE-1033/2015 13 ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2015. Zápis proveden dne 09.03.2015; uloženo na prac. Praha

Z-7448/2015-101

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 12, 160 00 Praha 6

TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802
Rychnov u Jablonce nad Nisou, RČ/IČO: 44567693

Z-1210/2015-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX-24269/2014 -18 k 21 EXE-1222/2015-15 Okresní soud v Jablonci nad Nisou ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 17.02.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1210/2015-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 1611/2

V-1521/2015-505

Parcela: 254/1

V-1521/2015-505

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 - JUDr. Igor Ivanko 167 EX-24269/2014 -16 ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Liberec

V-1521/2015-505

o Zahájení exekuce

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

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1354

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, Vítězné náměstí 829/10,
160 00 Praha 6

TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802
Rychnov u Jablonce nad Nisou, RČ/IČO: 44567693

Z-7446/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 1153/14-7 k 21 EXE-
1033/2015 -13 ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2015. Zápis
proveden dne 11.02.2015; uloženo na prac. Praha

Z-7446/2015-101

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Štrincl, Podhorská 28, 466 01 Jablonec nad Nisou

TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802
Rychnov u Jablonce nad Nisou, RČ/IČO: 44567693

Z-985/2015-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 90 EX-3/2015 -5 k 21 EXE
1141/2015-18 Okresní soud v Jablonci nad Nisou ze dne 02.02.2015. Právní účinky
zápisu ke dni 02.02.2015. Zápis proveden dne 10.02.2015; uloženo na prac. Jablonec
nad Nisou

Z-985/2015-504

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 595/1998 ze dne 8.10.1997. Právní účinky vkladu ke dni 11.2.1998.

POLVZ:175/1998

Z-11600175/1998-505

Pro: TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u
Jablonce nad Nisou

RČ/IČO: 44567693

o Smlouva směnná ze dne 22.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2013.

V-2004/2013-505

Pro: TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u
Jablonce nad Nisou

RČ/IČO: 44567693

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
254/1	83454	3982

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1354

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

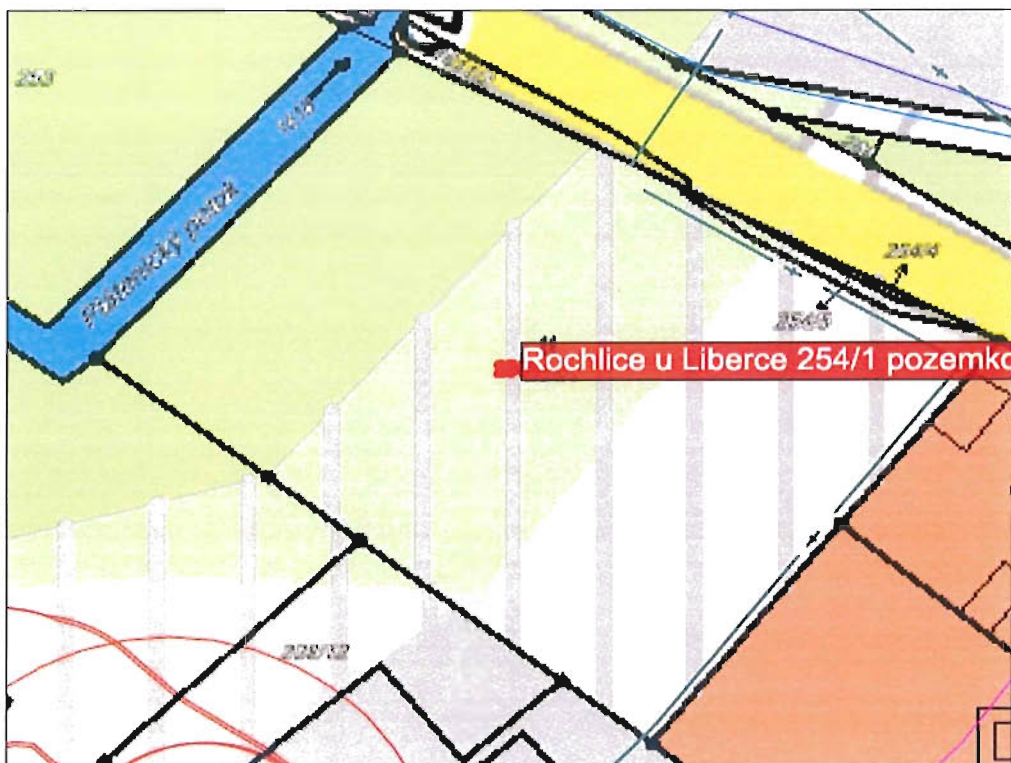
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.*

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.04.2015 16:49:33





Územní plán



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor hlavního architekta,
oddělení územního plánování, jako příslušný
Úřad územního plánování pro ORP Liberec

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

tel. 485 243 111

Č.j.: HAUP/7110/163296/15/Le

Liberec, dne 9. 9. 2015

CJ MML 165694/15

Vyřizuje: Adam Lenert/485 243 515

Ing. Petr Parma
Dolení Paseky č. p. 74
Světlá pod Ještědem
463 43 Český Dub

Sdělení

Dne 4. 9. 2015 obdržel Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, Vaši žádost o územně plánovací informaci podle § 21 odst. 1 písm. a) o podmínkách využívání území a změn jeho využití na pozemcích **parc. č. 254/1, 1611/2 v katastrálním území Rochlice u Liberce**. Vzhledem k tomu, že Vaše žádost nespecifikovala konkrétní požadavky na změnu v území, nejedná se o územně plánovací informaci dle § 21 stavebního zákona. Jedná se pouze o obecné sdělení.

K dané věci sdělujeme:

I. Podle územního plánu města Liberec, schváleného dne 25. 6. 2002 a jeho platných změn, bylo pro **pozemek parc. č. 1611/2 v katastrálním území Rochlice u Liberce** stanoveno funkční využití „**plochy dopravy a dopravní vybavenosti - komunikace**“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy stabilizované, které jsou zastavitelné. Pro **zádní část pozemku parc. č. 254/1 v katastrálním území Rochlice u Liberce** bylo stanoveno funkční využití „**plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň**“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy stabilizované, které jsou nezastavitelné. Pro **východní část pozemku parc. č. 254/1 v katastrálním území Rochlice u Liberce** bylo stanoveno funkční využití „**plochy pracovních aktivit - drobná výroba, sklady**“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy návrhové, které jsou zastavitelné.

II. Z platných územně analytických podkladů vyplývá, že:

- a) Západní část pozemku parc. č. 254/1 v katastrálním území Rochlice u Liberce leží v záplavovém území Q100 Plátenického potoka.
- b) Při severovýchodním okraji pozemku parc. č. 254/1 v katastrálním území Rochlice u Liberce prochází páteří teplovod ve vlastnictví Teplárna Liberec a.s.

S výše uvedenými limity je nutno počítat při realizaci záměru.

III. Z platných Zásad územního rozvoje Libereckého kraje nevyplývají žádné požadavky.

IV. Doplňující informace:

- výpis z přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Liberec č. 2/2002 (regulativ funkčního a prostorového uspořádání území) - Regulativu 3. 3. 11. „plochy pracovních aktivit - drobná výroba, sklady“
1. Plochy pracovních aktivit jsou území výrobní určená pro umístění objektů výroby netovární povahy, skladových objektů a živnostenských provozů s doprovodnými činnostmi.
 2. Určujícím typem zástavby jsou živnostenské, výrobní a skladovací haly.
 3. Od ploch pro bydlení budou plochy pracovních aktivit odděleny účinným pásem ochranné zeleně. Podmínky účinnosti určí svým stanoviskem příslušný dotčený správní úřad ochrany životního prostředí.

Tabulka č. 3.3/11 – Specifikace přípustnosti staveb pro plochy pracovních aktivit (VD)			
Činnost	Stavby	Přípustnost	Podmínka, limita
Bydlení	rodinné domy	Nepřípustné	
	bytové domy venkovského charakteru		
	viladomy		
	bytové domy v blocích		
	vícepodlažní bytové domy		
Průmysl, řemesla	samostatné stavby pro průmyslovou výrobu	Podmíněné	živnostenské výroby, lehký průmysl, montážní závody
	provozovny drobné/řemeslné výroby a služeb	Přípustné	
	sklady a skladovací plochy	Přípustné	
	areály stavební výroby	podmíněné	ne betonárky a obalovny
	prodejní sklady	podmíněné	s maximální výměrou užitné plochy 2500 m ²
Zemědělství, lesnictví, veterinární péče	stavby pro zajištění a zpracování zemědělské produkce (např. přístřešky pro mechanizaci, opravný zemědělské techniky, sklady, stodoly, sýpky)	Podmíněné	pouze v lokalitách Vratislavice a Machnín
	sklady hnojiv	nepřípustné	
	školy ovocných a okrasných dřevin		
	samostatné skleníky		
	stavby pro malovýrobní a samozásobitelský chov zvířat (např. stáje, králikárny, malá hnojiště)		
	stavby pro chov koní		
	stavby a zařízení pro chov kožešinových zvířat		
	útluky pro zvířata		
	veterinární ordinace integrované	Přípustné	
	stavby a zařízení pro zajištění a zpracování zahradnické produkce (např. vazárny, opravný zahradnické techniky)	přípustné	
Stravovací, ubytování	restaurace, hostince	Nepřípustné	
	integrované jídelny, bufety a restaurace	Podmíněné	související s hlavní činností
	hotely, penziony, hostely	Nepřípustné	
	ubytovny, koleje	podmíněné	do 50-ti lůžek; související s hlavní činností
Obchod	Autobazary	podmíněné	provozem ani obsluhou neomezí hlavní činnost a neovlivní své okolí
	obchodní domy	Nepřípustné	
	prodejny integrované	přípustné	
	prodejní stánky	přípustné	
	samostatné prodejny	podmíněné	s maximální výměrou prodejní plochy 2000 m ²
	Tržiště	Nepřípustné	
Kultura, církev	Tržnice	Nepřípustné	
	stavby pro kulturní účely	Nepřípustné	
	integrovaná kulturní zařízení (např. knihovny, galerie, menší kluby)	podmíněné	související s hlavní činností
Správa	kostely, kaple, modlitebny	Podmíněné	související s hlavní činností
	stavby pro administrativu a veřejnou správu	podmíněné	související s hlavní činností
	stavby pro archivnictví		
	integrované kanceláře		

Školství, vzdělávání, výzkum	mateřské a základní školy	Nepřípustné	
	stavby pro vědu a výzkum	Přípustné	
	integrovaná zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny)	Přípustné	
	integrovaná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	přípustné	
Zdravotnictví, sociální péče	stavby pro bydlení sociálního charakteru (např. domy penzióny, domy s pečovatelskou službou)	Nepřípustné	
	stavby pro sociální účely (např. domovy důchodců, azylové domy)	Nepřípustné	
	specializované kliniky	Nepřípustné	
	integrovaná zařízení pro sociální účely (např. domovinky, denní stacionáře)	Nepřípustné	
	integrovaná zdravotnická zařízení (ordinace)	Podmíněné	související s hlavní činností
Sport, rekreace	areály volného času, centra pohybových aktivit	Nepřípustné	
	dětská hřiště	Nepřípustné	
	jezdecké plochy a stezky	Nepřípustné	
	tělocvičny, sokolovny, kryté haly	Nepřípustné	
	venkovní nekrytá sportoviště (např. víceúčelová hřiště bez zvláštního vybavení)	Nepřípustné	
	integrovaná sportovní zařízení (např. fit centra, sauny)	podmíněné	související s hlavní činností
	samostatné zahrady se zahradními stavbami (např. přístřešky, altány)	Nepřípustné	
	stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty	Nepřípustné	
	stavby pro individuální rekreaci – rekreační chalupy	Nepřípustné	
	rozhledny a vyhlídkové věže	Nepřípustné	
Ochrana a obrana	hasičské zbrojnice	Podmíněné	související s hlavní činností
	policejní stanice	podmíněné	místního významu
Dopravní vybavenost	garáže hromadné	přípustné	
	parkovací objekty	přípustné	
	garáže samostatné	Nepřípustné	
	ČS PHM integrované v parkovacích objektech a hromadných garážích	Podmíněné	provozem ani obsluhou neomezí hlavní činnost
	odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů	přípustné	
Technická vybavenost	odstavné a parkovací plochy autobusů	přípustné	
	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení na objektech	podmíněné	neporuší architektonický a krajinný ráz
	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)	podmíněné	
	sběrné dvory a sběrný druhotných surovin	přípustné	

- výpis z přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Liberec č. 2/2002 (regulativ funkčního a prostorového uspořádání území) - Regulativu 3. 3. 20. „plochy dopravy a dopravní vybavenosti - komunikace“

1. Plochy dopravy a dopravní vybavenosti jsou území monofunkčního charakteru, určená pro umístění a vedení komunikací a dopravních staveb, objektů a zařízení sektorového, městského, popřípadě nadměstského významu.

TABULKA Č. 3.3/20 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY DOPRAVY A DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI (D.)		
<i>Plocha</i>	<i>Stavby přípustné</i>	<i>Podmínka, limita</i>
Komunikace	Pozemní komunikace příslušných kategorií a tříd (silnice – I., III., místní komunikace – I., II., III., IV.,) a funkčních skupin (rychlostní, sběrné, obslužné, zklidněné)	

- výpis z přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Liberec č. 2/2002 (regulativ funkčního a prostorového uspořádání území) - Regulativu 3. 4. 3. „plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň“

1. Plochy urbanizované zeleně zahrnují území umělých úprav s převažujícími funkcemi rekreační a ekologickou.
2. Za podmínky, že budou splněny požadavky na ochranu ploch a porostů a jejich funkčnost a nebude porušen architektonický a krajinný ráz, jsou v plochách urbanizované zeleně přípustné stavby jednotlivě uvedené v tabulce 3.4/3.

TABULKA Č. 3.4/3 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY URBANIZOVANÉ ZELENĚ (Z.)		
Plocha	Stavby přípustné	Podmínka, limita
Ostatní městská zeleň	sadovnické úpravy převážně izolačního a ochranného určení,	
	liniová zeleň	
	součástí staveb dopravní infrastruktury, které umožní napojení navazujících ploch a komunikací	bezprostředně souvisí se stavbami dopravní infrastruktury, n něž plochy ostatní městské zeleně navazují
Sportovně rekreační parky (ZS)	Regulativ se nachází v tabulce 3.3.18 Plochy zahrádek a zahrádkových osad	

3. Stavby a úpravy neuvedené v tabulce 3.4/3 a v čl. 3.4.1 jsou v plochách urbanizované zeleně nepřípustné.

TABULKA Č. 3.4/1 – PŘEHLED STAVEB TVOŘÍCÍCH NEDÍLNOU SOUČÁST NEZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ
prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodoteče)
drobné vodní plochy (umělé i přirozené)
cyklistické a pěší stezky sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
úcelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) místního významu
zařízení pro zajištění správy a provozu ploch
zařízení pro MHD (zastávky, točky apod.) místního významu
drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, fontány) a zařízení mobiliáře (orientační systém, odpadkové koše ap.)
drobné rekreační stavby (přístřešky, odpočívadla)

Poučení:

Toto sdělení nenahrazuje další rozhodnutí ani opatření podle stavebního zákona, jichž je zapotřebí pro realizaci záměru a **má platnost 1 rok**. Sdělení nezakládá právo na realizaci záměru.

Podrobnější údaje o přípustných a podmíněných stavbách na jednotlivých funkčních plochách naleznete na internetové adrese:

http://docs.liberec.cz/Odb_HA/uzemni_plan_Liberec_a_zmeny_UP/Regulativy_uzemniho_planu.pdf.

Grafickou podobu platného územního plánu pak na internetové adrese: <http://marushkapub.liberec.cz>.

MAGISTRÁT MĚSTA
LIBEREC

ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA 1



Ing. Petr Kolomazník
vedoucí odboru hlavního architekta

Obdrží:

Ing. Petr Parma, Dolní Paseky č.p. 74, Světlá pod Ještědem, 463 43 Český Dub

Na vědomí:

Magistrát města Liberec, Stavební úřad v Liberci, nám. Dr. E. Beneše č.p. 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec I

Předmět: Re: pozemek Liberec - TILIA

Od: "insolven@koman.cz" <insolven@koman.cz>

Datum: 17.9.2015 16:32

Komu: Petr Parma <posudky@petrparma.cz>

Vážený pane inženýre,

potvrzuji, že pozemky v katastrálním území Rochlice budou ke dni jejich zpeněžení bez nájemního vztahu.

Zpevněná plocha patří dlužníkovi a oplocení včetně brány patří současnému nájemci, který je po ukončené nájemního vztahu demontuje.

S pozdravem

JUDr. Břetislav Koman, insolvenční správce

Dne 14.9.2015 v 6:44 Petr Parma napsal(a):

Dobrý den, pane doktore.

Na základě dohlídky pozemků v Liberci (TILIA In. s.r.o.) prosím o písemné potvrzení, že pozemky budou bez nájemních vztahů. A dále, že stavba oplocení a brány není předmětem ocenění, je ve vlastnictví nájemce, který tyto stavby odstraní.

Děkuji a jsem s pozdravem

Ing. Per Parma

737 714 520



Tato zpráva byla zkontrolována na viry programem Avast Antivirus.

www.avast.com

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N43135/15 znaleckého deníku a obsahuje 32 listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.
Znalecký ústav
Truhlářská 3/1108
110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 224 815 521
E-mail: equita@equita.cz
<http://www.equita.cz>

Posudek připravili:

Ing. Petr Parma
Ing. Miroslava Valtová

V Praze dne 15. října 2015



Ing. Leoš Klimt
ředitel
EQUITA Consulting s.r.o.