

Znalecký posudek č. 6362 / 33 / 2014
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel insolvenční řízení
pro insolvenčního správce

Předmět ocenění: Dům čp. 64+192 v Jindřichově Hradci

Bytový dům s nebytovými (provozními) prostory dokončený
pozemek vlastníka parcela č. 1286, 1287

Ulice: Školní

č.p. 64+192

Město : Jindřichův Hradec

PSČ 37701

Okres: Jindřichův Hradec

Kraj: Jihočeský kraj

Katastrální území: Jindřichův Hradec

Identifikační kód: 660523

Sídlo katastr. úřadu v Jindřichově Hradci

Vlastník stavby:

podíl:

WINDOOR CZ,s.r.o.

Vlastník pozemku:

podíl:

WINDOOR CZ,s.r.o.



Objednavatel:

Ing. František Svobodný, Ant. Barcala 1441/37, České Budějovice

Znalecký posudek je zpracován ke dni 14.3.2014

Vypracoval:

Ing.Milan Belšán

Sady 193/I

377 01 Jindřichův Hradec

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0460

verze **ACONS 10.28**, platná od 15.2.2012

Tento znalecký posudek obsahuje 28 stran textu (z toho 8 stran příloh) a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Jindřichově Hradci, dne 19.3.2014

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	4
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	5
Rekapitulace nákladových cen	8
C. Pozemky.....	8
D. Výnosové ocenění.....	9
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	13
F. Radonové riziko	15
G. Přírodní katastrofy	16
H. Územní plán.....	16
I. Omezení vlastnických práv	16
J. Právní stav.....	17
K. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví	17
Rekapitulace	18
Závady nezohledněné v obvyklé ceně	Chyba! Záložka není definována.

Znalecká doložka

Přílohy:

výpis z KN ze dne 17.3.2014

kopie snímku z KN ze dne 14.3.2014

fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázky:

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 14.3.2014 od 8,30 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni:

pan Bc. J. Novák

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

předložené objednatelem

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Jindřichův Hradec, město Jindřichův Hradec, list vlastnictví č. 3981, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Jindřichov Hradci dne 17.3.2014

2. Situační podklady

předložené objednatelem

Kopie katastrální mapy pro k.ú. J.Hrade ze dne 14.3.2014

3. Doklady o nabytí

předložené objednatelem

Smlouva kupní ze dne 24.9.2007

4. Projektové podklady

předložené objednatelem

Projekt stavební úpravy čp. 64/I Jindř. Hradec vypracované WINDOOR CZ,s.r.o.
J.Hradec č.zak. 114/2007 z 12/2007

5. Ostatní podklady

předložené objednatelem

Odhad tržní hodnoty č. 685-73/08 vypracovaný dne 8.10.2008 odhadcem Ing.
Vovsová Karin

Ocenění nemovitosti č. 2010088 ze dne 9.9.2010 vypracované odhadcem Ing.
Peřanem

fotodokumentace pořízená znalcem dne 14.3.2014

údaje sdělené účastníky místního šetření

Nález a posudek

Otázka č. 1

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti.

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Za práva a závady se v tomto případě považuje : ...

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Město Jindřichův Hradec je významným městem regionu a má 21853 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Jindřichův Hradec. Nejbližší správní centrum je v místě. V místě je městská hromadná doprava (autobus). Nejbližší železniční stanice je v místě. Budova se nachází v centrální části města. Okolní zástavbu tvoří řadové rodinné domy. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu výbornou, protože nemovitost je umístěna ve centru města.

Údaje o oceňované budově

Budova je zapsána v seznamu nemovitých kulturních památek pod č. 1630.

Stavebně historický vývoj:

Dům čp. 64-192 je nemovitou kulturní památkou. Stáří je odhadováno na cca 300-400 roků.

Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do řadu, plyn, elektro, telefon. Přístupová komunikace je zpevněná. Tvar pozemku je přibližně obdélníkový. Pozemek je rovinný. Po roce 2006 k převodu budovy došlo na základě kupní smlouvy ze dne 24.9.2007. Viz. srovnávací metoda. Budova ke dni ocenění je nevyužívána nejméně po dobu 1 roku. Oceňovaná budova je řadová. Budova je postavena na vlastním pozemku.

V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost se nepřipravuje rozsáhlá výstavba, která by mohla v budoucnu výrazně ovlivnit současnou obvyklou cenu.

B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno průměrné opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Dům čp. 64-192 (vlastní parcela č. 1286, 1287)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Dům čp. 64-192

Budova je postavena na vlastní parcele č. 1286, 1287.

Jedná se o budovu volně stojící.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: kamenné.

Izolace proti zemní vlhkosti: bez izolací.

Krov: sedlový.

Střešní krytina: beternitové šablony.

1. PP.:

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: kamenného zdiva v tl. do 105 cm.

Stropy: klenbové.

Schodiště: kamenné.

Podlahy nebytových místností: kámen.

1. NP.:

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: kamenného zdiva v tl. do 90 cm.

Vnější úprava povrchů: omítka vápenná hladká.

Stropy: nespalné do I profilů.

Schodiště: betonové se stupni s keramické dlažby.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka štuková.

Okna: dvojité dřevěná špaletová.

Dveře: hladké hladké s obložkami.

Vrata: dřevěná.

Podlahy nebytových místností: keramická dlažba.

Vytápění: ústřední s plynovým kotlem.

Elektro: světelný a motorový rozvod.

Rozvod vody: studené a teplé.

Rozvod kanalizace: je proveden.

Rozvod plynu: je proveden.

Zdroj teplé vody: kotel ÚT.

Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, elektrický sporák.

Vybavení WC: závěsné WC.

2. NP:

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: kamenného zdiva v tl. do 60 cm.

Vnější úprava povrchů: omítka vápenná hladká.

Stropy: nespalné do I profilů.

Schodiště: betonové se stupni z keramické dlažby.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka štuková.

Okna: dvojité dřevěná špaletová.

Dveře: hladké s obložkami.

Podlahy nebytových místností: keramická dlažba.

Vytápění: ústřední s plynovým kotlem.

Elektro: světelný rozvod.

Rozvod vody: studené a teplé.

Rozvod kanalizace: je proveden.

Rozvod plynu: je proveden.

Zdroj teplé vody: kotel ÚT.

Vybavení kuchyně: kuchyňská linka.

Vybavení koupelny: sprchový kout, umyvadlo.

Vybavení WC: suché WC.

podkroví:

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: cihelného zdiva v tl. do 60 cm.

Vnější úprava povrchů: omítka vápenná hladká.

Stropy: dřevěné trámové s podhledem.

Schodiště: betonové se stupni z keramické dlažby.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka.

Okna: dvojité dřevěná špaletová.

Dveře: hladké s obložkami.

Podlahy nebytových místností: keramická dlažba.

Vytápění: ústřední s plynovým kotlem.

Elektro: světelný rozvod.

Rozvod vody: studené a teplé.

Rozvod kanalizace: je proveden.

Rozvod plynu: je proveden.

Zdroj teplé vody: kotel ÚT.

Vybavení WC: závěsné WC.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (51 m ²)	m ³	137.95
1.nadzemní podlaží (250 m ²)	m ³	928.07
2.nadzemní podlaží (250 m ²)	m ³	918.06
3.nadzemní podlaží (126 m ²)	m ³	308.36
půda	m ³	179.27
Celkový obestavěný prostor	m ³	2 471.70

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 3

Dispoziční řešení:

Dům čp. 64 je dvoupodlažní, z části podsklepený a s podkrovím. V 1.pp je sklep, v 1.np je průjezd, prodejna, 2x WC, sklad, chodba, kancelář, v 2.np. jsou 3 kanceláře, archiv, chodby, zasedací místnost, kuchyňka, WC, v podkroví domu jsou 3 kanceláře, chodby, kotelná, sklad a WC. V domě čp. 192 je v 1.np chodba, kuchyně, pokoj, v 2.np je pokoj, koupelna a WC, v podkroví je pokoj a kotelná.

Počet garážových stání: 0

Technický stav :

Prohlídkou nebyly zjištěny závady.

Rekonstrukce, modernizace:

V domě proběhla v r. 1992 celková přestavba a rekonstrukce na pekárnu. V r. 2009 byly dům čp. 64 přestavěn na zastoupení firmy WINDOPOR CZ,s.r.o. s kanceláři a zázemím. V domě čp. 192 byl vestavěn byt o celkové velikosti 3+1 s příslušenstvím. V objektech provedeny vnitřní úpravy, zaveden plyn, zřízeno ústřední vytápění s plynovými kotli, okna, plastová, nové podlahové krytiny, rozvody IS, satelitu, rozvody počítačové sítě, vnitřní omítky, fasáda.

Stáří budovy: 2014 - 400 = 1614 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	329 401.15
Podlaží		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (51 m ²)	Kč	610 184.77
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (250 m ²)	Kč	3 768 869.00
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (250 m ²)	Kč	3 551 434.25
Výchozí cena 3.nadzemního podlaží (126 m ²)	Kč	1 637 438.60
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	9 897 327.77
Stavební index	%	150.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2014	Kč	14 845 991.65
Rok uvedení do provozu		400
Opotřebení	%	25.00
Cena k roku 2014	Kč	11 134 493.74
Zaokrouhlení	Kč	6.26
Cena zaokrouhlená	Kč	11 134 500.00

Rekapitulace

1.1. Dům čp. 64-192	Kč	11 134 500.00
1. Budovy	Kč	11 134 500.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy	Kč	11 134 500.00
Stavby celkem	Kč	11 134 500.00

C. Pozemky**Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Jindřichův Hradec

Katastrální území: Jindřichův Hradec

Vlastník stavby:

podíl:

WINDOOR CZ,s.r.o.
Vlastník pozemku:
WINDOOR CZ,s.r.o.

podíl:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1286	287	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní stavební objekty
1287	55	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní stavební objekty

Výměra pozemků celkem **m²** **342.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	342.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	1 800.00
Výchozí cena pozemku	Kč	615 600.00

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Jindřichův Hradec, k.ú. Jindřichův Hradec, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

Pozemky celkem **Kč** **615 600.00**

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

stabilizovaný výnos x 100 (%)

výnosová hodnota = -----

úrok. míra kapitalizace (%)

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2014 do 31.12.2014 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemné u bytů, u kterých je právní nárok na regulované nájemné, je nutné respektovat.

1. 1 Dům čp. 64-192

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 8.00 %.

Plochy využitelné k pronájmu:

Zdrojem výnosu z možného pronájmu jsou : u objektu čp. 192 je uvažováno s využitím jako kanceláře (místo bytu 3+1)

Nebytové prostory

1. nadzemní podlaží - přízemí

kanceláře (čp.192) 31.6 m²

kanceláře (čp. 64) 90.7 m²

2. nadzemní podlaží

kanceláře (čp. 192) 21.1 m²

kanceláře (čp. 64) 148.2 m²

podkroví

kanceláře (čp. 192) 17.8 m²

kanceláře (čp. 64) 52.8 m²

Na základě průzkumu a zjištění, je po zvážení všech výše uvedených okolností uvažováno ve výpočtu výnosové hodnoty s nájemným ve výši:

Nebytové prostory

1. nadzemní podlaží - přízemí

kanceláře (čp.192) 31.6 m² * 1400 Kč/m²/rok

kanceláře (čp. 64) 90.7 m² * 1400 Kč/m²/rok

2. nadzemní podlaží

kanceláře (čp. 192) 21.1 m² * 1200 Kč/m²/rok

kanceláře (čp. 64) 148.2 m² * 1200 Kč/m²/rok

podkroví

kanceláře (čp. 192) 17.8 m² * 1000 Kč/m²/rok

kanceláře (čp. 64) 52.8 m² * 1000 Kč/m²/rok

Výpočet ročního příjmu:

kanceláře (čp.192)

31.6 m² * 1400 Kč/m²/rok

Kč 44 240.00

kanceláře (čp. 64)

90.7 m² * 1400 Kč/m²/rok

Kč 126 980.00

kanceláře (čp. 192)

21.1 m² * 1200 Kč/m²/rok

Kč 25 320.00

kanceláře (čp. 64)

148.2 m² * 1200 Kč/m²/rok

Kč 177 840.00

kanceláře (čp. 192)

17.8 m² * 1000 Kč/m²/rok

Kč 17 800.00

kanceláře (čp. 64)

52.8 m² * 1000 Kč/m²/rok

Kč 52 800.00

Celkem

Kč 444 980.00

Odhad ztráty nájemného

% 5.00

Příjmy celkem (po započtení ztrát)

Kč 422 731.00

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy.

Zahrnují:

daň z nemovitosti (budovy i pozemky)	Kč	12 000.00
pojistné budovy (zákl. poj. události)	Kč	7 400.00
vytváření rezervy na obnovu (rekonstrukce a modernizace)	Kč	14 800.00
běžná údržba a opravy	Kč	7 400.00
Celkem	Kč	41 600.00

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného	Kč	422 731.00
Výdaje (náklady)	Kč	41 600.00
Roční výnos	Kč	381 131.00

Výnosová hodnota nemovitosti:

t.j. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 8.0 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 381\,131 * \frac{100\%}{8.0\%} = \underline{\underline{4\,764\,100\text{ Kč}}}$$

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- 1/ Údaje o obvyklém nájemném nebytových prostor v J.Hradci
- 2/ Databáze znalce

E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Bytový dům s nebytovými (provozními) prostory dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

1/ Dům v Jindřichově Hradci

Nemovitost je umístěna v ulici Růžová ve středu města. Dům je celkově dvoupodlažní s vestavěným podkrovím. V 1.np je bar, prodejna a sázková kancelář, ve dvorním traktu je byt o velikosti 1+1. V 2.np domu je byt 2+kk, 5 kanceláří se zázemím. V podkroví domu je 6 kanceláří se zázemím. V domu provedena v r. 2007 celková vnitřní modernizace. Vytápění jednotlivých prostor je ústředním topením s kotli na zemní plyn.

Zastavěná plocha - 517 m², celková výměra pozemků – 1 033 m²

Prodejní cena: 8 250 000.- Kč



2/ Dům v Jindřichově Hradci -

Nemovitost je umístěna v centru města v ulici Panská, druhý vstup do objektu je z ulice Kostelní. Dům je dvoupodlažní z části podsklepený a s vestavěným podkrovím. V 1.np jsou 2 obchody – prodejny oděvů, v zadní části je výroba pizzy, v 2.np je prodejna oděvů, v zadní části je výroba pizzy, v podkroví domu je umístěn byt o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím.

Vytápění jednotlivých prostor je ústředním topením s kotli na zemní plyn.

Zastavěná plocha domu je 259 m², celková výměra pozemků je 259 m².

Prodejní cena: 8 500 000,- Kč



3/ Dům v Jindřichově Hradci –

Nemovitost je umístěna v ulici Pravdova ve střední části města. Objekt je z části čtyřpodlažní, z části dvoupodlažní s vestavěným podkrovím a zcela podsklepený. V objektu jsou převážně kancelářské prostory. V budově je celkem 32 kanceláří se zázemím, vytápění domu je centrální z plynové kotelny.

Zastavěná plocha – 695 m², celková výměra pozemku je 1 324 m²

Prodejní cena: 11 500 000,- Kč



Porovnávané nemovitosti jsou všechny umístěny v Jindřichově Hradci. Srovnávané objekty jsou porovnatelné co do vybavení, využití, z části i velikosti a stavu. Ceny prodejní se pohybují v cenovém rozmezí od 8 250 tis. Kč do 11 500 tis. Kč.

U oceňovaného objektu je přihlédnuto k jeho velikosti, z tohoto důvodu stanovují porovnávací hodnotu ve výši 8 000 000,- Kč.

Odůvodnění srovnávací metody:

Porovnávací cena je určena na základě porovnání s již realizovanými prodeji obdobných staveb v J.Hradci podle databáze znalce.

F. Radonové riziko

Hodnocení z hlediska radonového rizika :

Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v objektu je proveden odhad na základě níže uvedených zjištění.

Zdrojem radonu v objektu může být :

1. podloží pod objektem
2. stavební materiály
3. užitková voda

1. Podloží pod objektem

Mezi parametry podloží ovlivňující vnitřní koncentraci radonu patří koncentrace radonu v půdním vzduchu a plynopropustnost půdních vrstev. Na základě těchto parametrů se základové půdy zařadí do tří kategorií radonového rizika.

Podle odvozené mapy radonového rizika ČR pro kraj Jihočeský kraj se nachází Jindřichův Hradec, Jindřichův Hradec v I. kategorii - nízké radonové riziko.

Možnost pronikání radonu z podloží do interiéru závisí na typu objektu, na těsnosti spodní stavby a způsobu větrání.

1.1. Typ objektu.

Stručný popis :

Z toho vyplývá, že kontaktní konstrukce jsou na izolačním podlaží. Z daného typu objektu vyplývá, že pravděpodobnost překročení je velmi nízká.

1.2. Těsnost spodní stavby.

Betonová deska, nebo hydroizolaci lze považovat za vrstvy zabraňující pronikání Rn z podloží. Pravděpodobnost překročení vzrůstá s výskytem míst, kde může půdní vzduch volně proudit z podloží do interiéru.

Při místním šetření bylo zjištěno : neporušené konstrukce bez izolace a z toho vyplývá pravděpodobnost velmi nízká.

2. Stavební materiály

Pravděpodobnost překročení interiérové koncentrace radonu s ohledem na použitý stavební materiál je velmi nízká.

3. Užitková voda

Pravděpodobnost překročení interiérové koncentrace radonu v závislosti na druhu užitkové vody je nízká, zdrojem je veřejný vodovod.

Vyhodnocení radonového rizika

Výsledná pravděpodobnost výskytu nadlimitní koncentrace na základě vyhodnocení uvedených parametrů je velmi nízká.

Koncentrace radonu nebyla zohledněna v obvyklé ceně.

G. Přírodní katastrofy

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, pohromy, události s tragickými následky.

Lze je členit na

- záplavy a povodně,
- sesuvy půdy,
- sopečné erupce,
- tajfuny,
- zemětřesení.

V podmínkách České republiky lze uvažovat se záplavami a povodněmi a dále se sesuvy půdy, jako přímými důsledky nadměrných atmosférických srážek.

Ostatní uvedené přírodní katastrofy nebyly na území České republiky významně zaznamenány.

Budova se nenachází v území, kde lze uvažovat s uvedenými přírodními jevy.

H. Územní plán

Pod pojmem územní plán nelze rozumět pouze "výkres", ale celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace završený schválenou obecně závaznou vyhláškou, jejíž součástí je hlavní výkres dokumentace, tzv. plán využití území.

Celý tento proces je upraven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Stav územně plánovací dokumentace je jednou z podmínek, které ovlivňují obvyklou cenu nemovitosti.

Konstatuje se, že pro obec Jindřichův Hradec a katastrální území Jindřichův Hradec byl schválen územní plán dne 03/2014.

Z územního plánu vyplývá, že oceňovaná nemovitost se nachází podle schváleného územního plánu v zóně označené obytné zóně.

I. Omezení vlastnických práv

V části C listu vlastnictví je uvedena poznámka :

Na nemovitosti vážnou zástavní práva smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájené exekuce, zástavní právo exekutorské.

Prohlašuji, že objednavatel ocenění sdělil, že kromě výše uvedených skutečností na nemovitosti nevážnou žádné jiné závazky nebo omezení, zejména pak břemeno vznikající přímo ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního a pod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí.

J. Právní stav

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé místnosti, nebo stavby jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Stavební dokumentace byla předložena částečná a ověřená.

Místním šetřením bylo zjištěno, že ta část dokumentace, která byla předložena ověřená odpovídá skutečnému stavu užívání.

K. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (dokončené stavby) (pro účel exekučního řízení)

Typ č. 1.4.1. Bytový dům s nebytovými (provozními) prostory dokončený

Město: Jindřichův Hradec

ulice : Školní

Okres: Jindřichův Hradec

č.p. 64+192

Kat. území: Jindřichův Hradec

Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení

1. Budovy

1.1. Dům čp. 64-192

Kč 14 846 000.00

1. Budovy

Kč 14 846 000.00

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Dům čp. 64-192

Kč 11 134 500.00

1. Budovy

Kč 11 134 500.00

Pozemky

Kč 615 600.00

Celkem

Kč 11 750 100.00

Výnosová hodnota

Kč 4 764 100.00

Srovnávací hodnota

Kč 8 000 00 0.00

Rizika

Na oceňované nemovitosti v části „C“ LV jsou zapsána omezení jako zástavní práva smluvní, z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské a zahájené exekuce. K těmto omezením se při stanovení obvyklé ceny nepřihlíží protože případnou dražbou zaniknou.

Radon : Výsledná pravděpodobnost výskytu nadlimitní koncentrace na základě vyhodnocení uvedených parametrů je velmi nízká.

Koncentrace radonu byla zohledněna v obvyklé ceně.

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši :

8 000 000.00 Kč, tj. slovy: osmmilionů Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Nákladová cena nemovitosti je velmi vysoká, za tuto cenu nelze nemovitost na realitním trhu realizovat.

Výnosová hodnota je nízká, důvodem jsou nízké nájemy, které jsou v Jindř. Hradci dosažitelné a obvyklé.

Porovnávací hodnota je určena na základě porovnání s již realizovanými prodeji obdobných staveb v Jindřichově Hradci.

Obvyklá cena domů čp. 64+192 v J.Hradci je určena na základě porovnávací hodnoty.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j.2108/90 ze dne 27.11.1990 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6362-33/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 201429.

Ing.Milan Belšán
Sady 193/I
377 01 Jindřichův Hradec

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0460

V Jindřichově Hradci, dne 19.3.2014

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 10:40:48

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 545881 Jindřichův Hradec
 Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec List vlastnictví: 3981

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
WINDOOR CZ s.r.o., Školní 64, Jindřichův Hradec I, 37701 Jindřichův Hradec	26023431	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1286	287	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: Jindřichův Hradec I, č.p. 64, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1286				
1287	55	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: Jindřichův Hradec I, č.p. 192, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1287				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 3 700 000,- Kč.

Waldviertler Sparkasse Bank AG,	Parcela: 1286	V-1/2008-303
Klásterská 126, Jindřichův Hradec	Parcela: 1287	V-1/2008-303
II, 37701 Jindřichův Hradec,		
RČ/IČO: 49060724		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.11.2007. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 02.01.2008.

V-1/2008-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 3 300 000,- Kč.

Waldviertler Sparkasse Bank AG,	Parcela: 1286	V-3423/2008-303
Klásterská 126, Jindřichův Hradec	Parcela: 1287	V-3423/2008-303
II, 37701 Jindřichův Hradec,		
RČ/IČO: 49060724		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.10.2008. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 29.10.2008.

V-3423/2008-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 1 000 000,- Kč.

Waldviertler Sparkasse Bank AG,	Parcela: 1286	V-381/2010-303
Klásterská 126, Jindřichův Hradec	Parcela: 1287	V-381/2010-303
II, 37701 Jindřichův Hradec,		
RČ/IČO: 49060724		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.02.2010. Právní účinky

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 10:40:48

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 545881 Jindřichův Hradec
 Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec List vlastnictví: 3981
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

vkladu práva ke dni 12.02.2010.

V-381/2010-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Budoucí pohledávky do výše 4 000 000,- Kč,
 budoucí pohledávky, které vzniknou do 31.12.2017 do výše 10 000 000,- Kč,
 budoucí pohledávky, které vzniknou do 30.6.2018 do výše 10 000 000,- Kč a
 budoucí pohledávky, které vzniknou do 30.6.2018 do výše 1 000 000,- Kč.

Komerční banka, a.s., Na příkopě Parcela: 1286 V-40/2011-303
 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, Parcela: 1287 V-40/2011-303
 RČ/IČO: 45317054

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.01.2011. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 07.01.2011.

V-40/2011-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí
správního orgánu

Pohledávka ve výši 164 454,- Kč.

Okresní správa sociálního Parcela: 1286 Z-1163/2013-303
 zabezpečení Jindřichův Hradec, Parcela: 1287 Z-1163/2013-303
 Sládkova 332, Jindřichův Hradec II,
 37701 Jindřichův Hradec

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 43003-003747/2013 /220/JOK-VP/EXE/20/13 ze dne
 15.02.2013. Právní moc ke dni 07.03.2013.

Z-1163/2013-303

Listina Vyrozmění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního
 zabezpečení čj. 43003-005580/2013 220/JOK-VP/EXE/20/13 ze dne 08.03.2013.

Z-1551/2013-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí
správního orgánu

Pohledávka ve výši 887 039,- Kč.

Okresní správa sociálního Parcela: 1286 Z-1164/2013-303
 zabezpečení Jindřichův Hradec, Parcela: 1287 Z-1164/2013-303
 Sládkova 332, Jindřichův Hradec II,
 37701 Jindřichův Hradec

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 43003-003753/2013 /220/JOK-VP/EXE/127/13 ze dne
 15.02.2013. Právní moc ke dni 07.03.2013.

Z-1164/2013-303

Listina Vyrozmění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního
 zabezpečení Jindřichův Hradec čj.43003/-005581/2013 /220/JOK ze dne 08.03.2013.

Z-1586/2013-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303,
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 10:40:48

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 545881 Jindřichův Hradec
 Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec List vlastnictví: 3981
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k	
Oprávnění pro		
o Zahájení exekuce		
pověřený soudní exekutor :	JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov	
	WINDOOR CZ s.r.o., Školní 64, Jindřichův Hradec I,	
	37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO: 26023431	
		Z-2674/2013-808
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor.úřad Přerov 103Ex-		
02915/2013 -11 ze dne 13.03.2013; uloženo na prac. Přerov		Z-2674/2013-808
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
	Parcela: 1286	Z-1660/2013-303
	Parcela: 1287	Z-1660/2013-303
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 103Ex-02915/2013		
-15 ze dne 14.03.2013.		Z-1660/2013-303
o Zástavní právo exekutorské		
Pohledávka ve výši 286 332,- Kč s příslušenstvím.		
STAVBAU BOHEMIA , a.s., č.p. 188, Parcela: 1286		Z-1660/2013-303
37801 Lásenice, RČ/IČO: 28105826 Parcela: 1287		Z-1660/2013-303
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti		
Exekutorský úřad Přerov 10Ex-02915/2013 -16 ze dne 14.03.2013.		Z-1660/2013-303
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti		
Exekutorský úřad Přerov 103Ex-02915/2013 -16 ze dne 14.03.2013. Právní moc ke dni 24.03.2013.		Z-2176/2013-303
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu		
Pohledávka ve výši 215 761,64 Kč s příslušenstvím.		
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův Hradec, Parcela: 1286		Z-2018/2013-303
Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, Parcela: 1287		Z-2018/2013-303
37701 Jindřichův Hradec		
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Jindřichův Hradec čj. 43003-007156/2013 /220/JOK		
ze dne 27.03.2013. Právní moc ke dni 23.04.2013.		Z-2018/2013-303
Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí OSSZ Jindřichův Hradec čj.43003-009827/2013 /220/JOK ze dne 25.04.2013.		
		Z-2610/2013-303
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zahájení exekuce		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR		
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kod: 303.		
strana 3		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 10:40:48

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 545881 Jindřichův Hradec
 Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec List vlastnictví: 3981
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: JUDr.Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
 190 00 Praha 9

WINDOOR CZ s.r.o., Školní 64, Jindřichův Hradec I,
 37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO: 26023431
 Z-34743/2013-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 4603/13-13 k 10 EXE-
 1349/2013 10 Okresní soud v Jindřichově Hradci ze dne 16.05.2013; uloženo na prac.
 Praha

Z-34743/2013-101

o Zástavní právo z rozhodnutí
 správního orgánu

Pohledávka ve výši 99 578,72 včetně příslušenství.

Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův Hradec,
 Sládkova 332, Jindřichův Hradec II,
 37701 Jindřichův Hradec

Z-3366/2013-303

Z-3366/2013-303

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Jindřichův Hradec čj. 43003-013545/2013 /220/JOK
 ze dne 06.06.2013. Právní moc ke dni 09.07.2013.

Z-3366/2013-303

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí OSSZ Jindřichův Hradec čj.
 43003-016575/2013 /220/JOK ze dne 11.07.2013.

Z-4061/2013-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

Pohledávka ve výši 12 660,- Kč s příslušenstvím.

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky, Drahobejlova 1404/4,
 Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
 47114975

Z-3164/2013-303

Z-3164/2013-303

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Praha 9 085EX-4603/2013 -19 ze dne 28.05.2013.

Z-3164/2013-303

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorský úřad Praha 9
 085EX-4603/2013 -24 ze dne 28.05.2013. Právní moc ke dni 09.06.2013.

Z-3164/2013-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

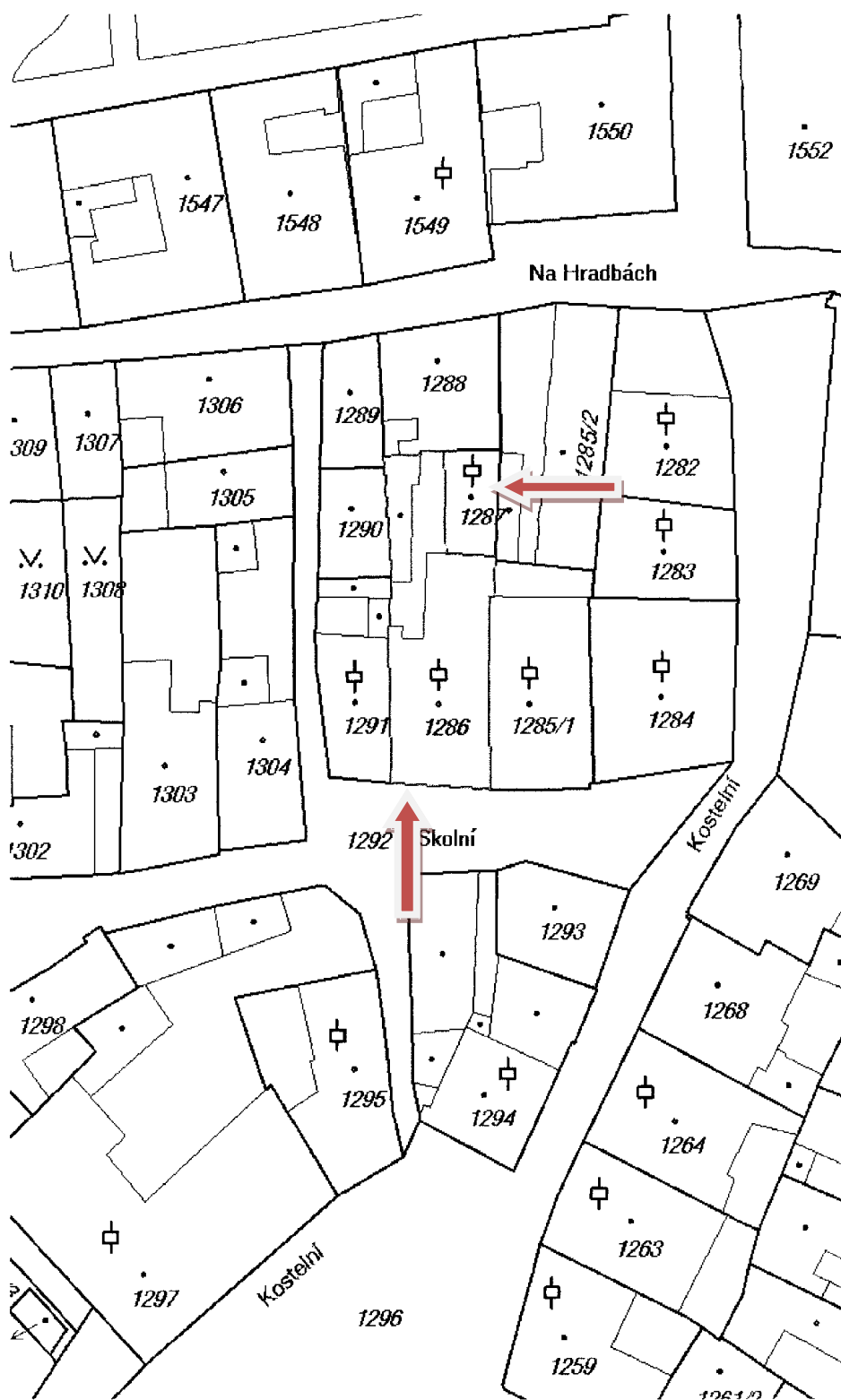
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.
 1 insolvenčního zákona)

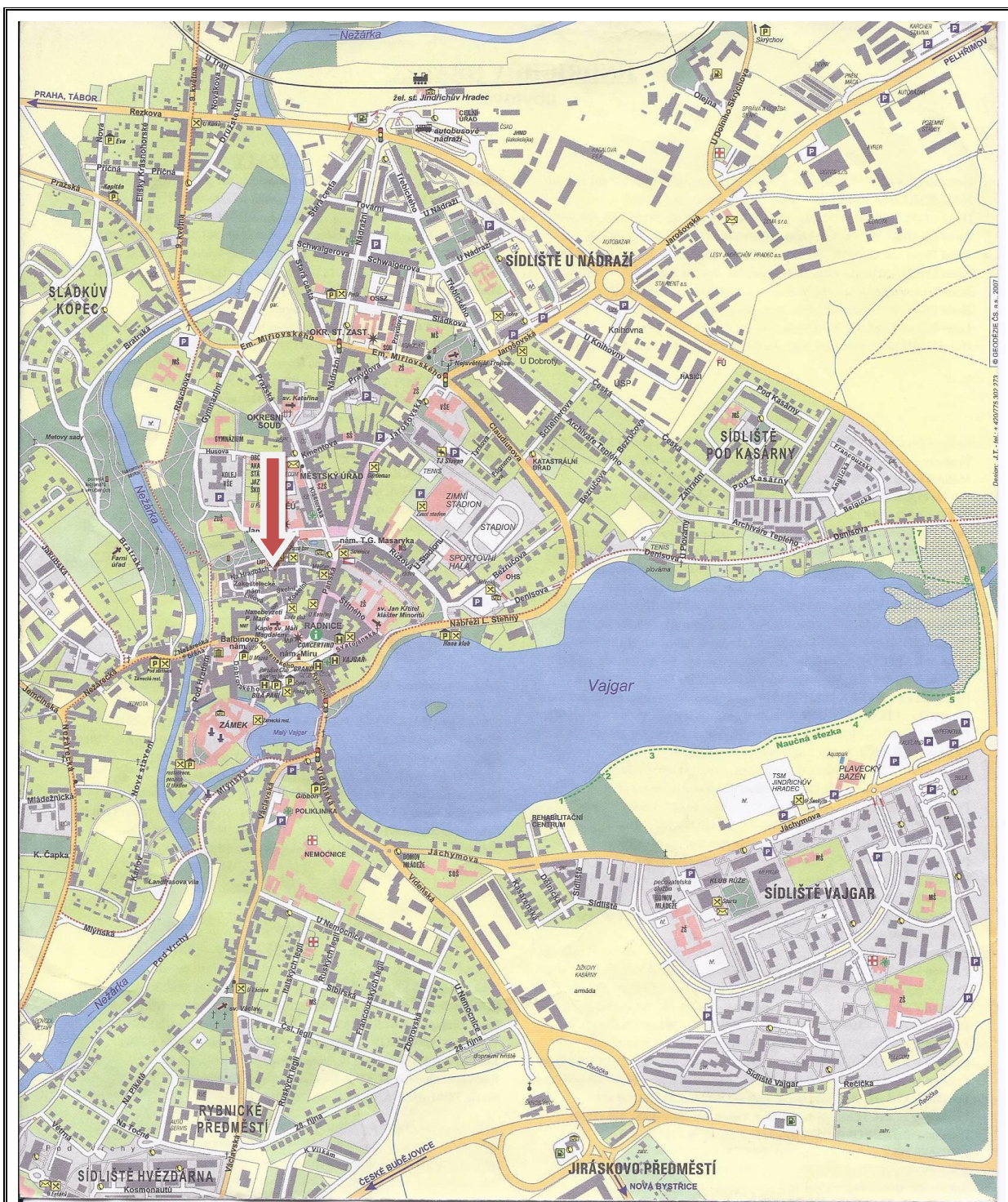
WINDOOR CZ s.r.o., Školní 64, Jindřichův Hradec I,
 37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO: 26023431

Z-21783/2013-301

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud České Budějovice KSCB 27INS-
 18387/2013 -A-10 ze dne 21.11.2013; uloženo na prac. České Budějovice

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
 strana 4





umístění domů čp. 64+192 v J.Hradci

Fotodokumentace domů čp. 64+192 v Jindřichově Hradci

