

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO: 1536/30/2024
EV.ZK: 050079/2024

DATUM OCENĚNÍ KDE DNI: 5. 5. 2024
VYPRACOVÁNO DNE: 25. 9. 2024
POČET STRAN TEXTU: 71
POČET STRAN PŘÍLOH: 239

OBOR ODVĚTVÍ, VE KTERÉM JE ZNALECKÝ POSUDEK PODÁN: EKONOMIKA – CENY A ODHADY

VYHOTOVENO V ELEKTRONICKÉM VYHOTOVENÍ.

PŘEDMĚT: OCENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY SPOLEČNOSTI
ČESKÉ LODĚNICE A.S.

ÚČEL: OCENĚNÍ PRO INSOLVENČNÍ ŘÍZENÍ

ZADAVATEL: INSOLVENČNÍ SPRÁVCE DLUŽNÍKA ČESKÉ LODĚNICE A.S.
AZAM – INSOLVENCE, V.O.S.
OPLETALOVA 1417/25, PRAHA 1
110 00 PRAHA 1

VYPRACOVAL: A-CONSULT PLUS, spol. s r.o. – ZNALECKÁ KANCELÁŘ
PIVOVARSKÁ 598/3
150 00 PRAHA 5

Obsah:

ZNALECKÝ ÚKOL.....	6
PŘEDMĚT OCENĚNÍ.....	8
DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI SOUVISEJÍCÍ S OCENĚNÍM	11
DŮLEŽITÉ POJMOSLOVÍ.....	12
PODKLADY PRO OCENĚNÍ	14
A) NÁLEZ.....	17
Základní údaje o společnosti České loděnice a.s.	17
B) POSUDEK A ODŮVODNĚNÍ	20
1. ÚVOD	20
1.1. Vymezení Předmětu ocenění	20
1.2. Vlivy a předpoklady vstupující do ocenění.....	22
2. CHARAKTERISTIKA TRŽNÍHO PROSTŘEDÍ	23
2.1. Analýza vývoje národního hospodářství	23
2.1.1. Vnější prostředí	23
2.1.2. Vnitřní prostředí	24
2.2. Vymezení a analýza odvětví.....	29
2.2.1. Výroba dopravních prostředků.....	29
2.3. Dodavatelsko-odběratelské vztahy Společnosti	30
2.4. SWOT analýza Společnosti.....	31
2.5. Předpoklady o pokračující činnosti	31
3. FINANČNÍ ANALÝZA PODNIKU SPOLEČNOSTI	32
3.1. Analýza rozvahy.....	32
3.2. Analýza výkazů zisku a ztrát.....	36
3.3. Závěr analýzy	37
4. VOLBA METODY OCENĚNÍ PODNIKU	38
4.1. Přístup k ocenění a hladina hodnoty podniku	38
4.2. Volba způsobu a metody ocenění podniku	39
4.2.1. Vlastní metoda	39
4.2.2. Práva třetích osob	39
4.3. Popis Znalcem zvolených metod ocenění podniku	41
4.3.1. Metoda likvidační hodnoty	41
5. ODHAD LIKVIDAČNÍ HODNOTY PODNIKU	42

5.1.	Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku.....	43
5.1.1.	Ocenění software	43
5.1.2.	Ocenění ocenitelných práv.....	43
5.2.	Ocenění dlouhodobého hmotného majetku	43
5.2.1.	Ocenění nemovitých věcí	44
5.2.2.	Ocenění movitých věcí	44
5.2.3.	Ocenění nedokončeného hmotného majetku	46
5.3.	Majetkové účasti	46
5.3.1.	Podíly ovládaná a ovládající osoba	46
5.4.	Ocenění zásob	49
5.4.1.	Zásoby materiálu	49
5.4.2.	Nedokončená výroba a polotovary	50
5.5.	Ocenění pohledávek	50
5.5.2.	Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	51
5.5.3.	Poskytnuté zálohy	52
5.5.4.	Pohledávky za státem – daňové pohledávky	52
5.5.5.	Jiné pohledávky	53
5.6.	Ocenění peněžních prostředků	53
5.7.	Ocenění položky časové rozlišení.....	54
5.7.1.	Náklady příštích období	54
5.8.	Odhad likvidační hodnoty podniku – rekapitulace a závěr	55
6.	ODHAD NÁKLADŮ LIKVIDACE PODNIKU A ZPENĚŽOVÁNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY PŘI KONKURSU	59
6.1.	Metodika postupu	59
6.2.	Odhad nákladů/výdajů likvidace podniku a Společnosti	59
6.3.	Odhad výtěžku zpeněžení pro zajištěné věřitele	61
6.4.	Odhad výtěžku zpeněžení pro nezajištěné věřitele	65
7.	ODHAD LIKVIDAČNÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ – ZÁVĚR	67
	ZÁVĚR	68
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	69
	SEZNAM PŘÍLOH:	71

Seznam příloh:

- Příloha č. 1: Účetní závěrka Společnosti k datu 5. 5. 2024
 Příloha č. 2: Ocenění nemovitého majetku Společnosti k datu 5. 5. 2024
 Příloha č. 3: Ocenění movitého majetku, vozidel Společnosti k datu 5. 5. 2024
 Příloha č. 4: Ocenění ochranné známky Společnosti

Zpracovatelé:

Mgr. David Smejkal	hlavní koordinátor prací, kontrola posudku, spolupráce na ocenění nemovitých věcí (příloha č. 2)
Ing. Jana Němečková	zpracování vlastního textu posudku
Ing. Antonín Pospíchal	ocenění movitých věcí – zpracování přílohy č. 3
Ing. Jan Mlčák	ocenění nemovitých věcí – zpracování přílohy č. 2
Ing. Zbyněk Smejkal	spolupráce na ocenění nemovitých věcí – zpracování přílohy č. 2
Ing. Petra Králová	spolupráce na zpracování vlastního textu posudku
Ing. Karel Čada, prom.práv., PhD.	ocenění ochranných známek (příloha č. 4)

Přehled tabulek

Tabulka 1: Vymezení aktiv podniku Společnosti k 5. 5. 2024 (v tis. Kč).....	21
Tabulka 2: Prognóza inflace ČNB z 2. 5. 2024	28
Tabulka 3: Makroekonomická predikce České republiky zpracovaná Ministerstvem financí z dubna 2024	28
Tabulka 5: Rozvaha Společnosti v období 2021 až 5. 5. 2024 (v tis. Kč)	33
Tabulka 6: Rozvaha Společnosti v období 2021 až 5. 5. 2024 (v tis. Kč)	35
Tabulka 7: Výtah z výsledovky Společnosti v období 2021 až 5. 5. 2024 (v tis. Kč)	36
Tabulka 7: Přehled pohledávek zajištěných insolvenčních věřitelů k datu 10. 5. 2024	40
Tabulka 8: Vymezení aktiv podniku Společnosti k 5. 5. 2024 (v tis. Kč)	42
Tabulka 9: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy	43
Tabulka 10: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy	43
Tabulka 11: Ocenění nemovitého majetku sloužícího k zajištění zajištěných věřitelů z titulu individuální zástavy majetku	44
Tabulka 12: Ocenění movitého majetku – různé druhy	45
Tabulka 13: Ocenění nemovitého majetku sloužícího k zajištění zajištěných věřitelů z titulu individuální zástavy majetku	45
Tabulka 14: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy	46
Tabulka 15: Výsledovka společnosti České loděnice Praha za období 2021 až 2023 a k 4/2024	47
Tabulka 16: Rozvaha společnosti České loděnice Praha za období 2021 až 2023 a k 4/2024	48
Tabulka 17: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy	49
Tabulka 18: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy	50
Tabulka 19: Pohledávky z obchodních vztahů v Kč	51
Tabulka 20: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy	53
Tabulka 21: Ocenění peněžních prostředků na bankovních účtech sloužících k zajištění zajištěných věřitelů	54
Tabulka 22: Složky aktiv Společnosti k datu ocenění dle rozvahy	54
Tabulka 23: Odhad likvidační brutto hodnoty podniku Společnosti k 5. 5. 2024 (v tis. Kč)	55
Tabulka 24: Odhad likvidační brutto hodnoty podniku Společnosti k 5. 5. 2024(v tis. Kč) - rozklad	56
Tabulka 25: Odhad likvidační brutto hodnoty podniku Společnosti k 5. 5. 2024(v tis. Kč) - rozklad v procentech z celkové hodnoty brutto	57
Tabulka 26: Výtěžek pro zajištěného věřitele Raiffeisenbank v tis. Kč (bez nemovitostí)	62
Tabulka 27: Výtěžek pro zajištěného věřitele FÚ v tis. Kč (bez nemovitostí v Děčíně)	63

Tabulka 28:	Předpoklad rozvrhu výtěžku ze zpeněžení zajištěných nemovitostí v Děčíně v tis. Kč.....	63
Tabulka 29:	Výtěžek pro zajištěného věřitele Raiffeisenbank – celkově	64
Tabulka 30:	Výtěžek pro zajištěného věřitele Finanční úřad pro Ústecký kraj.....	64
Tabulka 31:	Výtěžek pro zajištěného věřitele AD - FIN	65
Tabulka 32:	Výtěžek pro nezajištěné věřitele	66
Tabulka 33:	Rekapitulace odhadovaných hodnot.....	67

Přehled grafů

Graf 1:	Makroekonomické ukazatele	24
Graf 2:	Makroekonomické ukazatele	26
Graf 3:	Vývoj vybraných „měkkých ukazatelů“	26
Graf 4:	Ukazatele nezaměstnanosti	27

ZNALECKÝ ÚKOL

Znalecká kancelář A-Consult plus, spol. s r.o. (IČO: 411 86 907) se sídlem Pivovarská 598/3, Smíchov, 150 00 Praha 5 (dále také „Znalec“) byla Objednatelem pověřena **oceněním majetkové podstaty dlužníka společnosti České loděnice a.s., IČO 001 52 226, se sídlem Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 405 02 Děčín** (dále také „Dlužník“ či „Společnost“) v rámci insolvenčního řízení řešícího jeho úpadek, přičemž konkrétně ocenění má být provedeno pro účel prodeje podniku dlužníka v konkursním řízení.

(dále také „Znalecký úkol“)

Datum ocenění (tzn. datum, ke kterému bude ocenění provedeno, resp. odhadnuta hodnota majetkové podstaty) bylo stanoveno na 5. 5. 2024.

Toto ocenění ani jeho část nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v tomto znaleckém posudku. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel Objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost tohoto ocenění je také omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad hodnoty předmětu ocenění.

Prohlášení Znalce:

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově či personálně propojen s Objednatelem tohoto znaleckého posudku, Dlužníkem, insolvenčním správcem nebo jinými osobami účastnicími se insolvenčního řízení. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce a zpracovatelů tohoto znaleckého posudku.

Znalec předpokládá, že mu Objednatel, zástupci Dlužníka a insolvenčního správce předali úplné, věrohodné a pravdivé podklady a informace pro ocenění (tj. spolehlivé záznamy o majetkových poměrech právnické osoby dle § 119 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), aniž by prováděl jejich detailní ověření. Znalec tak nenese jakoukoliv odpovědnost, pokud vyjde následně najevo, že tomu tak není, ani za to, pokud v době zpracování tohoto znaleckého posudku případně existovaly či existují (nebo naopak) jakékoliv povinnosti, práva nebo jiné skutečnosti a okolnosti, ke kterým Znalci nebyly Objednatelem, zástupci Dlužníka nebo insolvenčního správce předány příslušné podklady či informace a které by mohly zakládat důvod k přezkoumání tohoto ocenění.

Znalec nepřejímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání ocenění v tomto znaleckém posudku. Znalec nepředpokládá, že by nějaká povinnost byla důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po datu ocenění či datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec dále odkazuje na § 121 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména na to, že proti osobě, která právně jedná důvěřujíc údají zapsanému do veřejného rejstříku, nemá ten, jehož se zápis týká, právo namítnout, že zápis neodpovídá skutečnosti.

Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku, a jsou zpracovány nezáujatě a profesionálně.

PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je dle zadání Objednatele majetková podstata dlužníka České loděnice, a.s.

Ustanovení § 205 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon, dále „IZ“), ve znění pozdějších předpisů, uvádí, že v případě podání insolvenčního návrhu dlužníkem **náleží do majetkové podstaty majetek, který dlužníkovi patřil k okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, jakož i majetek, který dlužník nabyl v průběhu insolvenčního řízení.**

Dle ustanovení § 217 odst. 1 věta první IZ, ve znění pozdějších předpisů, se **majetek náležející do majetkové podstaty zapisuje do soupisu majetkové podstaty.**

Ustanovení § 206 IZ, ve znění pozdějších předpisů, uvádí, že **majetkovou podstatu tvoří zejména peněžní prostředky, podnik, akcie a dlužníkovy peněžité i nepeněžité pohledávky včetně pohledávek podmíněných a pohledávek, které dosud nejsou splatné (není-li zákonem stanoveno jinak) včetně příslušenství, přírůstků, plodů a užitků majetku.** To znamená v případě podniku nejen jeho majetek, ale také závazky (dluhy) dlužníka.

Z údajů uvedených v insolvenčním rejstříku vyplývá, že do soupisu majetkové podstaty byl dne 23. 4. 2024 (zveřejněno v insolvenčním rejstříku dne 29. 4. 2024) byly zapsány složky majetku Společnosti, a to nemovitý majetek, movitý majetek, finanční prostředky, pohledávky a ostatní majetek. Následně byl dne 14. 8. 2024 (zveřejněno v insolvenčním rejstříku dne 27. 8. 2024) do majetkové podstaty dozapsán celý podnik.

V ustanovení § 218 odst. 2 IZ, ve znění pozdějších předpisů, je předepsáno, že podnik se do soupisu majetkové podstaty zapisuje jedinou položkou, ze které však musí být zřejmé, co všechno do podniku náleží v den zápisu do soupisu majetkové podstaty.

Podle § 502 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je **obchodním závodem organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil, a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti**¹. Má se za to, že **závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.** Dle § 495 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, **tvoří jmění osoby souhrn jejího majetku a jejích dluhů**² (dle teorie oceňování tzv. netto hodnota podniku) a **majetkem je souhrn všeho, co osobě patří** (dle teorie oceňování tzv. brutto hodnota podniku).

V následujícím textu bude Znalcem nadále použit zavedený odborný termín „podnik“ (namísto právního pojmu „obchodní závod“ nebo legislativní zkratky „závod“).

Jak uvádí odborná literatura [1], **na podnik je nutno z ekonomického hlediska nahlížet jako na funkční celek. Podnik je v kontextu toho hromadná věc,** kterou podle § 501 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších

¹ Do 31. 12. 2013 byl používán namísto pojmu „obchodní závod“ pojem „podnik“, kterým se dle § 5 již zrušeného zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, rozuměl soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání, a k podniku náležely věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patřily podnikateli a sloužily k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze měly tomuto účelu sloužit.

² Do 31. 12. 2013 byl definován v § 6 již zrušeného zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, obchodní majetek podnikatele, který je právnickou osobou, jako jeho veškerý majetek, a dále jmění podnikatele, který je právnickou osobou, jako soubor jeho veškerého majetku a závazků.

předpisů, tvoří **soubor jednotlivých věcí náležících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek**. Funkcí podniku, resp. jeho základním účelem je dosahování zisku.

Vymezení majetkové podstaty (podniku) Dlužníka k datu ocenění je obsahem kapitoly 1.1 tohoto znaleckého posudku.

Dle § 219 odst. 2 a 3 insolvenčního zákona je ocenění majetkové podstaty provedeno znalcem, v případě, že buď je to požadováno věřitelským výborem či pokud se jedná o obtížně ocenitelný majetek. Dle § 219 odst. 4 v případě uplatnění práva na uspokojení přihlášené pohledávky ze zajištění nebo má-li být majetková podstata zpeněžena podle § 290 nebo 292, insolvenční správce zadá znalci ocenění hodnoty zajištění a v případě podle § 290 nebo 292 ocenění hodnoty zpeněženého majetku vždy.

Dle insolvenčního zákona v případě ocenění majetkové podstaty dle § 219 odst. 5 je nutné majetek ocenit cenou obvyklou. V případě, že je tedy do majetkové podstaty zapsán obchodní závod/podnik, je nutné cenou obvyklou ocenit tedy celý obchodní závod/podnik. Cena obvyklá dle zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.,) je definována v § 2 odst.1 jako: „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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“ Paragraf 3 dále uvádí: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“ Tržní hodnotu pak definuje § 4 zákona 151/1997 Sb. následovně: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Vzhledem k obtížnosti problematiky oceňování podniků (obchodních závodů) a hledání shodného podniku (obchodního závodu) vhodného pro porovnání v rozhodujících aspektech³, není možné určit hodnotu podniku

³ K ocenění metodou porovnávací se používá mj. tzv. nepřímá metoda spočívá v odvození tržní hodnoty aktiva z informací o konkrétních cenách, či tržních hodnotách aktiv obdobných, tedy srovnatelných. Uplatnění této metody je omezeno předpokladem, že se difference mezi oceňovaným aktivem a aktivy identifikovanými jako srovnatelnými ideálně neexistuje, či se pohybuje na úrovni nevýznamnosti. Společnost jako podnik také představuje aktivum, proto za účelem ocenění užitím některého ze způsobů nepřímé metody je potřeba identifikovat společnost, která je oceňované společnosti podobná a zároveň obchodována na akciových trzích. Druhou možností pro ocenění představuje společnost, která také splňuje předpoklad o podobnosti s oceňovanou společností, byla v průběhu posledních let jako celek zobchodována (prodána) a zároveň jsou Znalci dostupné dostatečně podrobné informace ohledně této transakce. V obou případech tedy byla daná společnost určitým způsobem oceněna, ať již akciovým trhem, či v rámci jejího prodeje. V případě použití metody porovnávací je tedy nutné najít jiný podnik, který vyjma výše uvedeného navíc s oceňovaným podnikem bude splňovat nejjednodušší společné znaky, na základě kterých by mohlo dojít k vlastním porovnáním, a to například: shodnost odvětví a oboru podnikání, srovnatelnost produktu, srovnatelnosti velikosti podniku,

porovnáním, tedy není možné určit obvyklou cenu. Určuje se tak tržní hodnota. Tato hodnota se následně může určit vhodnými metodami, a nejen porovnávacími, ale i výnosovými či nákladovými. Základním kritériem pro volbu metody je skutečnost, zda je k datu ocenění splněn základní oceňovací předpoklad, a to tzv. „going concern“, tzn. předpoklad nekonečného trvání podniku. V případě, že tento předpoklad splněn je, je na podnik nahlíženo jako na podnik, který je schopen dalšího ekonomického trvání a dle tohoto jsou zvoleny příslušné metody ocenění, které daný předpoklad respektují. V případě, že tento předpoklad není splněn, je pro ocenění zvolena metoda likvidační, kdy je předpokládáno, že podnik bude zlikvidován a jeho majetek bude rozprodán a zlikvidován. V našem případě v případě Dlužníka bylo k datu ocenění vyhodnoceno, že podnik nesplňuje předpoklad „going concern“ a k datu ocenění je tak oceňován likvidační metodou a je tak fakticky určována likvidační hodnota podniku/obchodního závodu Dlužníka. (Rozhodnutí o nesplnění předpokladu „going concern“ je uvedeno v kapitolách č. 2.5 a 3.3.)

Výsledkem ocenění pro účely tohoto znaleckého posudku bude **odhad likvidační hodnoty majetku** (tj. brutto hodnota podniku) **ve smyslu § 495 občanského zákoníku**, ve znění pozdějších předpisů, a to k datu 5. 5. 2024.

(dále také „**Předmět ocenění**“)

srovnatelnost právních forem, srovnatelnost ve struktuře financování, srovnatelnost v používání základních technologií, srovnatelnost perspektivy, výkonosti, vlastnické struktury atd.

DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI SOUVISEJÍCÍ S OCENĚNÍM

Dne 11. 1. 2024 byl podán **věřitelský insolvenční návrh** ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem. Navrhovatelé jsou zaměstnanci Dlužníka.

Dne 17. 1. 2023 Krajský soud v Ústí nad Labem vyhláškou **zahájil insolvenční řízení** ve věci dlužníka České loděnice a.s. a vyzval věřitele dlužníka k podání přihlášky pohledávky.

Následně dne 30. 1. 2024 Dlužník předložil Krajskému soudu Reorganizační plán s návrhem na povolení reorganizace.

Dne **14. 2. 2024** byl Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem č. j. KSUL 23 INS 747/2024-A-16 zjištěn **úpadek Společnosti** a insolvenčním správcem byl ustanoven **JUDr. Ing. Pavel Fabian**.

Proti tomuto usnesení podal Dlužník **odvolání dne 20. 2. 2024**, kdy se Dlužník domáhá řešit úpadek reorganizací a změnit insolvenčního správce. Věc byla postoupena Vrchnímu soudu v Praze, který svým Usnesením č.j. KSUL 23 INS 747/2024 ze dne 2. 4. 2024, který odvolání Dlužníka **odmítá**. Dlužník dále podal **dovolání k Nejvyššímu soudu dne 30. 5. 2024**. Dne 6. 6. 2024 byl insolvenční spis předložen Nejvyššímu soudu.

Mezitím, v rámci probíhajícího insolvenčního řízení, se přihlásilo celkem 82 věřitelů s celkovou výší přihlášených pohledávek 76 293 304,18 (dle IS ze dne 23. 4. 2024).

Insolvenční správce ve své Zprávě o dosavadní činnosti a hospodářské situaci dlužníka ze dne 24. 4. 2024 uvádí mj. **Soupis majetkové podstaty ke dni 23. 4. 2024**. Uvádí, že stále probíhá inventarizace a ocenění majetku a tento soupis bude v průběhu celého insolvenčního řízení doplňován a aktualizován. K majetku Dlužníka IS uvádí, že se jeví jako dostačující k úplnému krytí pohledávek za majetkovou podstatou a pohledávek přihlášených věřitelů. V Soupisu majetkové podstaty jsou uvedeny složky majetku, a to nemovitý majetek, movitý majetek, finanční prostředky, pohledávky a ostatní majetek.

Dne **6. 5. 2024** byl Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem č. j. KSUL 23 INS 747/2024-B-11 **prohlášen na Společnost konkurs**.

Seznam přihlášených pohledávek dle Přezkumného jednání ze dne 10. 5. 2024 tvoří:

- Nezajištěné pohledávky 27 602 340,09 Kč
- Zajištěné pohledávky 1 508 431,49
- Pohledávky nezařazené na přezkumné jednání 44 465 987,60 Kč

Dne 10. 5. 2024 vydal Krajský soud v Ústí nad Labem Usnesení, kterým potvrzuje volbu schůze věřitelů a ustanovuje **nového insolvenčního správce AZAM – insolvency, v.o.s.**

Dne 15. 7. 2024 bylo Usnesením Vrchního soudu v Praze č.j. KSUL 23 INS 747/2024 3 VSPH 573/2024-B-38 Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem o prohlášení konkurzu potvrzeno.

DŮLEŽITÉ POJMOSLOVÍ

- Právnícká osoba** **organizovaný útvar**, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost, nebo jehož právní osobnost zákon uzná; právnícká osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právní povahou
(viz § 20 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Věc** v právním smyslu je **vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí**
(viz § 489 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Hmotná věc** ovladatelná část vnějšího světa, která **má povahu samostatného předmětu**
(viz § 496 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Nehmotná věc** **práva**, jejichž povaha to připouští, a **jiné věci bez hmotné podstaty**
(viz § 496 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Nemovité věci** **pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon**. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá
(viz § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Movité věci** **veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná**
(viz § 498 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Součást věci** **vše, co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí**
(viz § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Součást pozemku** **prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech; inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku; má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí**
(viz § 506 a 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Vklad** **peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu do základního kapitálu obchodní korporace; u akciové společnosti se vklad označuje jako jmenovitá nebo účetní hodnota akcie**
(viz § 15 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů)
- Podíl** **účast společníka v obchodní korporaci a práva a povinnosti z této účasti plynoucí**
(viz § 31 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů)

- Závazek**vzniká ze smlouvy, z protiprávního činu, nebo z jiné právní skutečnosti, která je k tomu podle právního řádu způsobilá
(viz § 1723 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Dluh**povinnost k plnění vzniklá ze závazku apod. (to, co má být plněno, a musí být majetkové povahy)
(viz § 1721 a 1722 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Pohledávka**právo na určité plnění ze závazku od dlužníka (dlužník toto právo uspokojuje splněním svého dluhu)
(viz § 1721 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Za účelem vypracování Znaleckého úkolu byly Znalcem použity následující podklady a informační zdroje.

Dokumenty předložené Dlužníkem:

- Výroční zpráva Společnosti za rok 2021
- Výroční zpráva, zpráva auditora a účetní závěrka Společnosti za rok 2022
- Příloha k účetní závěrce za rok 2023
- Rozvaha a výsledovka Společnosti k 31. 12. 2022
- Rozvaha a výsledovka Společnosti k 31. 12. 2023
- Obratová předvaha Společnosti k 5. 5. 2024
- Příloha k účetní závěrce k 5. 5. 2024, včetně rozvahy a výsledovky k 5. 5. 2024
- Rekapitulace mezd 1/2024-4/2024
- Soupis hmotného majetku
- Výsledky dotazu Rešerše OZ – Úřad průmyslového vlastnictví
- Soupis nehmotného majetku – SW
- Soupis drobného majetku
- Soupis stav skladů
- Soupis poskytnuté zálohy
- Soupis pohledávek k 5. 5. 2024
- Inventarizace pokladny k 5. 5. 2024 a výpisy z BÚ
- Pojistná smlouva
- Informace o provedených investicích, opravách a udržování
- Nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání mezi České loděnice a.s. (pronajímatel) a České loděnice Praha s.r.o. (nájemce) ze dne 25. 10. 2023
- Fotodokumentace zařízení a strojů
- Informace o dopravních prostředcích (technické průkazy apod.)
- Daňová přiznání společnosti České loděnice Praha za roky 2021 až 2023
- Informace o činnosti společnosti České loděnice Praha
- Obratové předvahy společnosti České loděnice Praha za roky 2021 až 2023 a k měsícům leden, únor, březen, duben 2024
- Výsledovky společnosti České loděnice Praha leden až duben 2024

Dokumenty zveřejněné ve veřejných rejstřících či veřejně přístupné dokumenty:

- Výpisy z Obchodního rejstříku
- Usnesení soudu ve věci
- Návrh věřitelů na zahájení insolvenčního řízení včetně příloh
- Soupis majetkové podstaty
- Přihlášky zajištěných věřitelů
- Protokol z přezkumného jednání
- Seznam přihlášených pohledávek

- Další informace v insolvenčního rejstříku (IR)
- Přehledy nemovitého majetku Společnosti
- LV č. 960 k.ú. Křešice u Děčína
- LV č. 5893 k.ú. Mělník
- LV č. 790 k.ú. Štěchovice u Prahy
- Kopie katastrálních map
- Makroekonomická predikce MF ČR z dubna 2024 (www.mfcr.cz)
- Analýza vývoje ekonomiky ČR z dubna 2024 (www.mpo.cz)

Internetové stránky:

- www.cuzk.cz, www.justice.cz, www.czso.cz, www.cnb.cz, www.mfcr.cz, www.mpo.cz, www.patria.cz, www.ihned.cz, www.seznam.cz, www.e15.cz,
- www.wikipedia.cz
- případně další informace dostupné na webových stránkách

Odborná literatura:

- [1] Mařík, M. a kol. (2011): Metody oceňování podniku, proces ocenění – základní metody a postupy. 3. upravené a rozšířené vydání. Praha, Ekopress, 2011.
- [2] Mařík, M. a kol. (2011): Metody oceňování podniku pro pokročilé, hlubší pohled na vybrané problémy. I. vydání. Praha, Ekopress, 2011.
- [3] Maříková, P., Mařík, M. (2001): Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. I. vydání. Praha, EKOPRESS, 2001. ISBN: 80-86119-36-X.
- [4] Mařík, M. (2004): Metodické problémy oceňování podniku Sborník z mezinárodní konference. Praha, VŠE v Praze, Oeconomica, 2004. ISBN: 80-245-0738-2.

Právní předpisy:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**NOZ**“)
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**ObchZ**“)
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**ObčZ**“)
- zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**IZ**“)
- zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

Jsou-li v tomto znaleckém posudku citována ustanovení či odkazy na ustanovení právních předpisů, jedná se o znění účinná k datu ocenění.

Další zdroje:

- interní materiály, archiv a vlastní databáze Znalce
- informace získané při místním šetření (viz dále) a informace získané z emailové korespondence a telefonických hovorů s insolvenčním správcem resp. jeho týmem
- fotodokumentace pořízená Znalcem při místním šetření (viz dále)

Pokud Znalec při zpracování tohoto znaleckého posudku v souvislosti s oceněním použil i informace známé po datu ocenění, byla to data s relevancí k příslušnému datu ocenění.

Místní šetření ohledně nemovitého a movitého majetku v Děčíně bylo uskutečněno dne 4. 7. 2024 za účasti pracovníků Znalce (Mgr. Davida Smejkal, Ing. Jana Mlčáka) a zástupce Společnosti.

Zadavatel Znalci nesdělil žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A) NÁLEZ

Základní údaje o společnosti České loděnice a.s.

Základní identifikační údaje o společnosti České loděnice a.s. jsou dle záznamů v obchodním rejstříku uvedeny níže (s platností k datu 5. 5. 2024):

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 1950

Datum vzniku a zápisu:	18. března 1991
Spisová značka:	B 1950 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	České loděnice a.s.
Sídlo:	Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 405 02 Děčín
Identifikační číslo:	001 52 226
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů
Správní rada:	
Člen správní rady:	SERHII KRAVCHENKO, dat. nar. 2. července 1975 Křemenáčová 174/2, Pitkovice, 104 00 Praha 10 Den vzniku členství: 1. června 2022
Člen správní rady:	SERGEI MEDVEDEV, dat. nar. 8. května 1971 Penízovková 308, Pitkovice, 104 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 14. září 2022
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Za společnost jednají členové správní rady následovně: a) jde-li o právní jednání, jehož roční úhrnná hodnota nepřevyšuje 1.000.000,- Kč, může každý člen správní rady jednat za společnost samostatně; b) jde-li o právní jednání, jehož roční úhrnná hodnota převyšuje 1.000.000,- Kč, nebo jednání, jehož hodnota v Kč (korunách českých) či jiné měně není výslovně uvedena, musí vždy jednat za společnost dva členové správní rady společně; c) při prodeji a koupi nemovitosti vždy jednají dva členové správní rady společně.
Jediný akcionář:	GAYANE GUKASYAN, dat. nar. 17. prosince 1973 T. G. Masaryka 854/25, 360 01 Karlovy Vary
Akcie:	100 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Na společnost České loděnice a.s. jako nástupnickou společnost přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučení: 1. veškeré jmění společnosti ČL invest s.r.o., sídlem Děčín, Křešice, Vítězství 56, PSČ 407 11, IČ 636 74 157, a dále 2. veškeré jmění společnosti České loděnice international, a.s., sídlem Děčín, Vítězství 56, PSČ 405 02, IČ 273 10 558, které jako zanikající společnosti byly zrušeny a zanikly bez likvidace s právním nástupcem.

Na společnost České loděnice a. s. jako nástupnickou společnost přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením: 1. veškeré jmění společnosti NOVA CZECH HOLDING s. r. o., sídlem Mělník, Loděnická 3789, PSČ 276 01, IČ 274 36 675, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle C, vložka 113145 (včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů), 2. veškeré jmění společnosti LODĚNICE NOVA MĚLNÍK s. r. o., sídlem Mělník, Loděnická 3789, PSČ 276 01, IČ 276 27 055, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle C, vložka 119879 (včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů), a dále 3. veškeré jmění společnosti Czech Trading & Engineering s. r. o., sídlem Mělník, Loděnická 3789, PSČ 276 01, IČ 272 68 535, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle C, vložka 166224 (včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů), které jako zanikající společnosti byly zrušeny a zanikly bez likvidace s právním nástupcem. Rozhodným dnem fúze je 1. leden 2011.

Údaje o insolvenčních:

Údaje o insolvenční:

Insolvenčním návrhem věřitele bylo dne 17.1.2024, pod sp.zn. KSUL 23 INS 747/2024 zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka České loděnice a.s. se sídlem Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 405 02 Děčín, identifikační číslo : 001 52 226. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 17.1.2024 v 11:28 hodin zveřejněním vyhlášky v insolvenčním rejstříku.

Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.2024, č.j. KSUL 23 INS 747/2024-B-11 byl prohlášen konkurs na majetek dlužníka České loděnice a.s. se sídlem Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 405 02 Děčín, identifikační číslo : 001 52 226.

Insolvenční správce: JUDr. Ing. Pavel Fabian, IČ: 714 70 948
Marešova 304/12, Veveří, 602 00 Brno

Zdroj: www.justice.cz

Základní informace o historii a současném vývoji Společnosti:

Základní identifikační údaje o společnosti České loděnice a.s. jsou dále doplněny dle záznamů v Administrativním registru ekonomických subjektů (ARES) uvedeny níže (s platností k 5. 5. 2024):

Plátce DPH pod DIČ: CZ00152226

Klasifikace ekonomických činností (CZ NACE)

30110	Stavba lodí a plavidel <i>Tato třída zahrnuje stavbu lodí a plavidel (kromě plavidel pro sportovní a rekreační účely), a stavbu plovoucích zařízení. Zahrnuje: stavbu komerčních plavidel - osobních, převozních (trajektů), nákladních, cisternových (tankerů), remorkérů atd., stavbu válečných lodí, stavbu rybářských lodí a plovoucích základen pro zpracování ryb (zpracovatelských lodí), stavbu vznášedel (kromě vznášedel pro sportovní a rekreační účely), stavbu plovoucích nebo ukotvených vrtných plošin, stavbu plovoucích zařízení: plovoucích doků, pontonů, ochranných hrází (kesonů), plovoucích přístavních můstků, bójí, plovoucích nádrží, nákladních člunů, majáků, plovoucích jeřábů, nafukovacích raftů kromě určených pro sportovní a rekreační účely atd., výrobu základních prvků lodí a plovoucích zařízení</i>
351	Výroba, přenos a rozvod elektřiny
3530	Výroba a rozvod tepla a klimatizovaného vzduchu, výroba ledu

Základní informace o historii a současném vývoji Společnosti

Společnost České loděnice, a. s. působí na trhu nepřetržitě od 19. století. Jejím hlavním zaměřením je výroba nákladních lodí a plavidel, specializované bagrovací techniky a dalšího plovoucího zařízení, včetně výroby a stavby komponentů. Ve svých závodech soustředěných kolem toku horního Labe je schopna pokrýt širokou škálu požadavků jak na novostavby, tak na komplexní opravy.

V současnosti disponuje společnost loděnicemi v Děčíně-Křešicích. Tyto prostory jsou v rámci České republiky poměrně unikátní s ohledem na rozsah zakázek, které jsou schopné přijmout, Společnost je totiž schopna opravovat lodě až do délky 110 m a hmotnosti 900 t. Toto vytváří pro Společnost konkurenční výhodu oproti jiným loděnicím umístěným na toku řeky Labe.

Dlužník je akciovou společností s jediným akcionářem. Dlužník dále v souvislosti s výrobou zajišťuje další služby jako servis, opravy či šrotaci. Dlužník aktuálně zaměstnává 13 zaměstnanců ⁴(z toho dvě osoby tvoří orgány společnosti a jeden akcionář). „Dlužník aktuálně nevykonává žádnou výrobní činnost, jelikož tato byla dle vyjádření dlužníka převedena pod společnost České loděnice Praha s.r.o., a stejně tak byli k této společnosti dočasně převedeni zaměstnanci dlužníka na dělnických profesích.“⁵ (Na druhou stranu ve své zprávě z 9. 5. 2024 IS uvádí, že existuje potenciální zakázka s odhadovaným příjmem 12 mil. EUR.)

Finanční potíže počaly dle Dlužníka v roce 2020, kdy propukl Covid-19 a následná energetická krize a vysoká inflace. „To mělo negativní vliv na hospodaření Společnosti z důvodu extrémního růstu vstupních nákladů u nákupu materiálu a energií, propadu zakázek a zároveň z důvodu zpoždění v inkasu pohledávek Dlužníka. To způsobilo současnou negativní situaci, kdy dlužník čelí druhotné platební neschopnosti, kterou hodlá řešit právě prostřednictvím reorganizace.“⁶

Výrobní program Společnosti

Společnost se tedy zabývá stavbou nových lodí i kompletními opravami lodí, tankerů a kontejnerových plavidel. Vyrábí také ocelové konstrukce na zakázku. Nabízí stříhání, pálení, ohýbání či hranění plechů a provádí soustružnické práce. Vedle výroby nových plavidel, také provádí výrobu pontonů, a to jak jednotlivých, tak stavebnicových, určených pro skládám velkoplošných pontonových ploch. V rámci diverzifikace výroby se společnost zaměřuje rovněž na výrobu jak jednoduchých, tak složitých kovových konstrukcí a technologických zařízení, jako jsou nerezové nádrže nebo nádrže autoklávů. Opravárenská činnost spočívá v opravě zejména říčních plavidel, neboť společnost České loděnice a.s. představuje v České republice největší opravárenský subjekt říčních plavidel.⁷

⁴ Zdroj informace je Zpráva IS ze dne 24. 4. 2024, v zápisu ze schůze věřitelů konané dne 10. 5. 2024 Dlužník uvedl, že Společnost má nyní 11 zaměstnanců, ovšem dle oficiální dokumentace předložené IS k 5. 5. 2024 měl Dlužník 12 zaměstnanců.

⁵ Zdroj: Zpráva insolvenčního správce ze dne 24. 4. 2024

⁶ Zdroj: Reorganizační plán Dlužníka ze dne 30. 1. 2024

⁷ Zdroj: Reorganizační plán Dlužníka ze dne 30. 1. 2024 a Výroční zpráva za rok 2021

B) POSUDEK A ODŮVODNĚNÍ

1. ÚVOD

1.1. Vymezení Předmětu ocenění

Z údajů uvedených v insolvenčním rejstříku vyplývá, že do soupisu majetkové podstaty dne 23. 4. 2024 (zveřejněno v insolvenčním rejstříku dne 29. 4. 2024) byly zapsány složky majetku Společnosti⁸, a to:

- Nemovitý majetek LV 960, k.ú. Křešice u Děčína – areál společnosti České loděnice a.s.
LV 5893, k.ú. Mělník
LV 790, k.ú. Štěchovice u Prahy
- Movitý majetek Mercedes-Benz E220 d 4MATIC
Mercedes-Benz Vito 114CDi
Ford Transit 280s
Skladové zásoby
Hmotný majetek dlužníka
- Finanční prostředky Obchodní podíl ve společnosti České loděnice Praha s.r.o.
- Pohledávky Pohledávky – nezaplacené faktury (dle přílohy)
Rozpracované zakázky
- Ostatní majetek Držba domény ceskelodenice.cz
Nehmotný majetek – software

Do soupisu majetkové podstaty sepsané dne 14. 8. 2024⁹ a zveřejněné v insolvenčním rejstříku dne 27. 8. 2024 byl zapsán obchodní závod s označením České loděnice a.s., dle definice Znalce využívané v posudku podnik České loděnice. Jednotlivé majetkové složky podniku České loděnice a.s. k datu sepsání soupisu majetkové podstaty představovaly následující majetkové položky, přičemž podrobný popis jednotlivých majetkových položek je obsažen ve vlastním soupisu majetkové podstaty či v jeho přílohách. Soupis majetkové podstaty neobsahuje údaje o ocenění majetku, neboť dle údajů z SMP bude „dle ust. § 219 č. zákona 182/2006 Sb. provedeno Znalcem“.

Podnik je vymezen k datu ocenění (tj. 5. 5. 2024) aktivy a závazky (dluhy) Společnosti, které byly uvedeny v rozvaze k tomuto datu. V následující tabulce jsou uvedena aktiva (majetková podstaty) podniku Společnosti.

⁸ Dle následujících informací došlo k 7.5. 2024 k dozapsání do soupisu majetkové podstaty i tzv. pohledávek z nájemného vůči společnosti České loděnice Praha s.r.o.

⁹ K dozapsání obchodního závodu do majetkové podstaty došlo dodatečně.

Tabulka 1: Vymezení aktiv podniku Společnosti k 5. 5. 2024 (v tis. Kč)

ROZVAHA - AKTIVA	5.5.2024
AKTIVA CELKEM	31 572
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0
Dlouhodobý majetek	24 278
Dlouhodobý nehmotný majetek	0
Dlouhodobý hmotný majetek	23 987
Pozemky	5 487
Stavby	17 346
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	978
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	176
Dlouhodobý finanční majetek	291
Podíly – podstatný vliv	291
Oběžná aktiva	7 276
Zásoby	4 896
Materiál	3 555
Nedokončená výroba a polotovary	1 341
Dlouhodobé pohledávky	0
Krátkodobé pohledávky	2 321
Pohledávky z obchodních vztahů	1 529
Pohledávky - ostatní	792
Stát – daňové pohledávky	15
Krátkodobé poskytnuté zálohy	722
Jiné pohledávky	55
Peněžní prostředky	59
Peníze	14
Účty v bankách	45
Časové rozlišení aktiv	18
Náklady příštích období	18

Zdroj: Rozvaha Společnosti k uvedenému datu

Společnost má určitý majetek neuvedený v rozvaze, informace o něm jsou uvedeny dále v posudku.

Společnost má k datu prohlášení konkursu i k datu ocenění některý majetek zatížen zajišťovacími instrumenty.

1.2. Vlivy a předpoklady vstupující do ocenění

Rozsah ocenění majetkové podstaty dlužníka vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem v úvahu přicházejícím vlivům, které mohou významně ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku.

Mezi tyto vlivy (faktory) patří:

- podstata celého podnikatelského subjektu;
- skutečnost, že podnik je oceňován v tzv. likvidační variantě za předpokladu nesplnění principu „going concern“ pro ocenění (tzn. nepřetržité trvání podniku) – viz dále;
- účetní hodnota podniku a jeho bilance aktiv a pasiv;

Tyto vlivy a předpoklady byly v propočtech zapracovány nebo k nim přihlédnuto v rozsahu informací, které byly Znalci k dispozici.

2. CHARAKTERISTIKA TRŽNÍHO PROSTŘEDÍ

2.1. Analýza vývoje národního hospodářství

S ohledem na skutečnost, že oceňovaná Společnost je registrována v České republice, vycházíme zejména z analýzy českého národního hospodářství.

Analýza predikovaného vývoje národního hospodářství ČR bude provedena ve vztahu k zahraničí (vnější prostředí) a v rámci tuzemska (vnitřní prostředí).

2.1.1. *Vnější prostředí*

Vnější prostředí je tvořeno zejména ekonomickou situací ve světě, která ovlivňuje vývoj ekonomiky v ČR.

Ekonomika Spojených států amerických ve 4. čtvrtletí 2023 mezičtvrtletně vzrostla o 0,8 % (proti 0,3 %). K růstu HDP přispěly všechny výdajové složky, nejvýrazněji spotřební výdaje domácností za zboží i služby. Meziroční inflace v únoru nepatrně vzrostla na 3,2 %, jádrová inflace se pak snížila na 3,8 %. Trh práce zůstává i nadále relativně napjatý. Míra nezaměstnanosti se stále drží na nízkých úrovních, byť v únoru mírně vzrostla na 3,9 %. Díky nerovnováhám na trhu práce a poklesu inflace již také rostou reálné mzdy. Fed na svém lednovém zasedání ponechal hlavní úrokovou sazbu v cílovém pásmu 5,25–5,50 %. Objem aktiv v bilanci Fedu se dále snižuje podle plánu z května 2022. Rostl počet domácích zakázek, pozitivně se vyvíjela i zaměstnanost. Maloobchodní tržby v únoru meziročně vzrostly o 1,5 %, čímž prodloužily sérii meziročních růstů na téměř čtyři roky, průmyslová produkce rostla mírněji.

Hrubý domácí produkt Číny ve 4. čtvrtletí 2023 zásluhou spotřeby domácností a vládních výdajů mezičtvrtletně vzrostl o 1,0 %, zahraniční obchod naopak dynamiku HDP tlumil. Čínská centrální banka v lednu prostřednictvím reverzních repo operací pokračovala ve zvyšování likvidity bankovního systému a v únoru 2024 ponechala hlavní úrokovou sazbu na 3,45 %. Ekonomický růst Číny by mohl v roce 2024 dosáhnout 4,4 % (proti 4,6 %), v roce 2025 pak 4,3 %. Růstová dynamika spotřeby domácností by vzhledem k nízké spotřebitelské důvěře a nedostatečné síti sociálního zabezpečení měla zůstat slabší. Na soukromou investiční aktivitu a částečně i spotřebu by měly nepříznivě dopadat přetrvávající problémy v realitním sektoru. Negativní dopad na ekonomiku bude mít také nepříznivý demografický vývoj. Posun do vyšších pater dodavatelských řetězců by měl přispět k omezení dovozu, díky čemuž by čisté vývozy i při slabé zahraniční poptávce měly působit prorůstově.

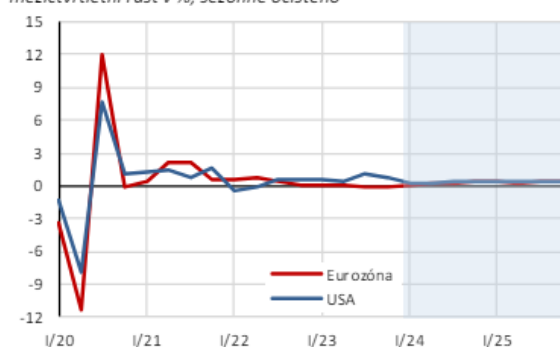
Hrubý domácí produkt Evropské unie ve 4. čtvrtletí 2023 mezičtvrtletně stagnoval (proti růstu o 0,1 %), stejně jako ekonomika eurozóny (v souladu s odhadem). Kladně na dynamiku HDP působila spotřeba domácností a v menší míře také spotřeba sektoru vládních institucí, nejvíc jej naopak tlumila změna stavu zásob a zahraniční obchod. Meziroční inflace v eurozóně v únoru klesla na 2,6 %, jádrová inflace (bez cen potravin, alkoholu, tabáku a energií) se snížila na 3,1 %. Evropská centrální banka v očekávání, že inflace zůstane nad 2 % cílem po delší dobu, ponechala základní úrokovou sazbu beze změny na 4,50 %. Předpokládá se, že k jejímu snížení ECB přistoupí nejdříve na začátku druhé poloviny roku 2024. Evropská centrální banka hodlá ve 2. polovině roku rovněž začít snižovat objem portfolia nakoupeného v rámci nouzového pandemického programu nákupu aktiv a reinvestice v rámci tohoto programu do konce letošního roku ukončit. Dále pokračuje v postupném snižování objemu cenných papírů nakoupených v programu pro nákup aktiv. Z hlediska impulsu do ekonomiky by fiskální politika v průběhu letošního roku, v návaznosti na ukončení platnosti všeobecné únikové klauzule obsažené v Paktu o stabilitě a růstu a ukončování podpůrných energetických opatření, měla v úhrnu začít působit relativně restriktivně. 6 Makroekonomická predikce ČR duben

2024 Míra nezaměstnanosti v eurozóně v lednu mírně klesla na 6,4 %, v EU zůstala na 6,0 %. Podle březnového indexu nákupních manažerů setrval zpracovatelský průmysl v eurozóně v pásmu kontrakce, přičemž pokles byl tažen většinou dílčích ukazatelů (produkce, nové zakázky i vývozní tržby), ty však klesaly nejpomaleji za dlouhou dobu. Celkově se odhaduje, že v roce 2024 růst HDP Evropské unie nepatrně zrychlí na 0,7 % (proti 0,9 %), eurozóna by měla vzrůst o 0,5 % (proti 0,7 %). K růstu by díky poklesu inflace, napjatému trhu práce a zvyšování reálných mezd měla přispět spotřeba domácností, zahraniční obchod by naopak růstovou dynamiku na základě nepříznivého vývoje v průmyslu mohl tlumit. V roce 2025 by díky pokračujícímu oživování spotřeby domácností a investiční aktivitě podpořené snižováním úrokových sazeb mohl hospodářský růst v EU zrychlit na 1,6 % a v eurozóně na 1,4 %.

Graf 1: Makroekonomické ukazatele

Graf 1.1.1: Reálný HDP eurozóny a USA

mezičtvrtletní růst v %, sezónně očištěno



Zdroj: Eurostat, OECD. Výpočty a predikce MF ČR.

Zdroj: Makroekonomická predikce MFČR z dubna 2024

2.1.2. Vnitřní prostředí

Česká ekonomika se v minulém roce pohybovala na hraně recese. V roce 2023 hrubý domácí produkt klesl o 0,3 %, letos však podle predikce vzroste o 1,4 % a v příštím roce o 2,6 %. Inflace se po většinu roku 2024 bude držet pod 3 %, v roce 2025 pak klesne ke 2 %. Díky přetrvávající silné poptávce po práci a poklesu inflace dojde k obnovení růstu reálných mezd. Hospodářský růst v eurozóně bude i letos nevýrazný, v příštím roce by však mohl zrychlit na 1,4 %. Reálný hrubý domácí produkt ČR očištěný o sezónní a kalendářní vlivy se ve 4. čtvrtletí 2023 mezičtvrtletně zvýšil o 0,4 %. Ekonomický výkon stále nepřekonal předpandemickou úroveň. Za celý rok 2023 HDP klesl o 0,3 %. Domácnosti se potýkaly s vysokou inflací, jejich reálná spotřeba se tak dále snížila. Na investiční aktivitu dopadaly hospodářské problémy v zemích eurozóny a restriktivní měnové podmínky, pozitivní vliv však měly veřejné výdaje a projekty spolufinancované fondy EU převážně z předchozí finanční perspektivy. Ekonomiku citelně zpomalila mezeročně slabší akumulace zásob. Tento faktor pak spolu s odezněním problémů v dodavatelských řetězcích podpořil export, dovoz se však vzhledem k celkově slabé domácí poptávce mírně snížil. Příspěvek salda zahraničního obchodu k růstu HDP tak byl výrazně kladný.

V roce 2024 by se výkon ekonomiky mohl zvýšit o 1,4 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností a zmírnění poklesu tvorby hrubého kapitálu. Mírně však hospodářskou aktivitu budou tlumit dopady konsolidačního balíčku, což ale zároveň přispěje ke snížení inflačních tlaků. V roce 2025 by HDP díky silnější dynamice všech složek domácí poptávky i příznivějšímu hospodářskému vývoji v zahraničí mohl vzrůst o 2,6 %.

Meziroční inflace se na počátku letošního roku po třech letech dostala do blízkosti inflačního cíle České národní banky a pod horní hranici tolerančního pásma by se s výjimkou posledního čtvrtletí měla pohybovat po celý rok. Dřívější silné proinflační zahraniční nabídkové faktory výrazně oslabily a domácí poptávkové tlaky budou v průběhu roku dále tlumeny zvýšenými měnověpolitickými sazbami, k čemuž navíc přispívá restriktivní působení fiskálního konsolidačního balíčku. Průměrná míra inflace by tak letos mohla klesnout na 2,7 %, v roce 2025 by mohla činit 2,4 %.

Na trhu práce se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků. V důsledku toho by navzdory slabé hospodářské dynamice neměla míra nezaměstnanosti v roce 2024 příliš vzrůst. Z 2,6 % v roce 2023 by se letos mohla zvýšit na 2,8 %, v roce 2025 by pak díky růstu ekonomiky mohla nepatrně klesnout. Přetrvávající napětí na trhu práce nedovolí výraznější zpomalení růstu nominálních mezd. Výdělků po dvou letech poklesu porostou i v reálném vyjádření.

Běžný účet platební bilance skončil v roce 2023 mírným přebytkem ve výši 0,4 % HDP. Za výrazným meziročním zlepšením salda stál nižší odliv důchodů z investic (především ve formě dividend) v rámci prvotních důchodů. Odeznívání cenových tlaků v průmyslu a energetice pak skrze pokles dovozů vedlo k návratu obchodní bilance do kladných hodnot. Tyto faktory by přitom měly být směrodatné i nadále. Odhadujeme proto, že běžný účet letos dosáhne přebytku 0,6 % HDP, který by se v roce 2025 mohl zvýšit na 0,7 % HDP.

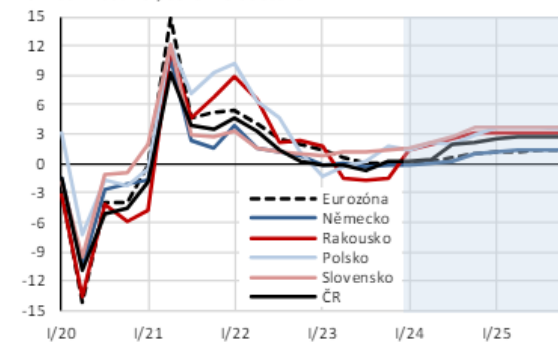
Veřejné finance hospodařily v roce 2023 se schodkem 3,3 % HDP, který reflektoval mimořádné příjmy a výdaje související s energetickou krizí, rostoucími cenami tažené mandatorní výdaje v sociální oblasti i pokračující pomoc ukrajinským uprchlíkům. Strukturální schodek však z důvodu mimořádnosti některých titulů meziročně poklesl. Dluh se na konci loňského roku mírně snížil na 44,0 % HDP. Konsolidační balíček vlády, minimum jednorázových či přechodných opatření a ekonomické oživení by i přes navýšené výdaje na obranu či důchody měly v letošním roce snížit deficit o 1 p. b. na 2,3 % HDP. Dluhová kvóta by při nižší dynamice nominálního HDP měla dosáhnout 45,5 % HDP.

Makroekonomická predikce je zatížena riziky, která se v úhrnu považují za vychýlená směrem dolů. Hospodářskou aktivitu v některých odvětvích ekonomiky (zejména v automobilovém průmyslu) může utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích, např. v souvislosti se situací na Středním východě. Kromě negativního dopadu na ekonomický výkon by problémy na straně nabídky vytvářely dodatečné inflační tlaky. Ty by mohly být vyvolány také nárůstem cen energetických komodit v případě eskalace geopolitického napětí. Určité riziko nadále představuje schopnost nahradit výpadek dodávek zemního plynu a ropy z Ruska do Evropské unie zvýšeným dovozem od jiných dodavatelů a kompenzovat ho úspornými opatřeními na straně poptávky. Pro českou ekonomiku je rizikem rovněž vývoj inflačních očekávání. Ekonomický růst podporuje zapojení uprchlíků z Ukrajiny na trh práce, plné využití jejich lidského kapitálu by pak mohlo posílit produktivitu práce.

Graf 2: Makroekonomické ukazatele

Graf 1.1.2: Reálný hrubý domácí produkt

meziroční růst v %, sezónně očištěno



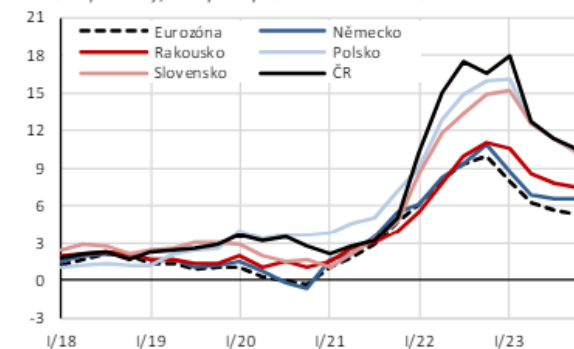
Zdroj: ČSÚ, Eurostat. Výpočty a predikce MF ČR.

Zdroj: Makroekonomická predikce MFČR z dubna 2024

Graf 3: Vývoj vybraných „měkkých ukazatelů“

Graf 1.1.3: Harmonizovaný index spotřebitelských cen

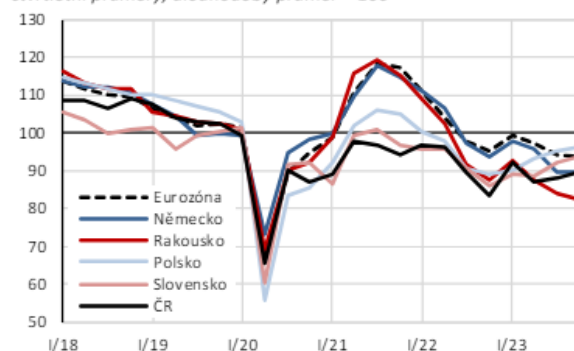
čtvrtletní průměry, růst proti předchozímu roku v %



Zdroj: Eurostat. Výpočty MF ČR.

Graf 1.1.5: Indikátor ekonomického sentimentu

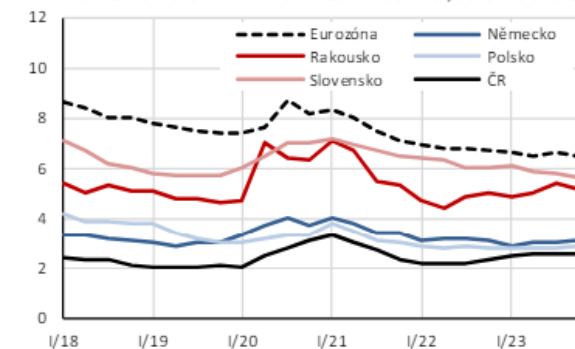
čtvrtletní průměry, dlouhodobý průměr = 100



Zdroj: Eurostat. Výpočty MF ČR.

Graf 1.1.4: Míra nezaměstnanosti

mezinárodně srovnatelná míra nezaměstnanosti v %, sezónně očištěno



Zdroj: Eurostat.

Graf 1.1.6: Index nákupních manažerů

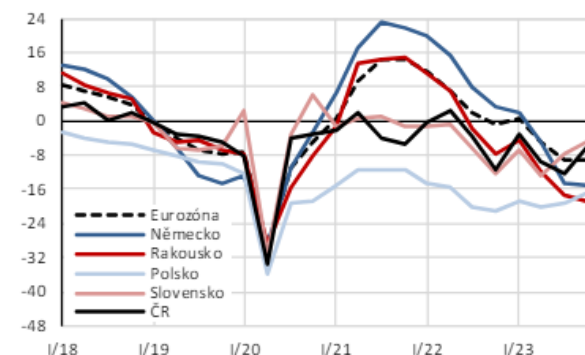
zpracovatelský průmysl, čtvrtletní průměry



Zdroj: Markit. Výpočty MF ČR.

Graf 1.1.7: Indikátor důvěry podnikatelů

zpracovatelský průmysl, čtvrtletní průměry



Zdroj: OECD. Výpočty MF ČR.

Graf 1.1.8: Ukazatel Ifo a průmyslová produkce v ČR

saldo (Ifo, Německo); index produkce ve zprac. průmyslu ČR, meziroční růst v % (z tříměsíčních klouzavých průměrů), sezónně očištěno



Zdroj: CESifo, ČSÚ. Výpočty MF ČR.

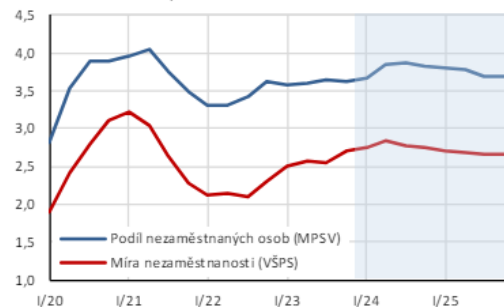
Zdroj: Makroekonomická predikce MFČR z dubna 2024

Míra nezaměstnanosti v roce 2023 vzrostla na 2,6 % (v souladu s odhadem), v průběhu roku se přitom pohybovala v těsné blízkosti této úrovně. Sezónně očištěná míra nezaměstnanosti v kategorii 15–64 let se však v prosinci 2023 i v lednu 2024 mírně zvýšila. Očekáváme, že se na trhu práce budou v 1. pololetí 2024 projevovat zpožděné efekty slabší hospodářské aktivity z předchozího roku, a proto by míra nezaměstnanosti mohla nepatrně růst. Poté by však díky ekonomickému oživení měla začít pozvolna klesat. V letošním roce by se tak míra nezaměstnanosti mohla v průměru zvýšit na 2,8 % (beze změny), pro rok 2025 predikujeme její pokles na 2,7 %.¹⁰

Graf 4: Ukazatele nezaměstnanosti

Graf 3.3.3: Ukazatele nezaměstnanosti

sezónně očištěná data, v %



Zdroj: ČSÚ, MPSV. Výpočty a predikce MF ČR.

Zdroj: Makroekonomická predikce MFČR z dubna 2024

Průměrná míra inflace v roce 2023 dosáhla 10,7 %. Inflace na počátku letošního roku prudce zpomalila a v únoru a březnu byla přesně na 2% cíli ČNB. To bylo dáno prudkým zpomalením růstu regulovaných cen. Potraviny začaly začátkem letošního roku meziročně zlevňovat a jádrová inflace pokračovala v déletrvajícím sestupném trendu. V únoru a březnu pak v důsledku výše uvedených faktorů celková inflace byla přesně na 2% cíli ČNB. Ve druhém čtvrtletí se inflace lehce zvýší, což souvisí s výrazným zrychlením meziročního růstu cen pohonných hmot vlivem nedávného zdražení ropy a oslabení kurzu koruny vůči dolaru.

¹⁰ Makroekonomická predikce – duben 2024 (Ministerstvo financí ČR)

Tabulka 2: Prognóza inflace ČNB z 2. 5. 2024 ¹¹

Ukazatel	Horizont	Ve výši	Zveřejněno
Meziroční přírůstek indexu spotřebitelských cen	2. čtvrtletí 2025	1,9 %	2.5.2024
	3. čtvrtletí 2025	1,9 %	

 Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

Tabulka 3: Makroekonomická predikce České republiky zpracovaná Ministerstvem financí, odborem Finanční politika z dubna 2024

Ukazatele/rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
HDP s.c. v % RI	3,2	3,0	-5,5	3,6	2,4	-0,3	1,4	2,6	2,4	2,5
HDP b.c. v % RI	5,9	7,0	-1,4	7,00	11,1	8,2	4,3	4,9	4,5	4,5
Tvorba fixního kapitálu v b.c., v %, RI	11,7	10,2	-3,3	4,8	14,5	8,9	5,0	4,4	4,4	3,8
Výdaje domácností b.c., RI	6,1	5,6	-4,5	7,1	14,3	5,8	5,1	5,8	4,9	4,6
Průměrná míra inflace %	2,1	2,8	3,2	3,8	15,1	10,7	2,7	2,4	2,0	2,0
Míra nezaměstnanosti průměr v %	2,2	2,0	2,6	2,8	2,2	2,6	2,8	2,7	2,6	2,6
Průměrná nominální mzda v %	8,1	7,9	4,6	5,8	5,3	7,5	6,4	5,5	4,7	4,6
Souhrnná produktivita práce v %, RI	1,9	2,8	-3,9	3,2	0,8	-1,1	1,0	2,4	2,4	2,6

 Zdroj: www.mfcr.cz

Kde:

HDP – Hrubý domácí produkt

b.c. – běžné ceny

s.c. – stálé ceny

RI – Řetězové indexy

¹¹ Prognóza ČNB – <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

2.2. Vymezení a analýza odvětví

Výroba ostatních dopravních prostředků a zařízení – OKEČ 35

Odvětví ostatní dopravní prostředky a zařízení je charakteristické širokou nabídkou dopravních prostředků. Skladbou výrobního sortimentu řadíme odvětví mezi převážně proexportní, které významně ovlivňuje růst celkového exportu České republiky a zároveň zajišťuje i značnou měrou tuzemskou dopravní infrastrukturu. Odvětvová klasifikace ekonomických činností člení toto odvětví do následujících oborů:

- 35.1 – Stavba a opravy lodí a člunů,
- 35.2 – Výroba a opravy železničních a tramvajových lokomotiv a vozového parku,
- 35.3 – Výroba a opravy letadel a kosmických lodí,
- 35.4 – Výroba motocyklů, jízdních kol a invalidních vozíků,
- 35.5 – Výroba a opravy jiných dopravních prostředků a zařízení.

Dominantní postavení v odvětví, vycházející z objemových ukazatelů, zastávají podniky zabývající se výrobou železničních a tramvajových lokomotiv a vozového parku. Druhou významnou pozici v odvětví 35 zaujímá letecká výroba. Na tyto výrazné obory dále navazuje výroba motocyklů a jízdních kol, výroba dopravních prostředků i stavba lodí a člunů.

Hlavní činnost Společnosti náležela do sekce C – zpracovatelský průmysl, a to zejména do CZ-NACE 30 (Výroba ostatních dopravních prostředků a zařízení), konkrétněji 30110 (stavba lodí a plavidel).

2.2.1. Výroba dopravních prostředků

Toto odvětví tvoří dvě skupiny odpovídající mezinárodní klasifikaci NACE Rev.2 na druhé úrovni členění. Větší z nich je skupina *Výroba motorových vozidel (kromě motocyklů), přívěsů a návěsů* (NACE 29), kde je zaměstnáno zhruba 89 % ze všech zaměstnaných v této skupině povolání. Ostatní osoby jsou zaměstnány ve skupině ***Výroba ostatních dopravních prostředků a zařízení* (NACE 30).**

Při podrobném členění odvětví podle 4. úrovně klasifikace NACE spadá do tohoto odvětví celkem 15 různých detailních pododvětví. Největší z nich jsou to tato (sestupně seřazená podle počtu zaměstnaných):

- *Výroba ostatních dílů a příslušenství pro motorová vozidla* (NACE 2932)
- *Výroba motorových vozidel a jejich motorů* (NACE 2910)
- *Výroba elektrického a elektronického zařízení pro motorová vozidla* (NACE 2931)
- *Výroba letadel a jejich motorů, kosmických lodí a souvisejících zařízení* (NACE 3030)
- *Výroba železničních lokomotiv a vozového parku* (NACE 3020)
- *Výroba karoserií motorových vozidel; výroba přívěsů a návěsů* (NACE 2920)
- *Výroba dílů a příslušenství pro motorová vozidla a jejich motory* (NACE 2930)
- *Výroba jízdních kol a vozíků pro invalidy* (NACE 3092)
- *Výroba ostatních dopravních prostředků a zařízení j. n.* (NACE 3099)
- ***Stavba lodí a plavidel* (NACE 3011)¹²**

¹² <https://www.infoabsolvent.cz/Temata/ClanekAbsolventi/8-8-71>

Makroekonomické ukazatele odvětví

V odvětví *Výroba dopravních prostředků* je vyprodukováno přibližně 4,9 % z celkové přidané hodnoty celé ekonomiky ČR. Z tohoto pohledu jde o 7. největší odvětví v ČR. Podle velikosti exportu jde o 2. největší a podle objemu importu o 4. největší odvětví v ČR.

Produktivita práce je v odvětví *Výroba dopravních prostředků* 8. největší ze všech odvětví české ekonomiky. Je na úrovni 145 % průměrné produktivity práce v celé ČR. V porovnání s produktivitou práce v odvětví v EU28 je přesto produktivita práce v ČR nižší (což je však až na jednu výjimku ve všech odvětvích). Produktivita práce v tomto odvětví je v ČR na úrovni 59 % produktivity práce ve stejném odvětví v EU28. To je o 7 procentních bodů více, než jaká je celková produktivita práce celé ekonomiky ČR vůči produktivitě práce EU28.

Počet zaměstnaných

Od roku 2000 se počet zaměstnaných osob v oboru zvýšil o necelých 133 tisíc, tedy zhruba o 127,7 %. V roce 2014 bylo v tomto odvětví v ČR zaměstnáno necelých 237 tisíc osob. Podíl odvětví na celkové zaměstnanosti se v ČR mezi roky 2000-2014 zvýšil z 2,2 % na 4,8 %. V porovnání s podílem tohoto odvětví na celkové zaměstnanosti vůči EU28 je v ČR podíl odvětví *Výroba dopravních prostředků* vyšší, neboť v EU28 má toto odvětví na celkové zaměstnanosti podíl 1,4 %.

Regionální rozložení

Největší část osob z odvětví *Výroba dopravních prostředků* je zaměstnána ve Středočeském kraji. V tomto kraji pracuje téměř 22 % ze všech zaměstnaných z tohoto odvětví. Dalších více než 12 % pracuje v Moravskoslezském kraji, téměř 10 % v Libereckém kraji, téměř 8 % v Plzeňském kraji a více než 7 % v Královéhradeckém kraji. V porovnání s ostatními odvětvími je geografická koncentrace tohoto odvětví v krajích ČR nadprůměrná.

Vzdělanostní struktura

Největší část osob v tomto odvětví má středoškolské nematuritní vzdělání. Osoby s tímto stupněm nejvyššího dosaženého vzdělání tvoří mezi všemi zaměstnanými osobami z odvětví *Výroba dopravních prostředků* více než 47 %. Druhou největší část tvoří v tomto odvětví osoby se středoškolským maturitním vzděláním. Jejich podíl mezi zaměstnanými je v tomto odvětví téměř 35 %. Osob s terciárním vzděláním je v tomto odvětví více než 11 %. Mezi osobami s terciárním vzděláním tvoří největší část, 82 %, osoby s magisterským vzděláním. Dalších 11 % jsou mezi nimi osoby s bakalářským vzděláním.

Průměrná délka vzdělávání všech osob zaměstnaných v tomto odvětví je 11,5 let. To je o 0,8 roku méně, než je průměrná délka vzdělávání všech zaměstnaných osob v ČR. V porovnání s ostatními odvětvími je průměrná délka vzdělávání osob z tohoto odvětví 12. nejnižší.

2.3. Dodavatelsko-odběratelské vztahy Společnosti

Vycházíme z Reorganizačního plánu Dlužníka:

„Loděnice má úzká partnerství s řadou předních evropských loďařských společností, což umožňuje využití jejich pokročilých technických řešení pro lodní technologie. Mezi tyto společnosti patří především holandská strojírenská společnosti ROHR-IDRECO Dredge Systems, dále holandské společnosti NAVIA a DAMEN, KOOIMAN Marine Group. Dále má Společnost rozjednané nové zakázky pro německou společnost DOMARIN Tief-, Wasserbau und Schiffahrtsgesellschaft mbH, kde by mělo jít o dlouhodobější spolupráci.“

2.4. SWOT analýza Společnosti

SWOT analýza

Silné stránky a příležitosti:

- Know-how v oboru
- Plně vybavený průmyslový areál speciálně přizpůsobený dané činnosti o velkém rozsahu

Slabé stránky a hrozby:

- Omezená skupina zákazníků
- Vysoké vstupní náklady na nákup materiálu a energií
- Faktické převedení výroby na jinou společnost, která je významně mimo ovládání společnosti

2.5. Předpoklady o pokračující činnosti

Insolvenční návrh byl podán zaměstnanci Společnosti s uvedením, že jim dlouhodobě není řádně vyplácena mzda dle uzavřených pracovních smluv a uzavřených pracovněprávních dohod. Na základě dalších informací předložených Znalci je zřejmé, že Společnost k datu ocenění fakticky nevykonává podnikatelskou činnost, protože má jen dvě zakázky a další zakázky jsou již v rámci podnikatelské činnosti společnosti České loděnice Praha s.r.o., ve které má Společnost k datu ocenění 10% podíl. **Jeví se, že k datu ocenění je podnikatelská činnost ze Společnosti fakticky vyvedena¹³. S ohledem na právní stav Společnosti k datu ocenění (resp. k následujícímu dni po dni ocenění), Znalec nepředpokládá, že bude činnost podniku samostatně obnovena v rámci konkursního řízení.**

Znalec dále provádí finanční analýzu daného podniku Společnosti, která doplní jeho pro rozhodnutí o splnění či nesplnění tzv. going concern předpokladu.

¹³ V zápisu ze schůze věřitelů 10. 5. 2024 v informacích IS je uvedeno, že „dlužník aktuálně nevykonává žádnou výrobní činnost“

3. FINANČNÍ ANALÝZA PODNIKU SPOLEČNOSTI

Vzhledem k účelu posudku a předmětu ocenění Znalec provádí jen souhrnnou a zjednodušenou finanční analýzu podniku Společnosti, která se zaměřuje na souhrnné zhodnocení finančního zdraví podniku Společnosti v době ocenění.

3.1. Analýza rozvahy

Následující subkapitoly obsahují analýzu účetních výkazů Společnosti, tedy analýzu rozvahy rozdělenou na stranu aktiv a stranu pasiv a analýzu výkazu zisku a ztrát. Finanční analýza je zpracována na základě předaných výkazů Společnosti za roky 2021 - 2023. Dále byly předány výkazy k 5. 5. 2024 (den před prohlášením konkurzu), k němuž je ocenění provedeno).

Strana aktiv:

Pohledem na vývoj bilanční sumy za dané období lze sledovat zprvu znatelný nárůst o 11 % v roce 2021, poté již bilanční suma prudce klesá o 42 % a 5 %. Celkově se za sledované téměř 3,5 roku snížila o 39 %.

Dlouhodobý majetek zprvu tvoří přibližně poloviční část aktiv, nicméně jeho podíl během sledovaného období roste z 58 % až na 77 %. Absolutní hodnota dlouhodobého majetku však jen mírně klesla.

Dlouhodobý majetek je tvořen téměř výhradně dlouhodobým hmotným majetkem, kdy nejvyšší položkou jsou stavby, jejichž podíl na dlouhodobém majetku je cca 72 %. Trvalý pokles ve sledovaném období vykazuje samostatné movité věci, které zaznamenávají roční pokles v absolutní částce o více než 20 %, přestože jejich podíl na celkových aktivech zůstává po celé sledované období prakticky konstantní okolo 3 %. Pouze cca 1 % se na dlouhodobém majetku podílí také dlouhodobý finanční majetek (majetkový podíl v ovládané osobě – firma PELLA České loděnice). Dlouhodobý nehmotný majetek se v dlouhodobých aktivech nenachází.

Jinak je tomu u oběžných aktiv, kdy se podíl na celkových aktivech snižuje na konečných 23 %, když ještě v roce 2022 byl poměr dlouhodobých a oběžných aktiv přibližně 1:1.

Oběžná aktiva jsou především zásoby s podílem 60 – 67 % v posledních obdobích, a to především materiál a nedokončená výroba. Z těchto aktiv se nejvíce podílí na bilanční sumě zásoby, které tvořily až 38 % na celkových aktivech v r. 2022. Alarmující je pak vývoj absolutní hodnoty zásob, zvláště pak pokles zásob materiálu v r. 2022 o 46 % a především pokles nedokončené výroby a polotovarů o 93 % v roce 2023. Zásoby materiálu jsou tvořeny zejména hutním materiálem na výrobu a opravu lodí. Zůstatek nedokončené výroby je tvořen nevyfakturovanými zakázkami na opravy lodí a drobnými zakázkami.

Krátkodobé pohledávky mají podíl až 40 % na oběžných aktivech na konci sledovaného období. Na celkových aktivech se podílí krátkodobé pohledávky okolo 10 %, ale mají značně rozkolísaný charakter. Zapřičiňují to především výkyvy krátkodobých poskytnutých záloh i položky jiných pohledávek.

Krátkodobý finanční majetek se podílel na oběžných aktivech max. do 3 %.

Položka časové rozlišení je minimální, tvoří max. 1 - 2 % z celkových aktiv.

Tabulka 4: Rozvaha Společnosti v období 2021 až 5. 5. 2024 (v tis. Kč)

ROZVAHA - AKTIVA	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	05.05.2024
AKTIVA CELKEM	51 393	57 100	33 375	31 572
Dlouhodobý majetek	29 622	27 252	24 986	24 278
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	29 360	26 961	24 695	23 987
Pozemky	5 487	5 488	5 487	5 487
Stavby	21 947	19 913	17 984	17 346
Samostatné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	1 750	1 383	1 048	978
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	176	177	176	176
Dlouhodobý finanční majetek	262	291	291	291
Podíly - podstatný vliv	262	291	291	291
Oběžná aktiva	21 198	28 985	8 124	7 276
Zásoby	16 214	21 594	4 883	4 896
Materiál	6 784	3 647	3 542	3 555
Nedokončená výroba a polotovary	9 418	17 947	1 341	1 341
Poskytnuté zálohy na zásoby	12	0	0	0
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	4 844	7 294	2 991	2 321
Pohledávky z obchodních vztahů	4 523	6 135	2 384	1 529
Pohledávky - ostatní	321	1 159	607	792
Stát – daňové pohledávky	0	261	35	15
Krátkodobé poskytnuté zálohy	284	649	500	722
Jiné pohledávky	37	249	72	55
Krátkodobý finanční majetek	140	97	250	59
Peníze	46	27	34	14
Účty v bankách	94	70	216	45
Časové rozlišení aktiv	573	863	265	18
Náklady příštích období	499	170	45	18
Příjmy příštích období	74	693	220	0

Zdroj: Rozvahy Společnosti

Strana pasiv:

Základní kapitál Společnosti je tvořen 100 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě. V průběhu roku 2021 došlo ke snížení základního kapitálu Společnosti z částky 120 137 tis. Kč na částku 2 000 tis. Kč. Důvodem snížení základního kapitálu byla úhrada ztrát Společnosti z minulých let.¹⁴

Vlastní kapitál je téměř celé sledované období (tedy téměř 3,5 roku) záporný, tzn. k datu 5. 5. 2024¹⁵ je Společnost účetně předlužená. Vlastní kapitál ve sledovaném období byl ještě kladný roce 2021, avšak už tehdy ho snižovala ztráta z minulých let. Od té doby vlastní kapitál strmě klesá, a to především vlivem ztrátového výsledku hospodaření v běžném období. Vlastní kapitál prodělal největší propad v roce 2023, kdy jeho se jeho hodnota snížila více než

¹⁴ Zdroj: Příloha k účetní závěrce k 5.5.2024

¹⁵ Ale již i dříve od konce roku 2022

desetinásobně. Ještě v posledním sledovaném období, které činí 4 měsíce, se koná další propad o 54 %. Významnou položkou vlastního kapitálu jsou kapitálové fondy, které jsou tvořeny stabilní položkou ostatní kapitálové fondy ve výši 101,25 mil. Kč. Jedná se zejména o dobrovolné peněžité příplatky akcionáře do vlastního kapitálu společnosti. V roce 2022 ani v roce 2023 již nebyly provedeny dobrovolné peněžité příplatky do vlastního kapitálu Společnosti¹⁶. Položkou, která výrazně snižuje celkovou bilanční sumu, je výsledek hospodaření minulých let, jehož záporná hodnota v absolutní hodnotě významně převyšovala celkovou bilanční sumu.

Záporný vlastní kapitál způsobuje, že po celé sledované období cizí zdroje převyšují celková pasiva, a to cca 2,5krát v posledním období.

Nejvyšší položku cizích zdrojů představují krátkodobé závazky, které po většinu období převyšují pasiva a tvoří cca 97 % cizích zdrojů. Na krátkodobých závazcích se nejvíce podílí krátkodobé finanční výpomoci (40 %) a závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění a dále také daňové závazky (v souhrnné výši 40 %). Krátkodobé finanční výpomoci tvoří dominantní podíl na bilanční sumě, a to 96 % v posledním období. Ve sledovaném období se postupně navyšovala absolutní výše této položky i její podíl na celkové bilanční sumě. Dalšími položkami krátkodobých závazků jsou závazky z obchodních vztahů a závazky k zaměstnancům, jejichž podíl nepřesahuje 10 % z krátkodobých závazků. Závazky ke společníkům poklesly v roce 2023 o 89 % (cca o 13,5 mil. Kč), čímž se staly minoritní položkou závazků, na rozdíl od předchozích období, kdy tvořily přibližně 25 % závazků.

Dlouhodobé závazky Společnost nevykazuje.

¹⁶ Zdroj: Příloha k účetní závěrce k 5.5.2024

Tabulka 5: Rozvaha Společnosti v období 2021 až 5. 5. 2024 (v tis. Kč)

ROZVAHA - PASIVA	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	05.05.2024
PASIVA CELKEM	51 393	57 100	33 375	31 572
Vlastní kapitál	5 372	-2 949	-30 385	-46 745
Základní kapitál	2 000	2 000	2 000	2 000
<i>Základní kapitál</i>	<i>2 000</i>	<i>2 000</i>	<i>2 000</i>	<i>2 000</i>
Kapitálové fondy	100 499	100 499	100 499	100 499
<i>Ostatní kapitálové fondy</i>	<i>101 250</i>	<i>101 250</i>	<i>101 250</i>	<i>101 250</i>
<i>Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků</i>	<i>-751</i>	<i>-751</i>	<i>-751</i>	<i>-751</i>
Fondy ze zisku	0	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	-97 412	-98 329	-105 447	-132 884
<i>Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta (+/-)</i>	<i>-58 660</i>	<i>-59 577</i>	<i>-66 696</i>	<i>-94 132</i>
<i>Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	<i>-38 752</i>	<i>-38 752</i>	<i>-38 751</i>	<i>-38 752</i>
Výsledek hospodaření běžného účetního období	285	-7 119	-27 437	-16 360
Cizí zdroje	45 991	59 952	63 692	78 317
Rezervy	2 540	1 883	1 678	1 678
<i>Ostatní rezervy</i>	<i>2 540</i>	<i>1 883</i>	<i>1 678</i>	<i>1 678</i>
Dlouhodobé závazky	0	0	0	0
Krátkodobé závazky	43 451	58 069	62 014	76 639
<i>Závazky z obchodních vztahů</i>	<i>6 046</i>	<i>6 591</i>	<i>4 390</i>	<i>4 914</i>
<i>Závazky k zaměstnancům</i>	<i>1 669</i>	<i>3 829</i>	<i>5 856</i>	<i>6 245</i>
<i>Krátkodobé finanční výpomoci</i>	<i>8 701</i>	<i>10 365</i>	<i>28 386</i>	<i>30 462</i>
<i>Závazky ke společníkům</i>	<i>10 774</i>	<i>14 991</i>	<i>1 579</i>	<i>1 507</i>
<i>Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>	<i>6 239</i>	<i>6 176</i>	<i>9 254</i>	<i>11 585</i>
<i>Stát – daňové závazky a dotace</i>	<i>1 054</i>	<i>1 741</i>	<i>9 631</i>	<i>18 941</i>
<i>Krátkodobé přijaté zálohy</i>	<i>8 179</i>	<i>13 796</i>	<i>1 883</i>	<i>1 580</i>
<i>Dohadné účty pasivní</i>	<i>385</i>	<i>60</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Jiné závazky</i>	<i>404</i>	<i>520</i>	<i>1 035</i>	<i>1 405</i>
Časové rozlišení pasiv	30	97	68	0
<i>Výdaje příštích období</i>	<i>14</i>	<i>97</i>	<i>68</i>	<i>0</i>
<i>Výnosy příštích období</i>	<i>16</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Zdroj: Rozvahy Společnosti

3.2. Analýza výkazů zisku a ztrát

Tabulka 6: Výťah z výsledovky Společnosti v období 2021 až 5. 5. 2024 (v tis. Kč)

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	05.05.2024
Tržby za prodej výrobků a služeb	89 954	30 733	29 516	1 802
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0
Výkonová spotřeba	70 147	26 732	9 615	1 792
Spotřeba materiálu a energie	48 063	15 026	5 309	1 224
Služby	22 084	11 706	4 306	568
Změna stavu zásob vlastní činnosti	1 689	-8 473	16 607	0
Aktivace	0	0	0	0
Osobní náklady	26 917	19 029	13 032	2 880
Mzdové náklady	19 954	14 798	9 740	2 121
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	6 652	4 342	3 134	708
Ostatní náklady	311	-111	158	51
Úpravy hodnot v provozní činnosti	-10 798	1 803	7 067	2 191
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné/trvalé	2 379	2 420	2 267	708
Úpravy hodnot zásob	-2 386	-260	5 005	1 483
Úpravy hodnot pohledávek	-10 791	-357	-205	0
Ostatní provozní výnosy	10 756	5 579	159	-1
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	0	463	7	0
Tržby z prodaného materiálu	191	5	5	2
Jiné provozní výnosy	10 565	5 111	147	-3
Ostatní provozní náklady	8 543	1 507	2 551	3 178
Zůstatková cena prodaného materiálu	0	1	0	0
Prodáný materiál	180	0	0	0
Daně a poplatky v provozní oblasti	349	234	279	7
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-3 934	-300	0	0
Jiné provozní náklady	11 948	1 572	2 272	3 171
Provozní výsledek hospodaření	4 212	-4 286	-19 197	-8 240
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	36	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	819	0	0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	0	0	0
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady	2 357	1 806	5 482	3 476
Nákladové úroky a podobné náklady	0	0	0	0
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	2 357	1 806	5 482	3 476
Ostatní finanční výnosy	925	153	1 419	0
Ostatní finanční náklady	2 495	396	257	29
Finanční výsledek hospodaření	-3 927	-2 832	-4 320	-3 505
Výsledek hospodaření před zdaněním	285	-7 118	-23 517	-11 745
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0	3 920	4 615
Výsledek hospodaření po zdanění	285	-7 118	-27 437	-16 360
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	285	-7 118	-27 437	-16 360
Čistý obrát za účetní období	101 635	36 501	31 094	1 801
Výsledek hospodaření před zdaněním	285	-7 118	-23 517	-11 745
EBIT	2 642	-5 312	-18 035	-8 269

Zdroj: Výsledovky Společnosti, vlastní úprava Znalec

Z hlediska vývoje výkazu zisku a ztrát lze ve sledovaném období sledovat zásadní propad tržeb, kdy v r. 2021 byly vykázány tržby téměř 90 mil. Kč a během let 2022 a 2023 se dostaly na třetinovou úroveň. Stejně je to i u položky jiné provozní výnosy, které se rovněž propadly z původních 10,7 mil. Kč na nulu, resp. -1tis.Kč. V průběhu r. 2022 a 2023 je patrný útlum provozu Společnosti na spotřebě materiálu (meziroční pokles o cca 65 %), ale i v osobních nákladech (meziroční pokles o cca 30 %). Přesto však propad provozních nákladů nedosahuje propadu tržeb, protože ve sledovaném období dochází i ke zhoršování provozního výsledku hospodaření, kdy z provozního zisku ve výši cca 4,2 mil. Kč v roce 2021, v následujících obdobích se stala provozní ztráta, která navíc narůstá.

Finanční výsledek hospodaření je ve sledovaném období vlivem nákladových úroků záporný. Celkový výsledek hospodaření byl kladný pouze v roce 2021, avšak limitní nule, v následujících obdobích je již výrazně záporný.

V roce 2024 došlo k dalšímu významnému poklesu tržeb, kdy dosažené tržby činí cca 6 % tržeb roku 2023, tzn. lze uvést, že z pohledu podnikatelské činnosti došlo v roce 2024 téměř ke jejímu zastavení (oproti minulým obdobím).

Znalec v dalším kroku nebude provádět analýzu poměrových ukazatelů, protože ji vlivem dosahovaných nepříznivých hospodářských výsledků a účetního předlužení Společnosti považuje za bezpředmětnou: ze základní analýzy výkazů je totiž zcela jasné, že finanční zdraví Společnosti k datu ocenění není dobré a není třeba jej dále podrobněji analyzovat s ohledem na zvážení předpokladu nekonečného trvání podniku pro ocenění.

3.3. Závěr analýzy

Znalec na základě předložených podkladů provedl rámcovou finanční analýzu Dlužníka, z jejíchž výsledků plyne, že se k 5. 5. 2024 se jedná o podnik, kterému několik let klesá bilanční suma (v oblasti aktiv zejména oběžná aktiva), přičemž v oblasti pasiv je Společnost účetně předlužena již od konce roku 2022 (tzn. vykazovaná účetní výše vlastního kapitálu je záporná), což znamená, že činnost Společnosti je financována výhradně cizími zdroji (zde zejména krátkodobými). Vyjma toho z analýzy výsledovky je zřejmé, že Společnost výrazně omezila (k datu ocenění fakticky zastavila) vlastní podnikatelskou činnost (protože tržby ve sledovaném období výrazně klesají) a že její podnikatelská aktivita není moc efektivní (Společnost dosahuje výrazných ztrát z podnikání). Znalec následně neprovedl analýzu poměrových ukazatelů, neboť ji vzhledem k uvedenému, považoval za bezpředmětnou.

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že podnik hodnocené Společnosti představuje subjekt s problematickým finančním zdravím a s ohroženou budoucností. Tzn. dle názoru Znalce je jednoznačné, že k datu ocenění na podnik Společnosti není možné nahlížet jako na subjekt splňující tzv. going concern předpoklad (tzn. předpoklad nekonečného trvání podniku) a ocenění bude provedeno za předpokladu likvidace podniku Společnosti.

4. VOLBA METODY OCENĚNÍ PODNIKU

4.1. Přístup k ocenění a hladina hodnoty podniku

S ohledem na stav úpadku Společnosti a skutečnost, že podnik Společnosti k datu ocenění nemá dobré finanční zdraví, nebude respektován tzv. „going concern“ princip (tzn. nepřetržité pokračování podniku v budoucnosti, neboli Znalec očekává rozprodej majetku Společnosti k uspokojení věřitelů). Znalec stanoví likvidační metodou likvidační hodnotu podniku, k níž vedou právní i ekonomické důvody, neboť na likvidaci podniku (ve smyslu rozprodeje jeho majetku) není dostatečná doba (tj. s časovou tísní na zpeněžení). Tomuto základnímu kritériu bude podřízena i volba konkrétních metod ocenění majetku. Při ocenění Znalec vychází z majetkové podstaty, resp. charakteru oceňovaného podniku.

Znalec tak provede **odhad likvidační hodnoty podniku**. Toto ocenění Znalec provede na základě vlastních analýz, přijatých předpokladů a odborných odhadů majících vliv na ukončení činnosti podniku Společnosti, tzn. na očekávané příjmy z rozprodeje majetkové podstaty a tím i na ocenění.

S ohledem na účel ocenění bude **výsledkem brutto hodnota podniku**. Jedná se o **hodnotu podniku pro vlastníky a věřitele**. Tuto hodnotu podniku pro účely tohoto znaleckého posudku Znalec chápe **ve smyslu majetku** dle občanského zákoníku.

Z výše uvedeného plyne, že **za současného úpadkového stavu podniku Společnosti nelze provést běžné výnosové ocenění podniku**, které je standardním přístupem k ocenění fungujících a prosperujících podniků (tj. při splnění principu „going concern“).

V ocenění Znalec považuje jako jediný relevantní a ekonomiky zdůvodnitelný způsob ocenění majetkový přístup (tj. majetkové ocenění neboli ocenění na základě analýzy majetku). Při tomto způsobu ocenění je hodnota podniku tvořena souhrnem identifikovaných a individuálně oceněných jednotlivých položek (popř. skupin položek) majetku. Výsledkem majetkového ocenění je zjištění hodnoty majetkové podstaty, která se označuje jako substance.

Jak již bylo uvedeno, z důvodu nesplnění „going concern“ principu bude zjišťována likvidační hodnota Předmětu ocenění. Likvidační hodnota předpokládá, že majetek bude určitým způsobem rozprodán, zlikvidován. Ocenění tak musí odrážet skutečnost, že trh podnikový majetek vstřebává, neboli bude prodán na trhu (v tomto případě v časové tísní).

Jelikož bude vyčíslovanou hodnotou brutto hodnota podniku k možnému rozdělení mezi věřitele (popř. pak vlastníka), **bude Znalec zahrnovat do výpočtu hodnoty podniku v konkursu i výdaje spojené s likvidací podniku. Z pohledu Znalce dle § 305 insolvenčního zákona tyto výdaje představují minimálně výdaje spojené s ukončením provozu podniku a likvidací Společnosti** (viz kapitola č. 6) v souvislosti se zákonnými povinnostmi.

4.2. Volba způsobu a metody ocenění podniku

4.2.1. Vlastní metoda

Znalec zvolil ocenění na základě analýzy majetku („substance“) za předpokladu, že dojde k prodeji souboru aktiv. Při tomto způsobu ocenění je **hodnota podniku tvořena souhrnem individuálně oceněných položek majetku**.

V následujících kapitolách je majetek Společnosti oceněn pro případ řešení úpadku Společnosti konkursem, a to za předpokladu, že oceňovaný majetek bude prodán či zlikvidován. V kapitolách č. 5.1. až 5.8. je provedeno ocenění jednotlivých položek aktiv dle rozvahy Společnosti k 5. 5. 2024.

4.2.2. Práva třetích osob

Pro potřeby insolvenčního řízení je majetek třeba rozdělit na majetek zajištěný (tzn. v zástavě, jehož zpeněžení bude sloužit k uspokojení pohledávek zajištěných věřitelů) a na majetek nezajištěný (volný, nezatížený zástavním event. jiným zajišťovacím právem, z jehož zpeněžení mohou být poměrně uspokojováni nezajištění věřitelé a pohledávky zajištěných věřitelů neuspokojené ze zajištění a pohledávky zapodstatové či jim postavené na roveň).

V daném případě je část majetku zajištěna.

Zástavní práva vznikla:

- Zástavní právo exekutorské:
 - Ve prospěch společnosti AD FIN – zajištěno majetkem náležícím do majetkové podstaty s rozhodným datem 7.7.2023, z přihlášky vyplývá, že je uplatněno k nemovitým věcem Dlužníka – areál v Děčíně
- Zástavní právo smluvní ve prospěch Raiffeisenbank z titulu bankovních záruk – k nemovitým věcem Dlužníka – areál v Děčíně a bankovním účtům Dlužníka
- Zástavní právo zřízené rozhodnutím správcem daně - k nemovitým věcem Dlužníka, automobilům a obchodnímu podílu na společnosti České loděnice Praha s.r.o.

Zástavní práva vůči:

- Vybrané nemovitosti – areál v Děčíně:
 - 1. v pořadí – ve prospěch věřitele Raiffeisenbank
 - 2. v pořadí – ve prospěch věřitele Finanční úřad pro Ústecký kraj¹⁷
 - 3. v pořadí – ve prospěch věřitele AD FIN
- Vybrané nemovitosti – v Mělníku a Štěchovicích: ve prospěch věřitele Finanční úřad pro Ústecký kraj
- Finanční účty (některé) – ve prospěch věřitele Raiffeisenbank
- Tři automobily – ve prospěch věřitel Finanční úřad pro Ústecký kraj
- Obchodní podíl na společnosti České loděnice Praha s.r.o. – ve prospěch věřitele Finanční úřad pro Ústecký kraj

¹⁷ Z dostupných informací vyplývá, že zástavní práva k jednotlivým pohledávkám věřitele FÚ vznikla postupně v čase, Znalec při ocenění zjednodušeně vychází z toho, že všechna zástavní práva pro FÚ vznikla dříve než pro věřitele AD FIN.

Tabulka 7: Přehled pohledávek zajištěných insolvenčních věřitelů k datu 10. 5. 2024¹⁸

Zajištění věřitelé	Zajištěné pohledávky (v Kč)
AD FIN	354 402
Raiffeisenbank	1 154 029,40*
celkem	1 508 431,40

 Zdroj: informace z www.justice.cz

Poznámka:

V případě věřitele AD FIN se jedná o jednu pohledávku vzniklou na základě exekutorského zástavního práva, kterým jsou zastaveny nemovitosti – areál v Děčíně.

V případě věřitele Raiffeisenbank se jedná o šest pohledávek, dané pohledávky jsou zajištěny vybraným nemovitým majetkem (areál v Děčíně) a bankovními účty, přičemž ve výši 1 131 653 Kč se jedná o podmíněné pohledávky.

Viz *: celková částka zjištěných zajištěných pohledávek věřitele Raiffeisenbank, z toho ve výši 1 131 653 Kč se jedná o podmíněné pohledávky.

Vyjma výše uvedeného v tabulce zajištěné pohledávky vůči Dlužníkovi uplatňuje i věřitel Finanční úřad pro Ústecký kraj, a to ve výši 8 619 399,88 Kč. Dané pohledávky však dosud nebyly přezkoumány, tzn. nemají dosud statut zjištěných pohledávek.

Znalec však s uvedenými pohledávkami při ocenění uvažuje jako se zjištěnými, majetek, kterým jsou dané pohledávky zastaveny, je v ocenění považován za zajištěný majetek.

Věřitel FÚ přihlásil do insolvenčního řízení 13 dílčích pohledávek, ke kterým uplatňuje zajištění dlužníkovým majetkem, a to u jednotlivých pohledávek různě. Znalec na základě dostupných podkladů (příhláška věřitele FÚ) určil pohledávky zajištěného věřitele zajištěné různými druhy dlužníkovy majetku následovně:

- Souhrnná výše pohledávek zajištěná nemovitostmi 8 619 399,88 Kč
- Souhrnná výše pohledávek zajištěná obchodním podílem 8 493 653,88 Kč
- Souhrnná výše pohledávek zajištěná automobily 8 370 320,88 Kč

Z přezkumu pohledávek k datu 10. 5. 2024 vyplývá, že byly přihlášeny pohledávky ve výši 76 293 304,18 Kč, přičemž na přezkumné jednání konané dne 10. 5. 2024 byly zařazeny pohledávky ve výši 29 490 996,58 Kč.

Z přezkumu pohledávek ze dne 10. 5. 2024 vyplývá, že bylo prozatím zjištěno 7 282 999,99 tis. Kč nezajištěných pohledávek a 1 508 431,40 Kč zajištěných pohledávek.

Z přezkumu pohledávek ze dne 10. 5. 2024 vyplývá, že část pohledávek zatím nebyla přezkoumána.

¹⁸ Vyplývá z upraveného seznamu přihlášených pohledávek ze dne 10. 5. 2024 (po přezkumu pohledávek).

4.3. Popis Znalcem zvolených metod ocenění podniku

4.3.1. *Metoda likvidační hodnoty*

Likvidační hodnota podniku Společnosti bude tvořit součet individuálně oceněných aktiv (majetku). Metoda likvidační hodnoty vychází z hodnot, za které by byl majetek Společnosti ve stavu k datu ocenění prodejný event. zlikvidován.

5. ODHAD LIKVIDAČNÍ HODNOTY PODNIKU

V následujících podkapitolách bude provedeno ocenění jednotlivých druhů majetku podniku (obchodního závodu) Dlužníka dle Rozvahy Společnosti k datu ocenění.

Likvidační hodnotu podniku bude tvořit součet individuálně oceněných částí majetkové podstaty.

Podnik je vymezen k datu ocenění (tj. 5. 5. 2024) aktivy a závazky (dluhy) Společnosti, které byly uvedeny v rozvaze k tomuto datu. V následující tabulce jsou uvedena aktiva (majetková podstata) podniku Společnosti.

Tabulka 8: Vymezení aktiv podniku Společnosti k 5. 5. 2024 (v tis. Kč)

ROZVAHA - AKTIVA	5.5.2024
AKTIVA CELKEM	31 572
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0
Dlouhodobý majetek	24 278
Dlouhodobý nehmotný majetek	0
Dlouhodobý hmotný majetek	23 987
Pozemky	5 487
Stavby	17 346
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	978
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	176
Dlouhodobý finanční majetek	291
Podíly – podstatný vliv	291
Oběžná aktiva	7 276
Zásoby	4 896
Materiál	3 555
Nedokončená výroba a polotovary	1 341
Dlouhodobé pohledávky	0
Krátkodobé pohledávky	2 321
Pohledávky z obchodních vztahů	1 529
Pohledávky - ostatní	792
Stát – daňové pohledávky	15
Krátkodobé poskytnuté zálohy	722
Jiné pohledávky	55
Peněžní prostředky	59
Peníze	14
Účty v bankách	45
Časové rozlišení aktiv	18
Náklady příštích období	18

Zdroj: Rozvaha Společnosti k uvedenému datu

5.1. Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku

Tabulka 9: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy

Vykazovaná položka (netto hodnota)	5. 5. 2024 (tis. Kč)
Dlouhodobý nehmotný majetek	0
ocenitelná práva - software	0

Zdroj: Rozvaha k 5. 5. 2024

V rozvaze Společnosti je k datu ocenění evidován dlouhodobý nehmotný majetek v účetní brutto hodnotě ve výši 384 tis. Kč a účetní netto hodnotě 0 tis. Kč. Nehmotný majetek se skládá ze software.

5.1.1. Ocenění software

V rozvaze Společnosti je k datu ocenění evidován software v účetní brutto hodnotě ve výši 384 tis. Kč a účetní netto hodnotě 0 tis. Kč. Jedná se o software specializovaný, navíc již staršího data (pořízen v roce 2008. Jedná se o specifický software, který bývá licencován a je obtížně prodejný.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl likvidační hodnotu samostatného „software“ k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

0 Kč

5.1.2. Ocenění ocenitelných práv

Společnost sice v rozvaze neúčtuje, ale vlastní i ochrannou známku.

Majetek je podrobně popsán a oceněn v Příloze č. 4 tohoto posudku.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl likvidační hodnotu „ocenitelných práv“ k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

332 tis. Kč

5.2. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek dle účetní evidence ke dni ocenění:

Tabulka 10: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy

Vykazovaná položka (netto hodnota)	5. 5. 2024 (tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	23 987
Pozemky a stavby	22 833
Hmotné movité věci a jejich soubory	978
Nedokončený majetek	176

Zdroj: Rozvaha k 5. 5. 2024

V rozvaze Společnosti je k datu ocenění evidován dlouhodobý hmotný majetek v účetní brutto hodnotě ve výši 91 999 tis. Kč a účetní netto hodnotě 23 987 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek se skládá z nemovitého majetku, movitých věcí a nedokončeného majetku.

5.2.1. Ocenění nemovitých věcí

Jedná se o majetek v rozvaze Společnosti zahrnutý do položek pozemky, stavby. K datu ocenění jeho účetní hodnota brutto činila 62 145 tis. Kč a účetní netto hodnota činila 22 833 tis. Kč.

Majetek je podrobně popsán a oceněn v Příloze č. 2 tohoto posudku.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl hodnotu „nemovitého majetku (staveb a pozemků)“ k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

50 693 tis. Kč

Nemovitý majetek je plně předmětem individuálních zástavních práv v rámci tzv. předinsolvenčních pohledávek, a to areál v Děčíně ve prospěch Raiffeisenbank (první v pořadí) a ve prospěch Finančního úřadu pro Ústecký kraj (druhý v pořadí) a ve prospěch AD FIN (třetí v pořadí).

Ostatní nemovitý majetek je zastaven ve prospěch Finančního úřadu pro Ústecký kraj, územní pracoviště v Děčíně. Majetek je podrobně popsán a oceněn v Příloze č. 2 tohoto posudku.

Tabulka 11: Ocenění nemovitého majetku sloužícího k zajištění zajištěných věřitelů z titulu individuální zástavy majetku

Majetek sloužící jako zajištění věřitelů	Hodnota (v tis. Kč)
Celkem nemovitosti zajištěné	50 693
z toho areál Děčín zajištěno pro (Raiffeisenbank, FÚ a AD FIN)	50 400
z toho nemovitosti Mělník pro FÚ	293
z toho nemovitosti Štěchovice pro FÚ	x

Zdroj: vlastní tvorba Znalce

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl hodnotu celkové položky „nemovitých věcí“, které jsou celkově předmětem zástavních práv insolvenčních věřitelů k nemovitostem k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

50 693 tis. Kč

5.2.2. Ocenění movitých věcí

Jedná se o majetek v rozvaze Společnosti zahrnutý v položce hmotné movité věci a jejich soubory. K datu ocenění činila účetní hodnota brutto hmotných movitých věcí a jejich souborů 29 678 tis. Kč a účetní netto hodnota 978 tis. Kč.

Vlastní movitý majetek zapsaný do účetnictví je podrobně popsán a oceněn v Příloze č. 3 tohoto posudku.

Tabulka 12: Ocenění movitého majetku – různé druhy

Jednotlivé druhy movitého majetku	Hodnota (v tis. Kč)
Ostatní movitý majetek	2 205
Vozidla	760
Součet	2 965

Zdroj: vlastní tvorba Znalce

Znalec při ocenění vycházel ze stavu k datu ocenění.

Dle předložených informací je tzv. ostatní movitý majetek nezajištěným majetkem a vozidla jsou zastavena ve prospěch Finančního úřadu pro Ústecký kraj, územní pracoviště v Děčíně.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl likvidační hodnotu „celkově movitých věcí“ k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

2 965 tis. Kč

Vozidla jsou předmětem individuálních zástavních práv v rámci tzv. předinsolvenčních pohledávek, a to ve prospěch Finančního úřadu pro Ústecký kraj.

Tabulka 13: Ocenění nemovitého majetku sloužícího k zajištění zajištěných věřitelů z titulu individuální zástavy majetku

Majetek sloužící jako zajištění věřitelů	Hodnota (v tis. Kč)
Celkem vozidla zajištěné	760

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl hodnotu celkové položky „vozidel“, které jsou celkově předmětem zástavních práv insolvenčních věřitelů k nemovitostem k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

760 tis. Kč

 Společnost má i tzv. drobný hmotný majetek, který není zařazen v účetnictví Společnosti. Znalci byl předložen jeho přehled z roku 2021 s tím, že novější IS nemá k dispozici a že minimálně v posledních 4 letech nebyla provedena inventura. Z předloženého seznamu vyplývá, že se jedná o nejrůznější majetek (např. nábytek, kuchyňské zařízení, zařízení prádelny, zařízení rehabilitace..., nářadí,...), v počtu cca 2 tis. položek, u kterého však není zřejmé, kdy byl pořízen a zda se ještě vůbec ve Společnosti nachází event. v jakém je stavu.

S ohledem na skutečnost, že daný majetek zpravidla rychle zastarává a je ve své převážné výši (v počtu položek) již zcela určitě starší než 4 roky, přičemž s ohledem na zastaralost předložených seznamů není zřejmé, zda se ve Společnosti nachází, event. v jakém je stavu, s oceněním drobného majetku neuvažujeme. Předpokládáme, že v případě likvidace přínos z celkové likvidační hodnotě podniku nebude významný, přitom však bude spojen s náklady likvidace.

5.2.3. Ocenění nedokončeného hmotného majetku

Jedná se o majetek v rozvaze Společnosti zahrnutý v položce nedokončený hmotný majetek. K datu ocenění činila účetní hodnota brutto nedokončeného majetku 176 tis. Kč a netto účetní hodnota částku 176 tis. Kč. Jedná se o vícero položek, ale v převážné většině se jedná o vynaložené náklady na dokumentaci pro decentralizaci vytápění ve Společnosti. V daném případě, s ohledem na předpokládanou likvidaci, považujeme dané za zmařenou investici a likvidační hodnotu daného odhadujeme na 0 Kč.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl likvidační hodnotu „nedokončeného hmotného majetku“ k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

0 Kč

5.3. Majetkové účasti

Tabulka 14: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy

Vykazovaná položka (netto hodnota)	5. 5. 2024 (tis. Kč)
Dlouhodobý finanční majetek	291
Podíly ovládaná a ovládající osoba	291

Zdroj: Rozvaha k 5.5.2024

V rozvaze Společnosti k datu ocenění je dlouhodobý finanční majetek v brutto i netto účetní hodnotě 291 tis. Kč. Dlouhodobý finanční majetek se skládá z podílů ovládaná a ovládající osoba v účetní netto hodnotě 219 tis. Kč.

5.3.1. Podíly ovládaná a ovládající osoba

V rozvaze Společnosti k datu ocenění je tento majetek v brutto i netto účetní hodnotě ve výši 291 tis. Kč.

Z předložených informací vyplývá, že k datu ocenění má Společnost **dvě majetkové účasti**, a to majetkovou účast za společností LODAŘSKÁ SPOLEČNOST „PELLA – ČESKÉ LODĚNĚCE“ LLC v Ruské federaci a majetkovou účast ve výši 10 % na české společnosti České loděnice Praha s.r.o.

V případě **společnosti v Rusku** nebyly předloženy žádné relevantní podklady, které by dokládaly ekonomickou situaci dané společnosti. S ohledem na uvedené a se zohledněním skutečnosti, že s ohledem na ruskou agresi vůči Ukrajině stále platí různé sankce, **danou majetkovou účast neoceňujeme resp. nepředpokládáme z ní žádné možné finanční protiplnění, které by Společnost jako její vlastník mohla získat při své likvidaci.**

V případě společnosti České loděnice Praha s.r.o. bylo zjištěno následující:

Společnost nabyla podíl na této společnosti v září 2023, přičemž podíl je ve výši 10 % a odpovídá mu vklad ve výši 20 tis. Kč. Společnost České loděnice Praha má vyjma Společnosti ještě jednoho vlastníka, fyzickou osobu, která drží 90% podíl na této společnosti. Tzn. z pohledu ekonomického vlivu drží Společnost na společnosti České loděnice Praha napřímo jen nepatrný podíl, tzn. je minoritním společníkem. Ovládající osobou je tak druhý společník, fyzická osoba. Vlastní společnost vznikla sice již v roce 2010, ale pod názvem České loděnice Praha působí až od září 2023, kdy došlo i ke změně ve vlastnické struktuře.

Společnost má jako předmět podnikání v OR uvedeno: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Dle ARES je společnost plátcem DPH, má 1-5 zaměstnanců a její činnost spadá do CZ NACE:

- 00 Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- 74 Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti

Obchodní podíl ve vlastnictví Společnosti je zajištěn zástavním právem ve prospěch Finančního úřadu pro Ústecký kraj, územní pracoviště v Děčíně.

Z údajů, které zástupci Dlužníka uvedli na schůzi věřitelů konané dne 10. 5. 2024, vyplývá:

- Společnost České loděnice Praha má v nájmu jednu halu v Děčíně, kde provádí svou činnost (pronájem movitých věcí není sjednán)
- Na společnost České loděnice Praha byla převedena část výrobní činnosti (nikoliv celá) a stávající zaměstnanci dělají zámečnické práce
- Zakázky společnost České loděnice Praha získala sama svou obchodní činností (nebyly převedeny od Dlužníka)

Z insolvenčního rejstříku rovněž vyplývá, že společnost České loděnice Praha přihlásila v rámci insolvenčního řízení na dlužníka pohledávku ve výši 1 835 234 Kč, v době zpracování tohoto ZP nebyla předmětná pohledávka ještě přezkoumána. Vyjma toho Společnost vede vůči společnosti České loděnice Praha pohledávky ve splatnosti (viz dále).

Dále byly Znalci předány IS podklady, které IS získal přímo od společnosti České loděnice Praha. Tato společnost o sobě informuje následovně:

- Zaměřuje se na opravu lodí a plovoucích zařízení
- Počet zaměstnanců je 8 osob
- V současnosti (k 6. 8. 2024) má dvě zakázky opravárenského charakteru

Z předložených účetních výkazů společnosti České loděnice Praha vyplývá, že k 31. 12. 2023 bilanční suma této společnosti činila 3 257 tis. Kč a v aktivech byla tvořena pouze oběžnými aktivy a v pasivech cizí kapitál činil 3 779 tis. Kč a vlastní kapitál činil -522 tis. Kč, tzn. společnost byla účetně předlužena. Tržby v roce 2023 činily 2 817 tis. Kč (v roce 2022 částku 2 134 tis. Kč, provozní zisk v roce 2023 činil 40 tis. Kč (v roce 2022 činil 94 tis. Kč), celkový HV činil v roce 2023 částku 37 tis. Kč, v roce 2022 činil 118 tis. Kč. Z předložených výkazů za období leden až duben 2024 vyplývá, že došlo ke navýšení tržeb, tržby k 30. 4. 2024 (tj. období leden až duben) činily 6 733 tis. Kč a celkový HV za toto období činil 2 115 tis. Kč. Znalci nebyla předložena za uvedené období rozvaha, ale pouze obrátové předvahy a z té k 30. 4. 2024 vyplývá, že bilanční suma této společnosti k 30. 4. 2024 činila cca 5 612 tis. Kč a v aktivech byla tvořena výhradně oběžnými aktivy (pohledávky a peněžní prostředky), v pasivech pak byla činěna VK ve výši 1 556 tis. Kč (z toho hospodářský výsledek za období 1-4/2024 ve výši 2 115 tis. Kč) a cizím kapitálem ve výši 4 056 Kč.

Tabulka 15: **Výsledovka společnosti České loděnice Praha za období 2021 až 2023 a k 4/2024**

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	2021	2022	2023	1-4/2024
Tržby z prodeje výrobků a služeb	895	2 134	2 817	6 733
Výkonová spotřeba	1 209	1 764	2 195	3 086
Provozní výsledek hospodaření	-945	94	40	2 118
Výsledek hospodaření před zdaněním	-912	118	37	2 115

Zdroj: Výkazy společnosti České loděnice Praha za roky 2021 až 2023 a obrátová předvaha a výsledovka k 4/2024

Tabulka 16: Rozvaha společnosti České loděnice Praha za období 2021 až 2023 a k 4/2024

ROZVAHA	2021	2022	2023	1-4/2024
AKTIVA CELKEM	2 036	2 435	3 257	5 612
Oběžná aktiva	2 036	2 435	3 257	5 612
PASIVA CELKEM	2 036	2 435	3 257	5 612
Vlastní kapitál	-1 094	-559	-522	1 556
<i>* z toho výsledek hospodaření 1-4/24</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>2 115</i>
Závazky	3 130	2 994	3 779	4 056

Zdroj: Výkazy společnosti České loděnice Praha za roky 2021 až 2023 a obrátová předvaha a výsledovka k 4/2024

Z předložených podkladů se Znalci jeví, že k datu ocenění se situace společnosti České loděnice Praha zlepšila (oproti stavu ke konci roku 2023) – společnost dosahuje vyšších tržeb i zisku, ale současně není možné určit, zda daný efekt je náhodného či trvalejšího charakteru (v současné době má společnost České loděnice Praha pouze dvě zakázky a není nic známo o dlouhodobější perspektivě, když tato společnost ke své činnosti používá pronajaté prostory Dlužníka). Navíc Společnost drží jen nepatrný podíl na společnosti České loděnice Praha, tzn. nemá z pohledu drženého majetkového podílu možnost tuto společnost ovládat.

Znalec proto vychází z toho, že majetková účast Společnosti na společnosti České loděnice Praha má k datu ocenění 5. 5. 2024 likvidační hodnotu na úrovni podílu na základním kapitálu, tj. ve výši 20 tis. Kč.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl likvidační hodnotu položky „podíly ovládaná a ovládající osoba“ k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

20 tis. Kč

Předmětný obchodní podíl na společnosti České loděnice Praha je zajištěn pro Finanční úřad České republiky pro Ústecký kraj.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl hodnotu celkové položky „obchodního podílu“, který je předmětem zástavních práv insolvenčních věřitelů k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

20 tis. Kč

5.4. Ocenění zásob

Tabulka 17: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy

Vykazovaná položka (netto hodnota)	5.5.2024 (tis. Kč)
Zásoby	4 896
Materiál	3 555
Nedokončená výroba a polotovary	1 341

Zdroj: Rozvaha k 5.5.2024

V rozvaze Společnosti k datu ocenění jsou zásoby v brutto účetní hodnotě 5 574 tis. Kč a v netto účetní hodnotě 4 896 tis. Kč. Zásoby se skládají ze zásob materiálu, a nedokončené výroby a polotovarů.

5.4.1. Zásoby materiálu

V rozvaze Společnosti k datu ocenění je evidován materiál v brutto účetní hodnotě 4 233 tis. Kč a v účetní netto hodnotě 3 555 tis. Kč.

Dle informací od insolvenčního správce a jeho spolupracovníků je v oblasti evidence a skutečného stavu zásob nesoulad, neboť minimálně rok již neprobíhal adekvátní výdej ze skladů, tzn. nedochází ke snižování materiálu ze skladu, bylo účtováno pouze o nových nákupech. Dle detailních účetních informací se mělo jednat o různý materiál, který by měl sloužit k výrobní činnosti Společnosti, a měl by být představován buď různým materiálem (např. tyče, dráty..., či pomocným materiálem). Znalci bylo ze strany IS však sděleno, že v areálu Společnosti nebyly dohledány žádné zásoby materiálu, tzn. likvidační hodnota materiálu je 0 Kč.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl likvidační hodnotu „zásob materiálu“ k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

0 Kč

5.4.2. Nedokončená výroba a polotovary

Společnost k datu ocenění eviduje nedokončenou výrobu v účetní brutto i netto hodnotě 1 341 tis. Kč.

I v případě nedokončené výroby však dle informací od insolvenčního správce skutečnost nekoresponduje s účetní evidencí, neboť u minimálně části (ve výši cca 852 tis. Kč) nejsou zohledněny došlé zálohové platby.

S ohledem na zjištěné informace, ze kterých plyne, že nedokončená výroba nepředstavuje fakticky nedokončenou výrobu, ale je v nedokončené výrobě pouze zachycena pro účetní nepřesnosti, Znalec nepředpokládá, že by Společnost mohla získat nějaké protiplnění z daného a likvidační hodnotu odhaduje na 0 Kč.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl likvidační hodnotu „zásob nedokončené výroby a polotovarů“ k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

0 Kč

5.5. Ocenění pohledávek

Tabulka 18: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy

Vykazovaná položka (netto hodnota)	5.5.2024 (tis. Kč)
Pohledávky	2 321
Krátkodobé pohledávky	2 321
Pohledávky z obchodních vztahů	1 529
Krátkodobé poskytnuté zálohy	722
Stát – daňové pohledávky	15
Jiné pohledávky	55

Zdroj: Rozvaha k 5.5.2024

V rozvaze Společnosti k datu ocenění jsou zahrnuty pohledávky v brutto účetní hodnotě 8 809 tis. Kč, když v netto účetní hodnotě činí k datu ocenění 2 321 tis. Kč a skládají se z krátkodobých pohledávek v účetní brutto hodnotě ve výši 8 809 tis. Kč a účetní netto hodnotě ve výši 2 321 tis. Kč.

Krátkodobé pohledávky se skládají z nejvýznamnější položky – pohledávek z obchodních vztahů, dále z krátkodobých poskytnutých záloh, z daňových pohledávek a z jiných pohledávek.

5.5.2. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k datu ocenění jsou v rozvaze Společnosti k datu ocenění v brutto účetní hodnotě 8 017 tis. Kč, v netto hodnotě 1 529 tis. Kč. Společnost eviduje několik pohledávek z titulu různých zakázek a pak pohledávky vůči společnosti České loděnice Praha s.r.o.

Pohledávky z obchodních vztahů byly představovány pohledávkami spojenými s podnikatelskou činností Společnosti. Jsou tvořeny pohledávkami za tuzemskými i zahraničními odběrateli. Společnost tvoří k pohledávkám významné opravné položky, velká část pohledávek je po splatnosti delší dobu.

K ocenění pohledávek z obchodních vztahů přistupuje Znalec následovně: vychází z údajů Společnosti a pohledávky oceňuje v balících dle jejich splatnosti. Znalec při ocenění vychází ze situace, že za předpokladu likvidace podniku Společnosti odběratelé z pohledu Znalce již nemusí být motivováni k řádnému splácení svých závazků vůči Společnosti. Znalec předpokládá, že v rámci likvidace budou nejprve případné pohledávky vymáhány Společností a případný zbytek hůře dobytých pohledávek bude na závěr likvidace odprodán třetí osobě. Při ocenění v rámci skupin pohledávek dle splatnosti zohledňuje i skladbu věřitelů.

Pohledávky do splatnosti Znalec oceňuje na úrovni 75 % účetní brutto hodnoty těchto pohledávek, pohledávky po splatnosti do 30 dnů oceňuje Znalec na úrovni 70 % účetní brutto hodnoty těchto pohledávek, pohledávky po splatnosti 31 až 60 dnů Znalec oceňuje na úrovni 60 % účetní brutto hodnoty těchto pohledávek, pohledávky po splatnosti 61 až 90 dnů Znalec oceňuje na úrovni 50 % účetní brutto hodnoty těchto pohledávek, pohledávky po splatnosti 91 až 180 dnů Znalec oceňuje na úrovni 30 %, pohledávky po splatnosti 181 až 365 dnů Znalec oceňuje na úrovni 0 % účetní brutto hodnoty¹⁹. Ostatní pohledávky Znalec oceňuje na 0 Kč. **Likvidační hodnotu pohledávek z obchodních vztahů tak v celkové výši Znalec odhaduje na 30 284 tis. Kč** (rekapitulace a ocenění jednotlivých kategorií je obsažena v následující tabulce).

Tabulka 19: Pohledávky z obchodních vztahů v Kč

Položka	Účetní hodnota v Kč	Koeficient	Likvidační hodnota v Kč celkem
Pohledávky z obchodních vztahů	8 017 182,09	x	471 900
- ve lhůtě splatnosti	629 200,00	0,75	471 900
- po lhůtě splatnosti do 30 dnů	0,00	0,7	0
- po lhůtě splatnosti 31 až 60 dnů	0,00	0,6	0
- po lhůtě splatnosti 61 až 90 dnů	0,00	0,5	0
- po lhůtě splatnosti 91 až 180 dnů	0,00	0,3	0
- po lhůtě splatnosti 181 až 365 dnů	2 360 850,30	0	0
- po lhůtě splatnosti nad 365 dnů	5 027 131,79	0	0

Zdroj: vlastní tvorba Znalce

¹⁹ Důvodem je skladba věřitelů, kde jsou významné pohledávky ve prospěch společnosti, u které je předpokládána obtížná vymahatelnost.

Likvidační hodnotu celkových pohledávek z obchodní vztahů pak odhadujeme na výši 472 tis. Kč, přičemž vymahatelnost je fakticky očekávána jen z pohledávek za společností České loděnice Praha s.r.o.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl celkovou hodnotu položky „krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů“ k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

472 tis. Kč

5.5.3. Poskytnuté zálohy

Pohledávky z titulu poskytnutých záloh k datu ocenění byly v rozvaze Společnosti v brutto i netto účetní hodnotě ve výši 722 tis. Kč. Pohledávky z titulu poskytnutých záloh jsou dle rozkladu IS poskytnuty na služby či energie, tzn. Společnost by měla získat služby či energie. Znalec však nepředpokládá, že by z titulu poskytnutých záloh vznikly nějaké významnější vratky peněžních prostředků Společnosti, které by bylo možné užít na uspokojení předinsolvenčních pohledávek, a proto likvidační hodnotu poskytnutých záloh odhaduje na 0 Kč.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl likvidační hodnotu položky „poskytnuté zálohy“ k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

0 tis. Kč

5.5.4. Pohledávky za státem – daňové pohledávky

Daňové pohledávky k datu ocenění byly v rozvaze Společnosti v brutto i netto účetní hodnotě 15 tis. Kč. Pohledávky za státem z titulu daní (DPH). S ohledem na charakter těchto pohledávek je považujeme za plně bonitní.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl likvidační hodnotu položky „daňové pohledávky“ Společnosti k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

15 tis. Kč

5.5.5. Jiné pohledávky

Pohledávky z titulu jiných pohledávek k datu ocenění byly v rozvaze Společnosti v brutto i netto účetní hodnotě 55 tis. Kč. Tyto pohledávky jsou tvořeny tzv. pohledávkami z nezjištěných úhrad ve výši cca 36,4 tis. Kč a pohledávkami za zaměstnanci ve výši 19 tis. Kč.

S ohledem na charakter daných pohledávek, tj. fakticky poskytnutých plateb, u kterých nebylo zjištěno jejich účelné a účelové vynaložení ve prospěch Společnosti, Znalec nepředpokládá, že by bylo možné za dané získat adekvátní protiplnění v peněžních prostředcích. Obdobně u pohledávek za zaměstnanci Znalec nepředpokládá zisk protiplnění (buď s ohledem na dříve uvedené či s ohledem na nevypáčení mezd zaměstnancům Společnosti ze strany Dlužníka). Likvidační hodnotu těchto pohledávek odhadujeme na 0 Kč.

Znalec na základě přijatých předpokladů, zjištěných údajů a odborného odhadu stanovuje likvidační hodnotu celkové položky tzv. jiných krátkodobých pohledávek Společnosti stanovenou k datu ocenění, tj. ke dni 5. 5. 2024, ve výši (po zaokrouhlení):

0 tis. Kč

5.6. Ocenění peněžních prostředků

Tabulka 20: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy

Vykazovaná položka (netto hodnota)	5. 5. 2024 (tis. Kč)
Peněžní prostředky	59
Peníze	14
Účty v bankách	45

Zdroj: Rozvaha k 5. 5. 2024

V rozvaze Společnosti k datu ocenění jsou zahrnuty peněžní prostředky v celkové brutto i netto hodnotě 59 tis. Kč, a to ve složení účty v bankách v účetní zůstatkové hodnotě ve výši 45 tis. Kč (několik bankovních účtů v různých měnách u různých bankovních subjektů²⁰) a peníze v pokladně ve výši 14 tis. Kč (Společnost účtuje o třech různých pokladnách, a to pokladně v CZK, pokladně v EUR a pokladně v USD).

Za účelem zjištění likvidační hodnoty podniku Společnosti Znalec odhaduje hodnotu „peněžních prostředků“ k datu ocenění (5. 5. 2024) v souladu s oceňovací praxí na úrovni účetní hodnoty, tj. na částku (po zaokrouhlení):

59 tis. Kč

Součástí peněžních prostředků jsou i peněžní prostředky složené na bankovním účtu, které jsou předmětem zástavního práva pro konkrétní věřitele (bankovní subjekt Raiffeisenbank), u kterého jsou prostředky deponovány.

²⁰ Znalec při ocenění vychází z účetní evidence Společnosti, tzn. neprovedl přepočty zůstatků účtů v cizích měnách kurzem ČNB k 5. 5. 2024.

Věřitel Raiffeisenbank má zřízena zástavní práva k bankovnímu účtu Dlužníka vedeného u Raiffeisenbank. Z předložených údajů k 5. 5. 2024 vyplývá, že k datu 5. 5. 2024 měl Dlužník veden jeden účet u RFB (a ten byl zajištěn). K datu 5. 5. 2024 na uvedeném účtu činí souhrnný zůstatek finančních prostředků vyjádřený v CZK ve výši 8 305 Kč.

Tabulka 21: Ocenění peněžních prostředků na bankovních účtech sloužících k zajištění zajištěných věřitelů

Majetek sloužící jako zajištění věřitelů	Hodnota (v tis. Kč)
Vlastní peněžní prostředky Dlužníka složené na BÚ u RFB (zástava pro RFB)	8
Celkem zajištěné prostředky na bankovních účtech	8

Zdroj: vlastní tvorba Znalce

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl hodnotu celkové položky „peněžní prostředky“, které jsou předmětem zástavních práv k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

8 tis. Kč

5.7. Ocenění položky časové rozlišení

Tabulka 22: Složky aktiv Společnosti k datu ocenění dle rozvahy

Vykazovaná položka (netto hodnota)	5. 5. 2024 (tis. Kč)
Časové rozlišení	18
Náklady příštích období	18

Zdroj: Rozvaha k 5. 5. 2024

V rozvaze Společnosti k datu ocenění jsou zahrnuty položky časového rozlišení v brutto i netto hodnotě ve výši 18 tis. Kč. Časové rozlišení se skládá z nákladů příštích období.

5.7.1. Náklady příštích období

V rozvaze Společnosti k datu ocenění jsou zahrnuty náklady příštích období v brutto i netto hodnotě ve výši 18 tis. Kč vynaložené na různé činnosti. Znalec je názoru, že v případě položky nákladů příštích období se nejedná o obchodní majetek ve smyslu NOZ, ale o promítnutí účetních zásad do účetní závěrky (náklady vykázané ve věcné a časové souvislosti).

Znalec na základě přijatých předpokladů, zjištěných údajů a odborného odhadu v případě tzv. „nákladů příštích období“ Společnosti k datu ocenění, tj. ke dni 5. 5. 2024, neoceňuje tuto položku, protože se dle názoru Znalce nejedná o obchodní majetek ve smyslu NOZ, ale o promítnutí účetních zásad do účetní závěrky.

5.8. Odhad likvidační hodnoty podniku – rekapitulace a závěr

Brutto likvidační hodnota podniku Společnosti, resp. majetkové podstaty Dlužníka, je tvořena individuálně oceněným majetkem. Následující tabulka rekapituluje odhad hodnoty jednotlivých druhů majetku Společnosti, které byly odhadnuty v předchozích kapitolách.

Tabulka 23: Odhad likvidační brutto hodnoty podniku Společnosti k 5. 5. 2024 (v tis. Kč)

Položka	Likvidační hodnota v tis. Kč
Software	-
Ochranné známky	332
Nemovitý majetek	50 693
Movitý majetek	2 965
Majetkové účasti - Rusko	-
Majetkové účasti - ČR	20
Zásoby materiálu	0
Zásoby nedokončené výroby a polotovarů	0
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	472
Poskytnuté zálohy	0
Daňové pohledávky	15
Jiné pohledávky	0
Peněžní prostředky	59
Náklady příštích období	x
Celkem	54 556

zdroj: vlastní tvorba Znalce

Na základě Znalcem přijatých předpokladů, zvolených metod ocenění, výpočtů a zjištěných údajů Znalec odhadl hodnotu podniku České loděnice a.s. (na úrovni brutto hodnoty podniku, tj. pro vlastníky a věřitele) resp. majetkovou podstatu podniku České loděnice a.s. likvidační metodou, avšak bez odpočtu odhadovaných nákladů spojených s likvidací provozu podniku i výdajů spojených s vlastním konkursním řízením k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

54 556 tis. Kč

Tabulka 24: Odhad likvidační brutto hodnoty podniku Společnosti k 5. 5. 2024 (v tis. Kč) - rozklad

Položka	Likvidační hodnota v tis. Kč	Nezajištěno celkem v tis. Kč	Zajištěno celkem v tis. Kč	Zajištěno pro RFB v tis. Kč	Zajištěno pro AD FIN v tis. Kč	Zajištěno pro FÚ v tis. Kč	Poznámka
Software	-	-	-				
Ochranné známky	332	332	-				
Nemovitý majetek	50 693	-	50 693	50 400	50 400	50 693	Děčín: 1. v pořadí RFB, 2. v pořadí FÚ, 3. v pořadí AD FIN, ostatní nemovitosti: jen FÚ
Movitý majetek a vozidla	2 965	2 205	760			760	
Majetková účast Rusko	-	-	-				
Majetková účast ČR	20	-	20			20	
Zásoby materiálu	-	-					
Zásoby nedokončené výroby a výrobků	-	-					
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	472	472	0				
Poskytnuté zálohy	-	-	-				
Daňové pohledávky	15	15	-				
Jiné pohledávky	-	-	-				
Peněžní prostředky	59	51	8	8			Uvažováno ve stavu 5. 5. 2024.
Náklady příštích období	x	x	x				
Celkem	54 556	3 075	51 481	50 408	50 400	51 473	

zdroj: vlastní tvorba Znalce

Tabulka 25: Odhad likvidační brutto hodnoty podniku Společnosti k 5. 5. 2024 (v tis. Kč) - rozklad v procentech z celkové hodnoty brutto

Položka	Likvidační hodnota v tis. Kč	Nezajištěno celkem v tis. Kč	Zajištěno celkem v tis. Kč	Zajištěno pro RFB v tis. Kč	Zajištěno pro AD FIN v tis. Kč	Zajištěno pro FÚ v tis. Kč	Poznámka
Software	-	-	-				
	-	-					
Ochranné známky	0,61%	0,61%	0,00%				
Nemovitý majetek	92,92%	0,00%	92,92%	92,38%	92,38%	92,92%	Děčín: 1. v pořadí RFB, 2. v pořadí FÚ, 3. v pořadí AD FIN, ostatní nemovitosti: jen FÚ
Movitý majetek a vozidla	5,43%	4,04%	1,39%			1,39%	
Majetková účast Rusko	-	-	-				
Majetková účast ČR	0,04%	0,00%	0,04%			0,04%	
Zásoby materiálu	-	-					
Zásoby nedokončené výroby a výrobků	-	-					
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	0,87%	0,87%	0,00%				
Poskytnuté zálohy	-	-	-				
Daňové pohledávky	0,03%	0,03%	0,00%				
Peněžní prostředky	0,11%	0,09%	0,01%	0,01%			Uvažováno ve stavu 5. 5. 2024.
Náklady příštích období	x	x	x				
Celkem	100%	5,64%	94,36%	x	x	x	

zdroj: vlastní tvorba Znalce

Ve výše uvedené tabulce je uveden i majetek sloužící k zajištění zajištěných věřitelů z jednotlivých druhů majetku podniku Společnosti²¹.

Na základě Znalcem přijatých předpokladů, zvolených metod ocenění, výpočtů a zjištěných údajů Znalec odhadl hodnotu majetku podniku České loděnice a.s. zajištěného na základě individuálně zřízeného zástavního práva (bez odpočtu odhadovaných nákladů spojených s likvidací provozu podniku i výdajů spojených s vlastním konkursním řízením) k datu ocenění, tj. k 5. 5. 2024, na částku (po zaokrouhlení):

51 481 tis. Kč

²¹ U zajištění nemovitého majetku není rozděleno, kolik připadá na jednotlivé věřitele, ale jaký majetek je zajištěn pro jednotlivé věřitele bez ohledu na pořadí zástavy.

6. ODHAD NÁKLADŮ LIKVIDACE PODNIKU A ZPENĚŽOVÁNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY PŘI KONKURSU

6.1. Metodika postupu

Znalec v předchozích kapitolách oceňoval jednotlivé majetkové složky podniku Společnosti k datu ocenění. Jak bylo dříve v posudku uvedeno, likvidační hodnota brutto podniku společnosti, resp. majetkové podstaty Dlužníka byla Znalcem na základě přijatých předpokladů, zvolených metod ocenění a zjištěných údajů odhadnuta ve výši

54 556 tis. Kč

Znalec s ohledem na svůj úkol odhaduje i náklady spojené s likvidací podniku a výtěžek zpeněžení pro nezajištěné věřitele.

Znalec při odhadu nákladů spojených s likvidací při konkursu vychází z následujícího:

- Znalec odhaduje, že proces likvidace podniku Společnosti (tj. ukončení zaměstnaneckých poměrů, rozprodej a likvidace majetku, ukončování smluv) bude veden jako nucený (tzn. je tlak na urychlené ukončení a je v tzv. časové tísní) a bude dokončen do 1 roku, přičemž Znalec předpokládá, že tzv. běžný provoz (tj. provozování podniku Společnosti) bude ukončen ke dni podání znaleckého posudku a od následujícího dne bude již v režimu likvidace podniku spojené s rozprodejem majetku.
- Vzhledem k předpokládané době likvidace (12 měsíců) Znalec neuvažuje s diskontováním.

6.2. Odhad nákladů/výdajů likvidace podniku a Společnosti

K datu ocenění, tj. 5. 5. 2024 sice podnikatelská činnosti Společnosti nebyla zastavena, ale fakticky neprobíhá (samovolně se zastavila – Společnost nemá zakázky, na kterých by konala). K datu ocenění bylo ve Společnosti zaměstnáno 12 osob na platný pracovní poměr. Znalec předpokládá, že k datu podání znaleckého posudku dojde k ukončení podnikatelské činnosti a vlastní likvidaci podniku. Znalec dané vyčísluje k 5. 5. 2024, kdy předpokládá podání výpovědí zaměstnanců a vlastní ukončení chodu podniku k 31. 07. 2024.

NÁKLADY LIKVIDACE PODNIKU SPOLEČNOSTI SPOJENÉ S ROZPRODEJEM MAJETKU

Náklady na likvidaci podniku Společnosti Znalec předpokládá následující, jednak je to odstupné zaměstnancům, které zaměstnancům při rozvázání pracovního poměru bude náležet. Následně jsou to náklady spojené se zpeněžováním a likvidací majetku. Třetí skupinou jsou náklady spojené s vlastní likvidací Společnosti po ukončení provozu podniku.

Náklady na odstupné a odměňování zaměstnanců

Pracovně-právní vztahy ve Společnosti se řídí Zákoníkem práce a kolektivní smlouvou. Znalec předpokládá, že k datu ocenění budou podány výpovědi zaměstnancům ze strany zaměstnavatele a od následujícího měsíce bude běžet výpovědní lhůta dle zákona a poté bude vyplaceno odstupné²². Předpokládáme tedy, že dojde k náhradám mzdy resp. vyplacením mezd do konce července (mzdy ve výpovědní lhůtě) a poté bude vyplaceno odstupné. Znalec při vyčíslení nákladů na odstupné a odměňování zaměstnanců dlužníka vychází z indikativního výpočtu daného.

Celkové náklady na osobní náklady a náklady na odstupné odhadované k datu ocenění za podmínek platných k datu ocenění pak činí cca 3 017 tis. Kč (z toho odstupné 1 587 tis. Kč)²³.

Náklady spojené s likvidací a rozprodejem majetku

Druhá skupina nákladů spojená s likvidací a rozprodejem majetku. Do nákladů likvidace Společnosti zahrnujeme zbývající dosud nevyčíslené náklady likvidace vyplývající z procesu zpeněžení majetku po ukončení činnosti. V rámci těchto nákladů Znalec uvažuje s odměnou zprostředkovatele zpeněžení a také s dalšími souvisejícími náklady správy majetku za účelem úspěšného zpeněžení.

Jedná se zejména o ostrahu a daň z nemovitosti u nemovitostí a ostrahu u movitých věcí, dále např. náklady inzerce a další. Znalec předpokládá po ukončení provozu podniku zpeněžování zbývajících majetku v průběhu procesu likvidace Společnosti, který je naplánován na dobu 12 měsíců. Znalec předpokládá, že uvedené náklady budou činit cca 5 mil. Kč.

S jinými náklady Znalec neuvažuje.

Celkové náklady spojené s likvidací a rozprodejem majetku Znalec odhaduje na 5 mil. Kč.

Náklady na vlastní likvidaci Společnosti

Třetí skupina nákladů je představována náklady na vlastní likvidaci Společnosti. Do nákladů likvidace Společnosti zahrnujeme zbývající nevyčíslené náklady vlastní likvidace Společnosti po ukončení provozu podniku. Předpokládáme, že průměrné náklady spojené s právním, správním a ekonomickým aj. provozem Společnosti budou činit v době likvidace v průměru 100 tis. Kč/měsíčně. Tj. celkově **1 200 tis. Kč**.

Souhrnné náklady spojené s likvidací podniku Společnosti a rozprodejem majetku celkově činí 9 217 tis. Kč.

Vyjma uvedených tzv. likvidačních nákladů by v případě likvidace v konkursu měly být uvažovány i náklady spojené s vlastním insolvenčním řízením, tj. mj. náklady související s odměnou insolvenčního správce, jeho hotových nákladů, nákladů spojených s věřitelským výborem a dalších nákladů spojených s vlastní insolvencí (konkursem). Tyto náklady

²² Společnost má uzavřenu kolektivní smlouvu, která zdvojnásobuje odstupné (ve smyslu měsíčního čerpání) za určitých podmínek.

²³ Vycházíme z informace od IS o průměrné mzdě ve Společnosti ke konci dubna 2024 ve výši 44088 Kč, dále z počtu 12 zaměstnanců. Předpokládáme 2měsíční výpovědní lhůtu, při které zaměstnanci náleží běžná mzda a hradí se sociální a zdravotní pojištění, následně počítáme s 3měsíčním odstupným.

v daném případě nevyčísľujeme, ale budou rozhodně významné, odhadujeme, že se budou pohybovat minimálně v řádu cca 6,5 milionů Kč²⁴.

Z insolvenčního rejstříku rovněž plyne, že v rámci insolvenčního řízení bude velké množství pohledávek za podstatou či jim postavených na roveň vzniklých i z jiného účelu, než je výše uvedeno, zde zejména se mzdovými náhradami zaměstnancům, jejich výše však není Znalci přesně známa, a proto s daným ve výpočtu přímo neuvažujeme.

Výše uvedené náklady jsou běžně v konkursních řízeních pohledávkami za podstatou a pohledávky jim postavené na roveň, přičemž zajištění věřitelé nesou zpravidla tyto náklady (jako náklady na zpeněžení a správu) dle zákonných norem ve výši v součtu 9 %, u nezajištěných věřitelů dochází k odpočtu skutečných nákladů (tj. pohledávek za podstatou a pohledávek jim postavených na roveň).

Znalec s daným uvažuje jen ve známé výši, kdy s daným uvažuje již v rámci odhadu výtěžku jednotlivých skupin věřitelů. Daným se zabýváme dále přímo u vyčíslení odhadu výtěžků jednotlivých věřitelů.

6.3. Odhad výtěžku zpeněžení pro zajištěné věřitele

Znalec v předchozích kapitolách odhadl také likvidační hodnotu majetku, který slouží k zajištění pohledávek zajištěných věřitelů z jednotlivých druhů majetků podniku. Následně provádí na základě svého předchozího ocenění propočet čistého výtěžku zpeněžení pro tyto jednotlivé zajištěné věřitele, aby následně mohl provést odhad výtěžku zpeněžení pro nezajištěné věřitele.

Z předložené dokumentace vyplývá, že zajištěné pohledávky vůči Společnosti formou zástavního práva uplatňují následující věřitelé: Raiffeisenbank a.s, AD FIN a Finanční úřad pro Ústecký kraj, přičemž rozsah zajištění jednotlivých věřitelů je různý.

V případě zajištěných věřitelů vycházíme z následujícího:

Pro výpočet čistého výtěžku zpeněžení pro zajištěné věřitele mají být z majetku určeného pro jednotlivé zajištěné věřitele následně odečteny náklady na správu (4 %) a zpeněžení hodnoty majetku (5 %) pro zajištěné věřitele a rovněž má být odečtena částka připadající na odměnu insolvenčního správce včetně DPH²⁵ za zajištěné věřitele. Znalec provedl odhad těchto částek pro jednotlivé zajištěné věřitele²⁶.

V níže uvedených výpočtech Znalec vychází ze souhrnné výše zajištěných pohledávek jednotlivých věřitelů dle informací z provedených přezkumů pohledávek event. z předpokladu, že přezkum pohledávek přihlášenou pohledávku věřitele FÚ potvrdí.

²⁴ Vycházíme z předpokladu nákladů z likvidační hodnoty brutto (bez odpočtu zvažovaných likvidačních nákladů).

²⁵ V daném případě s DPH neuvažujeme, neboť vyjma insolvenčního správce je i Dlužník je plátcem DPH, a je tak oprávněn využít odpočet DPH.

²⁶ Znalec modeluje uspokojení jednotlivých zajištěných věřitelů informativně, vychází vždy z podílu na majetku každého věřitele a modelaci provádí vždy celkově na věřitele.

V případě zajištěného věřitele Raiffeisenbank vycházíme z následujícího předpokladu:

- Jeho celková přihlášená pohledávka je zajištěna nemovitostmi v Děčíně a finančním účtem.
- Při uspokojení předpokládáme uspokojení nejprve z bankovního účtu a následně z nemovitostí v Děčíně, které má zajištěny první v pořadí.

V případě zajištěného věřitele AD FIN vycházíme z následujícího předpokladu:

- Vycházíme z předpokladu, že věřitel je zajištěným nemovitostmi v Děčíně jako třetí v pořadí a není zajištěn jiným majetkem Dlužníka, tzn. uspokojuje se pouze z daného majetku

V případě zajištěného věřitele Finanční úřad pro Ústecký kraj vycházíme z následujícího předpokladu:

- Předpokládáme, že přezkum dané pohledávky potvrdí. Přihlášené pohledávky jsou zajištěny v různém rozsahu nemovitostmi, movitými věcmi (automobily) a obchodním podílem na společnosti České loděnice Praha.
- Při uspokojení předpokládáme nejprve uspokojení z movitých věcí (automobily) a obchodního podílu a následně z nemovitostí nejprve z nemovitostí v Mělníku, kde se uspokojuje jako první v pořadí, poté z nemovitostí v Děčíně, kde se uspokojuje jako druhý v pořadí
- V případě nemovitostí ve Štěchovicích nepředpokládáme možné uspokojení (více viz příloha č. 2).

Všichni zajištění věřitelé mají zástavu k nemovitému majetku Dlužníka v Děčíně.

Tabulka 26: **Výtěžek pro zajištěného věřitele Raiffeisenbank v tis. Kč (bez nemovitostí)**

Raiffeisenbank	v tis. Kč
Zajištěná pohledávka celkově	1 154
Likvidační hodnota majetku v zajištění připadající na věřitele	8
finanční účty	8
Náklady na správu a zpeněžení (9 %) celkově	0,72
Odměna IS celkově	0,72
Odhadovaný čistý výtěžek zpeněžení	6,56
Zbývající výše "neuhrazené pohledávky" po uspokojení z části majetku	1 147,47
míra uspokojení	0,57%

Zdroj: vlastní dopočty na základě předložených podkladů a informací

Tabulka 27: Výtěžek pro zajištěného věřitele FÚ v tis. Kč (bez nemovitostí v Děčíně)

Finanční úřad pro Ústecký kraj	v tis. Kč
Zajištěná pohledávka	8 619
Likvidační hodnota zajištěného majetku v zajištění připadající na věřitele	1 073
* nemovitosti v Mělníku	293
* vozidla	760
* majetková účast	20
Náklady na správu a zpeněžení (9 %)	96,57
Odměna IS	92,92
Odhadovaný čistý výtěžek zpeněžení	883,51
Zbývající výše "neuhrazené pohledávky" po uspokojení z části majetku	7 735,89
míra uspokojení	10,2502%

Zdroj: vlastní dopočty na základě předložených podkladů a informací

Tabulka 28: Předpoklad rozvrhu výtěžku ze zpeněžení zajištěných nemovitostí v Děčíně v tis. Kč

Likvidační hodnota nemovitostí v zajištění areál Děčín	50 400,00
Celková výše pohledávek zajištěných věřitelů (po úhradě dílčích úhrad z jiného majetku)	9 237,76
Náklady na správu a zpeněžení (vcelku 9 %)	831,40
Odměna IS včetně DPH	420
Celkově úhrady spojené se zajištěnými věřiteli	10 489,16
celkově	9 237,76
1. v pořadí RFB	1 147,47
2. v pořadí FÚ	7 735,89
3. v pořadí AD FIN	354,40
Volný majetek (pro úhradu dalších zapodstatovaných pohledávek event. pro uspokojení nezajištěných věřitelů)	39 910,84

Zdroj: vlastní dopočty na základě předložených podkladů a informací

Tabulka 29: Výtěžek pro zajištěného věřitele Raiffeisenbank – celkově

Raiffeisenbank	v tis. Kč
Zajištěná pohledávka celkově	1 154
Likvidační hodnota majetku v zajištění připadající na věřitele (včetně nákladových položek)	1 311
nemovitosti areál v Děčíně	1 303
finanční účty	8
Náklady na správu a zpeněžení (9 %) celkově	103,99
Odměna IS celkově	52,89
Odhadovaný čistý výtěžek zpeněžení	1 154,03
"Volný majetek" (nad zajištění)	x
míra uspokojení	100,00%

Zdroj: vlastní dopočty na základě předložených podkladů a informací

Viz *: řešeno celkově výše

Tabulka 30: Výtěžek pro zajištěného věřitele Finanční úřad pro Ústecký kraj

Finanční úřad pro Ústecký kraj	v tis. Kč
Zajištěná pohledávka	8 619
Likvidační hodnota zajištěného majetku v zajištění připadající na věřitele (včetně nákladových položek)	9 857
*nemovitosti Mělník (1. v pořadí)	293
*nemovitosti Štěchovice (1. v pořadí)	-
* nemovitosti areál Děčín(2. v pořadí)	8 784
* vozidla	760
* majetková účast	20
Náklady na správu a zpeněžení (9 %)	792,80
Odměna IS	444,64
Odhadovaný čistý výtěžek zpeněžení	8 619,40
"Volný majetek" (nad zajištění)	x
míra uspokojení	100,00%

Zdroj: vlastní dopočty na základě předložených podkladů a informací

Viz *: řešeno celkově výše

Tabulka 31: Výtěžek pro zajištěného věřitele AD - FIN

AD FIN	v tis. Kč
Zajištěná pohledávka	354
Likvidační hodnota movitého majetku v zajištění připadající na věřitele (včetně nákladových položek)	404
*nemovitosti areál v Děčíně (3.pořadí)	404
Náklady na správu a zpeněžení (9 %)	31,90
Odměna IS	17,27
Odhadovaný čistý výtěžek zpeněžení	354,40
"Volný majetek" (nad zajištění)	x
míra uspokojení	100,00%

Zdroj: vlastní dopočty na základě předložených podkladů a informací

Viz *: řešeno celkově výše

Odměna IS pro zajištěné věřitele z jednotlivých druhů majetku činí dohromady cca 514 tis. Kč. Souhrn odhadovaných nákladů na správu a zpeněžení hrazených zajištěnými věřiteli činí cca 929 tis. Kč.

6.4. Odhad výtěžku zpeněžení pro nezajištěné věřitele

Znalec v souladu s legislativou platnou ke dni ocenění odhaduje, že plnění pro nezajištěné věřitele nastává až na konci konkursního řízení po úhradě ostatních (tj. zejména zapodstatových a zajištěných) pohledávek.

Na základě výše uvedeného Znalec dospěl k závěru, že likvidační hodnota majetku, který je možný použít k uspokojení nezajištěných věřitelů a zapodstatových pohledávek (a pohledávek jim postavených na roveň), bude činit cca 42 986 tis. Kč a bude představován majetkem, který není zajištěn pro (před)insolvenční věřitele a právně volným majetkem, který byl zajištěn, ale zbyl po úhradě pohledávek zajištěných věřitelů a spojených nákladů.

Znalec předpokládá, že tzv. zapodstatové pohledávky budou tvořeny jednak zbytkem nákladů spojených s likvidací vlastního podniku (viz. kapitola č. 6.2), což po odpočtu nákladů na zajištěné věřitele činí minimálně cca 8 288 tis. Kč, dále pak náklady spojené s vlastním konkursním řízením (tj. např. odměna insolvenčního správce, hotové výdaje správce včetně nákladů na znalecký posudek, apod.). Znalec předpokládá, že dané náklady budou významné. Jejich minimální výši Znalec odhaduje:

- na úrovni odměny IS pro nezajištěné věřitele ve výši cca 4 774 tis. Kč (bez odměny za přezkum pohledávek)
- na úrovni hotových výdajů insolvenčního správce (určené jako 5 % odměny IS z výtěžku zpeněžení) ve výši cca 272 tis. Kč
- na úrovni odměn členů a náhradníků věřitelského výboru a jejich hotových výdajů (určené jako 5 % odměny IS z výtěžku zpeněžení za každé) ve výši 544 tis. Kč

Vyjma toho je zřejmé, že součástí tzv. zapodstatovaných pohledávek budou zcela určitě i zapodstatované pohledávky z titulu neuhrazených mezd pro zaměstnance, jejich výše však přesně není v době zpracování ZP známa.

Tj. celkově dané náklady spojené s vlastním konkursním řízením Znalec odhaduje na minimální úrovni 13 878 tis. Kč²⁷.

Tabulka 32: Výtěžek pro nezajištěné věřitele

odhad výtěžku pro nezajištěné věřitele	v tis. Kč
likvidační hodnota nezajištěného majetku	3 075
likvidační hodnota "volného" zajištěného majetku	39 911
likvidační hodnota "zbylého" majetku celkem	42 986
náklady insolvence - nezajištění věřitelé : odměna IS a spojené náklady včetně odměny a nákladů VV (-)	5 533
náklady likvidace (zapodstatované apod. pohledávky) - výše po odpočtu nákladů nesených zajištěnými věřiteli (-)	8 288
odhadovaná částka připadající na nezajištěné věřitele k rozvrhu	29 165

zdroj: vlastní dopočty na základě předložených podkladů a informací a vlastních odhadů

Vzhledem k tomu, že náklady/výdaje spojené s ukončováním činnosti/provozu podniku Společnosti jsou dle ekonomického názoru Znalce jedním z výdajů/položek pohledávek za majetkovou podstatou, konkrétně součástí „nákladů spojených s udržováním a správou majetkové podstaty dlužníka“ dle § 168 odst. 2 písm. b) IZ, je jasné, že nezajištění věřitelé budou uspokojeni až při rozvrhu z částky, která zbude po úhradě zajištěných a tzv. zapodstatovaných

²⁷ Opět není uvažováno s DPH, neboť Dlužník je plátcem DPH a může uplatnit odpočet DPH.

pohledávek. V době ocenění na základě Znalci známých informací Znalec odhaduje částku připadající na nezajištěné věřitele na částku 29 165 tis. Kč.

7. ODHAD LIKVIDAČNÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ – ZÁVĚR

Znalec v předchozích kapitolách odhadl brutto hodnotu podniku Společnosti, resp. majetkovou podstatu Dlužníka pomocí majetkového ocenění, konkrétně metody likvidační a následně odhad výdajů spojených se zpeněžením majetkové podstaty při likvidaci se zohledněním, že účelem ocenění prodej podniku v konkursním řízení. Výsledky byly následující:

Tabulka 33: Rekapitulace odhadovaných hodnot

	v tis. Kč
Likvidační hodnota majetkové podstaty (podnik) - brutto	54 556
z toho likvidační hodnota zajištěného majetku brutto	51 481
z toho likvidační hodnota nezajištěného majetku brutto	3 075

Zdroj: vlastní tvorba Znalce

Odhad likvidační hodnoty majetkové podstaty Společnosti stanovený k datu ocenění tj. 5. 5. 2024 (bez odpočtu nákladů) činí po zaokrouhlení:

54 556 tis. Kč

Dále byly provedeny odhady předpokládaného uspokojení zajištěných a nezajištěných věřitelů v rámci konkursu, které jsou řešeny v kapitolách č. 6.3 až 6.4 tohoto posudku.

ZÁVĚR

Úkolem Znalce bylo dle požadavku Zadavatele ocenění majetkové podstaty Dlužníka v rámci insolvenčního řízení řešícího jeho úpadek, a to za předpokladu jeho likvidace s ohledem na jeho stav k datu ocenění.

Předmětné ocenění bylo provedeno ke dni 5. 5. 2024, a to pro účely tohoto znaleckého posudku na úrovni brutto hodnoty podniku (tj. majetku dlužníka pro vlastníky i věřitele) pomocí metody likvidační.

Likvidační hodnota podniku Společnosti je tvořena součtem individuálně oceněných aktiv (majetku). Metoda likvidační hodnoty vychází z hodnot, za které by byl majetek Společnosti ve stavu k datu ocenění prodejný event. zlikvidován.

Při ocenění podniku byly vzaty v úvahu všechny předpoklady právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro sestavení prognóz.

Odhad likvidační hodnoty Předmětu ocenění byl Znalcem proveden na základě jím přijatých předpokladů, zvolených metod ocenění, zjištěných údajů a odborných odhadů k datu ocenění s následujícím výsledkem (po zaokrouhlení):

54 556 tis. Kč

Z výše uvedené hodnoty Předmětu ocenění je na základě uplatněného práva na uspokojení z individuálního zajištění k jednotlivým druhům majetku (zástavní právo k vybraným složkám majetku – nemovitosti, vybrané movité věci, obchodní podíl, finanční účty) určena pro zajištěné věřitele částka bez odpočtu odhadovaných nákladů (po zaokrouhlení):

51 481 tis. Kč

Dále byly provedeny odhady předpokládaného uspokojení zajištěných a nezajištěných věřitelů, které jsou řešeny v kapitolách č. 6.3 a 6.4 tohoto posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl proveden znaleckou kanceláří²⁸, přičemž její jmenování bylo provedeno jako znaleckého ústavu jmenovaného Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaného do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, podniků a jejich částí, kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, zemědělské techniky, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a pohledávek, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik.

Znalecký posudek byl do znaleckého deníku zapsán pod pořadovým číslem 1536/30/2024.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků MS pod číslem 050079/2024.

Byla sjednána smluvní odměna.

Ke zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Zpracovatelé všech částí posudku, kteří jsou povinni na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah:

Mgr. David Smejkal
Ing. Jana Němečková
Ing. Jan Mlčák
Ing. Antonín Pospíchal
Ing. Zbyněk Smejkal
Ing. Petra Králová
Ing. Karel Čada, prom.práv., PhD.

V Praze dne 25. 9. 2024

Mgr.
David
Smejkal

Digitálně podepsal Mgr. David Smejkal
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-41186907,
o=A-Consult plus, spol. s r.o.,
ou=2, cn=Mgr. David Smejkal,
sn=Smejkal,
givenName=David,
serialNumber=P452708,
title=Znalecká kancelář
Datum: 2024.09.26 13:22:36
+02'00'

A-Consult plus, spol. s r.o., znalecká kancelář
Pivovarská 598/3, 150 00 Praha 5

²⁸ V přechodných ustanoveních zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, je však v § 47 odst. 2 uvedeno, že „Znalecký ústav, který získal oprávnění k výkonu znalecké činnosti podle zákona č. 36/1967 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, a je zapsán v prvním oddílu seznamu znaleckých ústavů, je zapsán jako znalecká kancelář do seznamu znalců podle tohoto zákona.“

Já, níže podepsaný autor tohoto znaleckého posudku, stvrzuji svým podpisem jeho obsah. Ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963, Sb., občanský soudní řád, a § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 20.5.1980, č.j. Spr. 819/80 a ze dne 15.6.1981, č.j. Spr. 950/81 pro základní obor patenty a vynálezy, se zvláštní specializací zlepšovací návrhy a licence a odměňování zlepšovacích návrhů, průmyslových vzorů a vynálezů v tuzemsku a v zahraničí a rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 16.5.2013 č.j. Spr. 1079/2013 pro obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství.

V Praze dne 25. 9. 2024

Ing. Karel Čada, prom.práv., PhD.

SEZNAM PŘÍLOH:

- Příloha č. 1: Výkazy Společnosti k datu 31. 12. 2023
- Příloha č. 2: Ocenění nemovitého majetku Společnosti k datu 31. 12. 2023
- Příloha č. 3: Ocenění movitého majetku, vozidel Společnosti k datu 31. 12. 2023
- Příloha č. 4: Ocenění ochranné známky Společnosti

Příloha č. 1

Účetní závěrka Společnosti k datu 5. 5. 2024



České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 5.5.2024

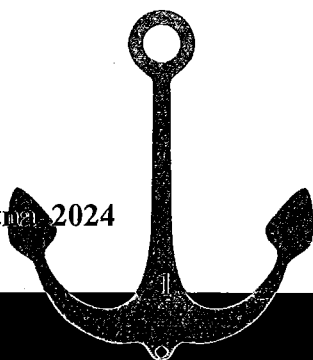
Název účetní jednotky: *České loděnice a.s.*

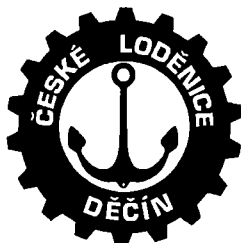
Právní forma: *akciová společnost*

Sídlo: *Vítězství 56, 405 02 Děčín XXXI. - Křešice*

IČO: *001 52 226*

Rozvahový den: 5. května 2024





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

<i>Název účetní jednotky:</i>	<i>České loděnice a.s.</i>
<i>Právní forma:</i>	<i>Akciová společnost</i>
<i>Datum vzniku společnosti:</i>	<i>18. března 1991</i>
<i>Spisová značka:</i>	<i>B 1950 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem</i>
<i>Sídlo účetní jednotky:</i>	<i>Vítězství 56, Děčín XXXI. – Křešice, 405 02</i>
<i>IČO:</i>	<i>001 52 226</i>

Předmět podnikání:

- *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*
- *Opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů*

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a Českými účetními standardy pro podnikatele, ve znění platném pro rok 2023 a 2024.

Přiložená účetní závěrka je sestavená jako samostatná. Konsolidovanou účetní závěrku společnost nesestavuje.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku a závazků, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

3. ÚČETNÍ METODY, OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ

3.1. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je **vyšší než 60 tis. Kč** v jednotlivém případě a doba použitelnost **je delší než 1 rok** při respektování principu významnosti a věrného a poctivého zobrazení majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek se **oceňuje pořizovací cenou**, která obsahuje **cenu pořízení a náklady s pořízením související**.

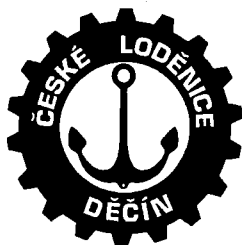
Nehmotný majetek, který není ve společnosti považován za dlouhodobý, se při pořízení zaúčtuje přímo do nákladů jako **poskytnutí služby**.

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je **vyšší než 40 tis. Kč** v jednotlivém případě a doba použitelnosti **je delší než 1 rok** při respektování principu významnosti a věrného a poctivého zobrazení majetku. Dlouhodobý hmotný majetek je oceňován v pořizovacích cenách, která zahrnují **cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související**. Na základě rozhodnutí účetní jednotky jsou úroky související s pořízením dlouhodobého majetku do doby uvedení pořizovaného majetku do užívání rovněž aktivovány do pořizovací ceny tohoto majetku.

O hmotném majetku s dobou použitelnosti delší než jeden rok, který není dle interních směrnic společnosti považován za dlouhodobý, se účtuje jako o zásobách. Takovýto majetek v pořizovací ceně od 0,5 tis. Kč se sleduje v operativní evidenci.

Technické zhodnocení, jehož hodnota v úhrnu za zdaňovací období převyší u jednotlivého dlouhodobého majetku **částku 40 tis. Kč (resp. 60 tis. Kč)**, zvyšuje pořizovací cenu tohoto majetku. Opravy a údržba se účtují do nákladů.





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

Účetní odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti majetku.

Dlouhodobý majetek je odepisován lineárně, a to dle následujících skupin majetku:

Typ dlouhodobého majetku	Počet let odepisování
Software	3
Stavby	30 - 50
Samostatné movité věci	3 - 10

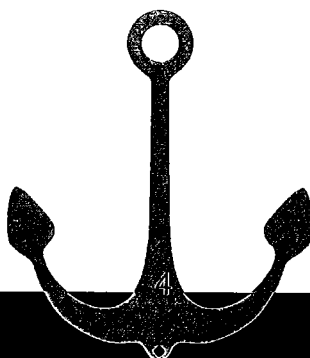
3.2. Dlouhodobý finanční majetek

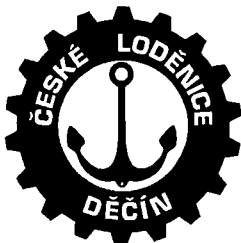
Dlouhodobý finanční majetek je tvořen ostatními dlouhodobými cennými papíry. Tyto realizovatelné cenné papíry jsou cenné papíry, které nejsou cenným papírem k obchodování, cenným papírem drženým do splatnosti ani majetkovou účastí.

Realizovatelné cenné papíry se při pořízení oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. K datu účetní závěrky se realizovatelné cenné papíry přeceňují na reálnou hodnotu, změna reálné hodnoty se vykazuje ve vlastním kapitálu jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

3.3. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

3.4. Zásoby

Zásoby se účtují metodou A. Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, provize atd.).

Nedokončená výroba se oceňuje **skutečnými vlastními náklady**. Vlastní náklady zahrnují přímé materiálové náklady navýšené o vedlejší výrobní náklady a mzdy zaměstnanců a další služby od dodavatelů přímo související s výrobou. Nepřímé náklady zahrnují režie společnosti a jsou rozvrhovány na základě odpracovaných hodin výrobních pracovníků na jednotlivé zakázky.

Způsob tvorby opravných položek

Součástí každoroční inventarizace zásob je i posuzování všech možných snížení hodnoty těchto zásob, zejména ve vztahu k jejich prodejnosti a další upotřebitelnosti pro výrobu. Opravné položky se ruší, pokud příslušná položka zásob je prodána, spotřebována nebo vyřazena z jiného důvodu.

3.5. Pohledávky

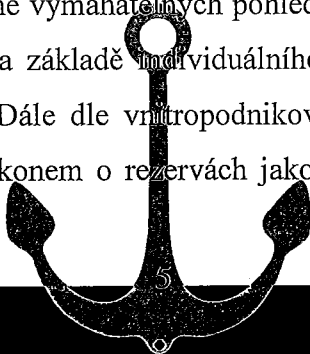
Pohledávky se oceňují při svém vzniku ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozděluje na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (doba splatnosti nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

Způsob tvorby opravných položek

Hodnota nedobytných nebo obtížně vymahatelných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek. Dále dle vnitropodnikové směrnice jsou obvykle opravné položky tvořeny v souladu se zákonem o rezervách jako zákonné opravné položky, účetní





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

jednotka dále tvoří účetní opravné položky, a to v návaznosti na věkovou strukturu pohledávek a to následujícím způsobem:

Počet dnů po splatnosti	Opravná položka
91 – 180 dnů	30 %
181 – 365 dnů	50 %
Nad 365 dnů	100 %

3.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Součástí kapitálových fondů jsou peněžité příplatky akcionářů nad hodnotu základního kapitálu a oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

3.7. Bankovní úvěry

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry jsou sledovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky. Jako krátkodobý bankovní úvěr je v rozvaze vykazován i případný zůstatek kontokorentního úvěru.

3.8. Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí ztrát a rizik v případech, jejichž povahu je možno definovat a u nichž je k rozvahovému dni pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik vypořádání při dodržování věcné a časové souvislosti.

3.9. Cizí zdroje

Dlouhodobé a krátkodobé závazky se oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou. Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

Závazky i dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (doba splatnosti nad 12 měsíců) s tím, že za krátkodobé závazky i dohadné účty se považuje i část dlouhodobých závazků a dohadných účtů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

3.10. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Pro ocenění majetku a závazků k okamžiku uskutečnění účetního případu používá společnost v souladu s ustanovením § 24 zákona o účetnictví denní kurz devizového trhu vyhlášený ČNB v předchozí pracovní den. Realizované kurzové ztráty a zisky byly účtovány do nákladů, resp. výnosů běžného roku.

K rozvahovému dni jsou pohledávky a závazky vyjádření v cizí měně přepočítány kurzem devizového trhu vyhlášeným ČNB a platným ke dni 5.5.2024. Kurzové rozdíly vzniklé z přepočtu pohledávek a závazků, úvěrů, finančního majetku, cenin a finančních výpomocí k okamžiku sestavení účetní závěrky byly proúčtovány na vrub finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

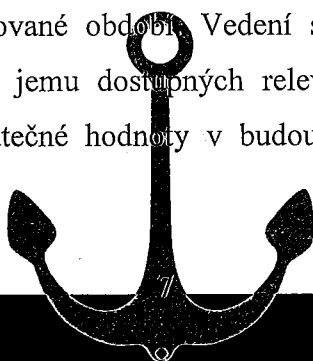
3.11. Finanční pronájem s následnou koupí najaté věci

Leasingové splátky vyplývající ze smluv o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci majetku jsou účtovány rovnoměrně do období, s kterým věcně a časově souvisejí. Zálohy na leasingové splátky jsou zachyceny na účtu poskytnutých záloh a společnost je účtuje v souladu se splátkovým kalendářem. Předem uhrazené vyšší leasingové splátky jsou evidovány v položce aktiv D. 1. Náklady příštích období a do nákladů jsou rozpouštěny rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu.

Majetek pořízený po skončení leasingu je ve společnosti považován bez ohledu na pořizovací cenu za dlouhodobý hmotný majetek a jako o dlouhodobém majetku je o něm účtováno. Odepisován je v souladu s odpisovým plánem.

3.12. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

3.13. Daně z příjmů

Daň z příjmů se za dané období skládá ze splatné daně a ze změny stavu odložené daně.

Splatná daň

Náklad na daň z příjmů se počítá pomocí platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy, atd.).

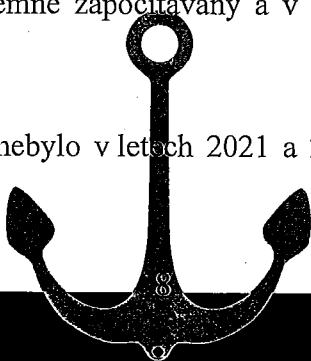
Vypočtená daňová povinnost je v rozvaze ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů. Výsledná hodnota je vykázána na pozici Stát – daňové pohledávky, a to v případě daňové povinnosti nižší než je hodnota zaplacených záloh, nebo v opačném případě na pozici Stát – daňové závazky a dotace.

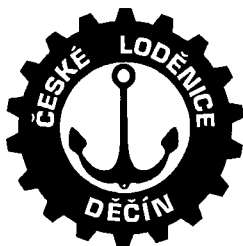
Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu odložené daně bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv (popřípadě pasiv) a výší aktiv (popřípadě pasiv) uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv (popřípadě pasiv) je hodnota těchto aktiv (popřípadě pasiv) uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možné tuto pohledávku nebo její část uplatnit. Odložené daňové závazky a pohledávky jsou vzájemně započítávány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

S ohledem na zásadu opatrnosti nebylo v letech 2021 a 2022 účtováno o odložené daňové pohledávce.





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

3.14. Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s kterým věcně a časově souvisejí.

3.15. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3.16. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

Za účetní období 2023 a 2024 nebyly změněny způsoby oceňování, postupy odepisování a postupy účtování oproti předchozímu účetnímu období.

3.17. Odchyly od účetních metod

V účetním období 2023 ani v účetním období 2024 se účetní jednotka neodchýlila od účetních metod.

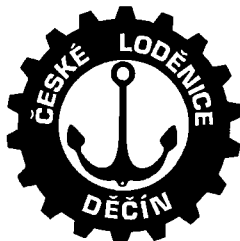
4. DOPLŇJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

4.1. Dlouhodobý majetek

4.1.1 Dlouhodobý nehmotný majetek v tis. Kč

Pořizovací cena

Dlouhodobý nehmotný majetek	Pořizovací cena			
	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Software	384	0	0	384
CELKEM	384	0	0	384



České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

Zůstatková cena a oprávky

Dlouhodobý nehmotný majetek	Oprávky		Zůstatková cena	
	Počáteční stav	Konečný stav	Počáteční stav	Konečný stav
Software	384	384	0	0
CELKEM	384	384	0	0

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou zaúčtovány do nákladů. V roce 2023 činily 0 tis. Kč, k 5.5.2024 činily rovněž 0 tis. Kč.

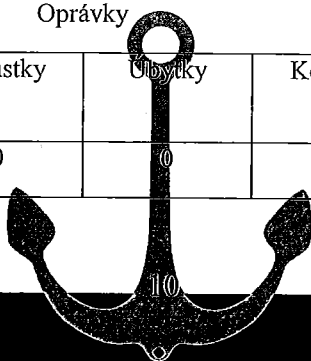
4.1.2 Dlouhodobý hmotný majetek v tis. Kč

Pořizovací cena

Dlouhodobý hmotný majetek	Pořizovací cena			
	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	5.487	0	0	5.487
Stavby	56.658	0	0	56.658
Samostatné movité věci	29.677	0	0	29.677
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	176	0	0	176
CELKEM	91.998	0	0	91.998

Zůstatková cena a oprávky

Dlouhodobý hmotný majetek	Oprávky				Zůstatková cena	
	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Počáteční stav	Konečný stav
Pozemky	0	0	0	0	5.487	5.487





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

Stavby	38.674	637	0	39.311	17.984	17.347
Samostatné movité věci	28.629	71	0	28.700	1.047	977
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	176	176
CELKEM	67.303	708	0	68.011	24.694	23.987

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku zaúčtované do nákladů v roce 2024 k 13. únoru činily 177 tis. Kč, v roce 2024 k 5. květnu činily 708 tis. Kč.

4.2. Zásoby

Zásoby materiálu jsou tvořeny zejména hutním materiálem na výrobu a opravu lodí. K 13. únoru 2024 bylo 6 skladů v celkové brutto hodnotě 4.221 tis. Kč. K 5. květnu 2024 jsou sklady v nezměněném stavu.

Opravné položky k materiálu k 5. květnu 2024 tvořeny nebyly.

Nedokončená výroba k 31. prosinci 2023 činila 1.340 tis. Kč. K 5. květnu 2024 byla bez pohybu.

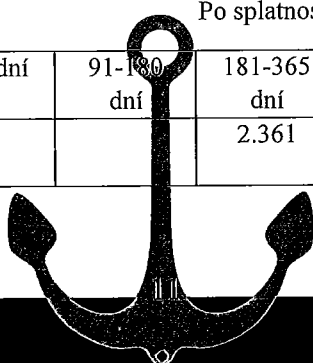
Zůstatek nedokončené výroby je tvořen nevyfakturovanými zakázkami na opravy lodí a drobnými zakázkami.

4.3. Pohledávky

4.3.1. Pohledávky z obchodních vztahů v tis. Kč

Věková struktura pohledávek z obchodních vztahů k 5. 5. 2024

Kategorie	Ve splatnosti	Po splatnosti					Součet
		0-90 dní	91-180 dní	181-365 dní	1-2 roky	2 a více let	
Krátkodobé pohledávky	629	0		2.361	4.033	994	8.017





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

Opravné položky	0	0	0	1.483	4.010	994	6.487
CELKEM	629	0	0	878	23	0	1.530

4.4. Jiné pohledávky

V roce 2023 byly tvořeny OP ve výši 5.004 tis. Kč

Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

Změna na účtech opravných položek v tis. Kč

Opravné položky k	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
pohledávkám	5.004	1.483	0	6.487
zásobám	678	0	0	678
CELKEM	5.682	1.483	0	7.165

4.5. Časové rozlišení aktiv

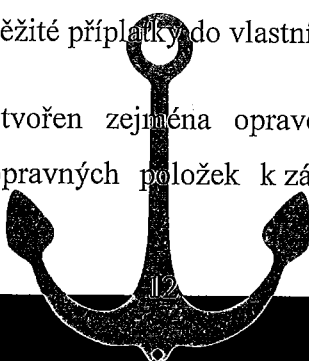
Náklady příštích období zahrnují především předplacené služby týkající se poradenství a nájemného a pojištění, účtované do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší.

4.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti je tvořen 100 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě. V průběhu roku 2021 došlo ke snížení základního kapitálu společnosti z částky 120 137 tis. Kč na částku 2 000 tis. Kč. Důvodem snížení základního kapitálu byla úhrada ztrát společnosti z minulých let.

Položka pasiv rozvahy A. II. Ážio a kapitálové fondy je tvořena zejména dobrovolnými peněžitými příplatky akcionáře do vlastního kapitálu společnosti. V roce 2022 ani v roce 2023 nebyly provedeny dobrovolné peněžité příplatky do vlastního kapitálu společnosti

Jiný výsledek hospodaření je tvořen zejména opravou ocenění nedokončené výroby k 31. 12. 2018, doúčtováním opravných položek k zásobám ke stejnému datu a dále





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

doučtováním závazku z titulu dohody o narovnání vztahující se k roku 2017. V roce 2021 byl
Jiný výsledek hospodaření navýšen o částku 177 tis. Kč z titulu opravy odpisů do minulých let.

4.7. Rezervy

Společnost vytvořila rezervu na nevyčerpanou dovolenou, navýšenou o sociální a zdravotní
pojištění hrazené zaměstnavatele. Dále jsou ostatní rezervy tvořeny na případné důsledky
vedených soudních sporů a současně na ztrátové zakázky společnosti.

4.8. Závazky

Společnost neevidovala k 31. prosinci 2023 ani k 5. květnu 2024 závazky s dobou splatnosti
delší než 5 let.

Věková struktura závazků z obchodních vztahů k 5. květnu 2024

	Ve splatnosti	Po splatnosti					součet
		0-90 dní	91-180 dní	181-365 dní	1-2 roky	2 a více let	
Krátkodobé závazky	260	1.103	455	629	1.841	626	4.914
CELKEM	260	1.103	455	629	1.841	626	4.914

K 31. 12. 2023 účetní jednotka eviduje závazky vůči institucím sociálního a zdravotního
pojištění ve výši 9.254 tis Kč, k 5.květnu 2024 ve výši 11.585 tis. Kč

4.9. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní v roce 2023 nejsou evidovány.

4.10. Bankovní úvěry

Závazky k úvěrovým institucím jsou tvořeny akreditivy na stavby lodí. K 31. 12. 2023 byla
hodnota 0 tis. Kč

4.11. Časové rozlišení pasiv

Výdaje příštích období jsou tvořeny zejména předpokládanými náklady na cestovné a nájemné.





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

4.12. Výnosy

Převážná část výnosů společnosti je tvořena tržbami za opravářenskou činnost realizovanou v tuzemsku.

4.13. Významné položky z výkazu zisků a ztrát

Společnost neměla v běžném období mimořádný výnos. Ostatní náklady a výnosy pochází z běžné činnosti společnosti.

4.14. Osobní náklady v tis. Kč a počet zaměstnanců

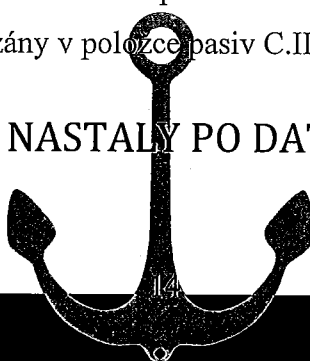
	Běžné období K 5.5.2024	Minulé období Rok 2023
Průměrný přepočtený stav zaměstnanců	12	27
Mzdové náklady	2.121	9.740
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	708	3.134
Ostatní náklady	51	158
OSOBNÍ NÁKLADY CELKEM	2.880	13.032

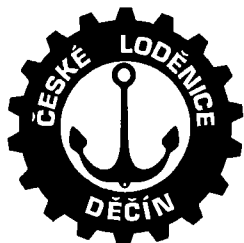
5. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V běžném ani v minulém období neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry nebo jiné výhody.

Krátkodobé závazky ke spřízněným stranám z titulu půjčky k 31. prosinci 2023 činily 1.579 tis. Kč. K 5. květnu 2024 činily 1.507 tis. Kč. Splatnost těchto závazků není pevně stanovena, z toho důvodu jsou závazky vykázány v položce pasiv C.II.8.1. Závazky ke společníkům.

6. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY





České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice
IČ: 00152226, DIČ: CZ00152226
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1950
Tel.: +420 412 519 225,
Fax: +420 412 517 572,
E-mail: info@ceskelodenice.cz

V lednu roku 2023 došlo k podání Návrhu na insolvenční ze strany zaměstnanců z důvodu nevyplácení mezd. K 14. únoru 2023 bylo učiněno Rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkurzu (č.j. KSUL 23 INS 747/2024-A-16). Na toto Rozhodnutí podala firma Odvolání k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Krajského soudu v Ústí nad Labem.

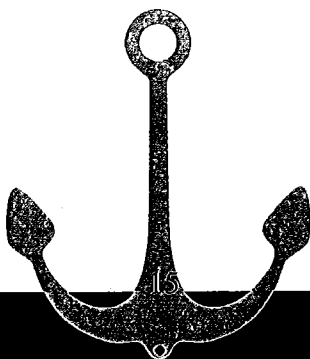
Dne 6. května 2024 byl zamítnut návrh na povolení reorganizace, o způsobu řešení úpadku a na majetek Českých loděnic a.s. byl vyhlášen konkurz.

Dne 10. května 2024 proběhla schůze věřitelů a přezkumné jednání, kde byl odvolán dosavadní IS JUDr. Ing. Pavel Fabián. Zároveň byl ustanoven nový IS společnost AZAM-insolvence v.o.s.

Dne 21. května 2024 bylo podáno k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím KS v Ústí nad Labem Odvolání dlužníka ČL ve výroku I. – zamítnutí návrhu na povolení reorganizace a ve výroku II. – prohlášení konkursu na majetek dlužníka ČL.

Vyhotoveno dne: 4. června 2024

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni **05.05.2024**
(v celých tisících CZK)

IČ
00152226

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

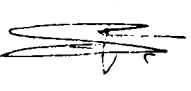
České Loděnice a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Vítězství 56
405 02 Děčín, Křešice-Děčín XXXI
CZECH REPUBLIK

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	107 134	-75 562	31 572	33 375
B.	Stálá aktiva	003	92 674	-68 396	24 278	24 986
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	384	- 384		
2.	Ocenitelná práva	006	384	- 384		
2.1	Software	007	384	- 384		
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	91 999	-68 012	23 987	24 695
B.II. 1.	Pozemky a stavby	015	62 145	-39 312	22 833	23 471
1.1	Pozemky	016	5 487		5 487	5 487
1.2	Stavby	017	56 658	-39 312	17 346	17 984
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	29 678	-28 700	978	1 048
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	176		176	176
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	176		176	176
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	291		291	291
3.	Podíly - podstatný vliv	030	291		291	291
C.	Oběžná aktiva	037	14 442	-7 166	7 276	8 124
C.I.	Zásoby	038	5 574	- 678	4 896	4 883
C.I. 1.	Materiál	039	4 233	- 678	3 555	3 542
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	1 341		1 341	1 341
C.II.	Pohledávky	046	8 809	-6 488	2 321	2 991
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	8 809	-6 488	2 321	2 991
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	8 017	-6 488	1 529	2 384
2.4	Pohledávky - ostatní	061	792		792	607
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	15		15	35
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	722		722	500
2.4.6	Jiné pohledávky	067	55		55	72
C.IV.	Peněžní prostředky	075	59		59	250
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	14		14	34
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	45		45	216
D.	Časové rozlišení aktiv	078	18		18	265
D. 1.	Náklady příštích období	079	18		18	45
3.	Příjmy příštích období	081				220

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	31 572	33 375
A.	Vlastní kapitál	083	-46 745	-30 385
A.I.	Základní kapitál	084	2 000	2 000
A.I. 1.	Základní kapitál	085	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	100 499	100 499
2.	Kapitálové fondy	090	100 499	100 499
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	101 250	101 250
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	- 751	- 751
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	- 132 884	- 105 448
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let (+/-).	100	-94 132	-66 696
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	-38 752	-38 752
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-16 360	-27 437
B.+C.	Cizí zdroje	104	78 317	63 692
B.	Rezervy	105	1 678	1 678
4.	Ostatní rezervy	109	1 678	1 678
C.	Závazky	110	76 639	62 014
C.II.	Krátkodobé závazky	126	76 639	62 014
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	1 580	1 883
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	4 914	4 390
8.	Závazky ostatní	136	70 145	55 741
8.1	Závazky ke společníkům	137	1 507	1 579
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	30 462	28 386
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	6 245	5 856
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	11 585	9 254
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	18 941	9 631
8.7	Jiné závazky	143	1 405	1 035
D.	Časové rozlišení pasív	147		68
1.	Výdaje příštích období	148		68

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
05.06.2024		Serhii Kravchenko 

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období **01.01.2024–05.05.2024**
(v celých tisících CZK)

IČ
00152226

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

České Loděnice a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Vítězství 56

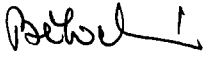
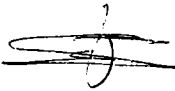
405 02 Děčín, Křešice-Děčín XXXI

CZECH REPUBLIK

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	1 802	29 516
A.	Výkonová spotřeba	03	1 792	9 615
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	1 224	5 309
3.	Služby	06	568	4 306
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		16 607
D.	Osobní náklady	09	2 880	13 032
1.	Mzdové náklady	10	2 121	9 740
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	759	3 292
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	708	3 134
2.2	Ostatní náklady	13	51	158
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	2 191	7 067
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	708	2 267
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	708	2 267
2.	Úpravy hodnot zásob	18	1 483	5 005
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		- 205
III.	Ostatní provozní výnosy	20	-1	159
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		7
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	2	5
3.	Jiné provozní výnosy	23	-3	147
F.	Ostatní provozní náklady	24	3 178	2 551
3.	Daně a poplatky	27	7	279
5.	Jiné provozní náklady	29	3 171	2 272
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-8 240	-19 197
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	3 476	5 482
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	3 476	5 482
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		1 419
K.	Ostatní finanční náklady	47	29	257
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-3 505	-4 320
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-11 745	-23 517
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	4 615	3 920
1.	Daň z příjmů splatná	51	4 615	3 920
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-16 360	-27 437

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-16 360	-27 437
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	1 801	31 094

Pozn.:

Okamžik sestavení 05.06.2024	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky 	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou Serhii Kravchenko 
-------------------------------------	--	---

Příloha č. 2

Ocenění nemovitého majetku ve vlastnictví České loděnice a.s.

Část 2A Věci nemovité dle LV 960, K.ú. Křešice u Děčína

Část 2B Věci nemovité dle LV 5893, K.ú. Mělník

Část 2C Věci nemovité dle LV 790, K.ú. Štěchovice u Prahy

PŘÍLOHA Č. 2A

Věci nemovité dle LV 960, K.ú. Křešice u Děčína

VĚCI NEMOVITÉ - DĚČÍN

Nemovitosti	KÚ	LV	Staveb	Parcel	Jednotek	Práv stavby
Současný stav	1	1	36	49		
Výměry	Podlahová plocha	Zastavěná plocha	Výměra parcel			Parkování
Současný stav	12 815 m2	16 685 m2	102 614 m2			250 m2
Rizika	ANO: Záplavy 1					
Podmínky platnosti ceny	NE					

Tržní hodnota

Současný stav
50 400 000

Věcná hodnota staveb

219 147 000

Reprodukční hodnota staveb

494 954 000

Věcná hodnota pozemků

30 782 800

Výnosová hodnota

50 379 100

OBSAH

1	pŘEDMĚT OCENĚNÍ.....	5
2	Vstupní údaje.....	6
2.1	Místopis.....	6
2.2	Popis předmětu ocenění	6
2.3	Přístupové pozemky	7
2.3.1	Přístup a příjezd k nemovitostem - z ul. Vítězství	7
2.4	Vztah k územnímu plánu	8
3	Popis metod.....	9
3.1.1	Nákladová metoda.....	9
3.1.2	Výnosová metoda.....	10
3.2	Analýza nájemného	12
3.2.1	Nabídky z inzerce a realizované pronájmy (stavby).....	12
3.2.2	Vyhodnocení analýzy nájemného	19
3.3	Ocenění nemovitostí.....	21
3.3.1	LV 960, KÚ Křešice u Děčína.....	21
3.3.1.1	Parcela 787	33
3.3.1.2	Parcela 798/2 souč. stavba bez čp/če (Servisní budova)	34
3.3.1.3	Parcela 798/4.....	37
3.3.1.4	Parcela 798/7 souč. stavba bez čp/če (Technické zařízení)	38
3.3.1.5	Parcela 798/10 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)	40
3.3.1.6	Parcela 798/11 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)	42
3.3.1.7	Parcela 798/12 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)	44
3.3.1.8	Parcela 798/13	46
3.3.1.9	Parcela 798/14 souč. stavba bez čp/če (Sklad typu Jeseník)	47
3.3.1.10	Parcela 798/15 souč. stavba bez čp/če (Krytý venkovní přístřešek).....	51
3.3.1.11	Parcela 798/16	54
3.3.1.12	Parcela 798/17	55
3.3.1.13	Parcela 798/18	56
3.3.1.14	Parcela 798/19 souč. stavba bez čp/če	57
3.3.1.15	Parcela 798/20 souč. stavba bez čp/če (Hala stavby lodí)	58
3.3.1.16	Parcela 798/23 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)	62
3.3.1.17	Parcela 798/24 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)	64
3.3.1.18	Parcela 798/25 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)	66
3.3.1.19	Parcela 798/27 souč. stavba bez čp/če (Tech. zázemí)	68
3.3.1.20	Parcela 798/28	70

3.3.1.21	Parcela 798/29 souč. stavba bez čp/če (Plechový sklad)	71
3.3.1.22	Parcela 798/34 souč. stavba bez čp/če	73
3.3.1.23	Parcela 798/36	75
3.3.1.24	Parcela 798/38 souč. stavba bez čp/če (Ostatní)	76
3.3.1.25	Parcela 798/41	78
3.3.1.26	Parcela 798/42 souč. stavba bez čp/če (Venkovní přístřešek).....	79
3.3.1.27	Parcela 798/43	82
3.3.1.28	Parcela 798/45	84
3.3.1.29	Parcela 799 souč. stavba č.p. 238 (Ubytovna)	85
3.3.1.30	Parcela 800 souč. stavba bez čp/če (Garáže).....	88
3.3.1.31	Parcela 801 souč. stavba bez čp/če (Sklad).....	91
3.3.1.32	Parcela 802/1 souč. stavba bez čp/če (Sklad s bytem v patře)	93
3.3.1.33	Parcela 802/2 souč. stavba bez čp/če (Krček propojující sklady)	95
3.3.1.34	Parcela 803 souč. stavba bez čp/če (Sklad).....	97
3.3.1.35	Parcela 804 souč. stavba č.p. 54 (Administrativní budova)	99
3.3.1.36	Parcela 805 souč. stavba č.p. 53 (Truhlárna)	104
3.3.1.37	Parcela 806/1 souč. stavba č.p. 56 (Sociální budova)	107
3.3.1.38	Parcela 806/2 souč. stavba bez čp/če (Bývalé učňovské středisko)	111
3.3.1.39	Parcela 807 souč. stavba bez čp/če (Sklad).....	114
3.3.1.40	Parcela 808 souč. stavba bez čp/če (Sklad).....	116
3.3.1.41	Parcela 809/1 souč. stavba bez čp/če (Výrobní hala).....	120
3.3.1.42	Parcela 809/2 souč. stavba bez čp/če (Přístavek výrobní haly)	125
3.3.1.43	Parcela 809/3 souč. stavba bez čp/če (Přístavek výrobní haly)	130
3.3.1.44	Parcela 809/4 souč. stavba bez čp/če (Přístavek výrobní haly)	132
3.3.1.45	Parcela 809/5.....	134
3.3.1.46	Parcela 809/6.....	135
3.3.1.47	Parcela 809/8 souč. stavba bez čp/če (Přístavek výrobní haly)	136
3.3.1.48	Parcela 810 souč. stavba bez čp/če (Sklad).....	138
3.3.1.49	Parcela 811 souč. stavba bez čp/če (Tech. zázemí).....	141
3.4	Rizika.....	143

1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 960, k.ú. Křešice u Děčína [607185]

ve vlastnictví

České loděnice a.s., IČO: 152226

Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín

Parcelní číslo	Výměra v m2	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
787	2 322	ostatní plocha	manipulační plocha	
798/2	410	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/4	1 918	ostatní plocha	manipulační plocha	
798/7	110	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/10	118	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/11	15	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/12	156	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/13	1 316	ostatní plocha	zeleň	
798/14	608	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/15	1 781	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/16	156	ostatní plocha	ostatní komunikace	
798/17	8 510	ostatní plocha	zeleň	
798/18	2 722	ostatní plocha	zeleň	
798/19	16	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/20	627	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/23	208	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/24	20	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/25	118	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/27	152	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/28	1 184	ostatní plocha	manipulační plocha	
798/29	190	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/34	11	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/36	684	ostatní plocha	ostatní komunikace	
798/38	47	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/41	211	ostatní plocha	manipulační plocha	
798/42	142	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
798/43	61 831	ostatní plocha	manipulační plocha	
798/45	759	ostatní plocha	zeleň	
799	277	zastavěná plocha a nádvoří		+ č.p. 238
800	290	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
801	62	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
802/1	113	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
802/2	30	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
803	59	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
804	216	zastavěná plocha a nádvoří		+ č.p. 54
805	1 079	zastavěná plocha a nádvoří		+ č.p. 53
806/1	1 152	zastavěná plocha a nádvoří		+ č.p. 56
806/2	610	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
807	69	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
808	324	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
809/1	6 935	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če

809/2	1 752	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
809/3	1 093	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
809/4	82	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
809/5	1 740	ostatní plocha	manipulační plocha	
809/6	201	ostatní plocha	manipulační plocha	
809/8	14	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
810	75	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
811	99	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
Celkem	102 614			

2 VSTUPNÍ ÚDAJE

2.1 MÍSTOPIS

Děčín je okresním městem s přibližně 47 000 obyvateli s kompletní občanskou vybaveností. Jedná se spolu s Ústím nad Labem o správní a ekonomické centrum Ústeckého kraje. Je významným dopravním uzlem jak železničním tak silničním. Rovněž je známé jako centrum lodní dopravy. Řeka Labe, která Děčín rozděluje na dvě poloviny, dodává městu i okolí jedinečný ráz a silně ovlivňuje život jeho obyvatel.

Centrum Děčína je vzdáleno asi 25 km severně od Ústí nad Labem.

Předmět ocenění se nachází na jihozápadním okraji města, v městské části Křešice na pravém břehu řeky Labe.

Do areálu je přístup ze silnice 261 (ul. Vítězství), přes železniční přejezd. Přibližně 400 m od areálu se nachází vlaková stanice Křešice u Děčína. Jižním směrem od areálu je volné prostranství a severním směrem navazuje na zastavěnou část.

2.2 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

V minulosti areál sloužil jako ubytovna pro lodníky a malý přístav. V roce 1967 zde vznikl na tu dobu moderní areál, čítající 12 základních objektů, z nichž nejdůležitější jsou výrobní hala, dílenské provozy, administrativní budova a soubor zařízení umožňující manipulaci s vyrobenými, či k opravě dodanými loděmi. Po přerušení výroby a oprav je soubor staveb postupně revitalizován a uváděn do plného provozu, zejména jeho výrobní a sociální část.

K areálu náleží i umělá laguna na řece Labi, který je vymezena masivními nábřežními zdmi a umožňuje jak spouštění tak vytahování velkých říčních nákladních lodí.

Celý areál je zasilován, je sem přiveden veřejný vodovod, plynovod, rozvod el. energie, k dispozici je vlastní ČOV.

2.3 PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY

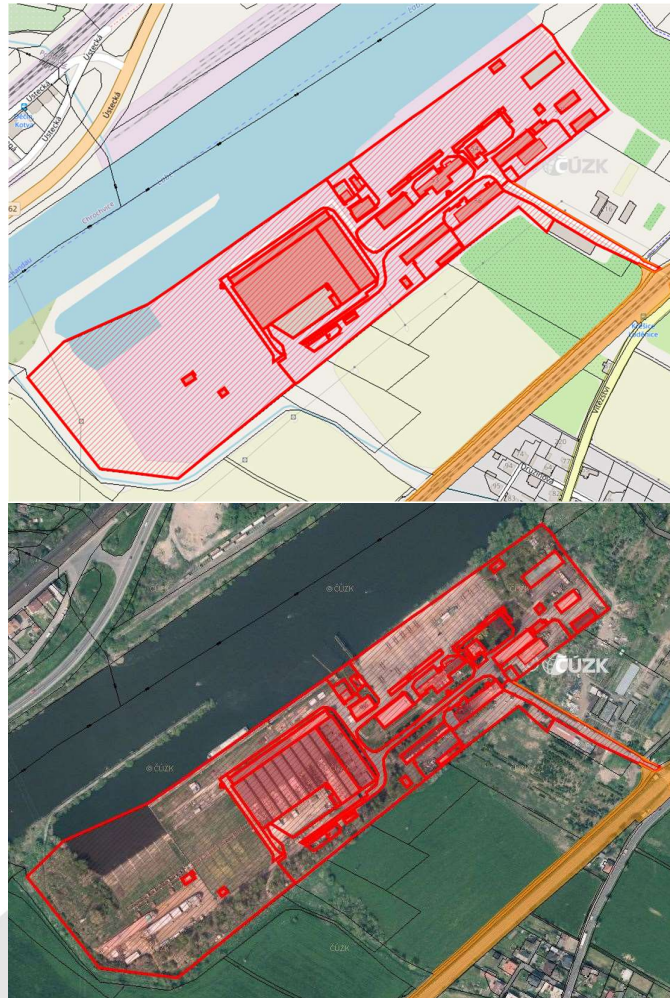
2.3.1 Přístup a příjezd k nemovitostem - z ul. Vítězství

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
798/50	ostatní plocha	ostatní komunikace	Ústecký kraj
798/49	ostatní plocha	ostatní komunikace	Ústecký kraj
788	ostatní plocha	ostatní komunikace	Obec Děčín
784	ostatní plocha	ostatní komunikace	Ústecký kraj
812/11	ostatní plocha	ostatní komunikace	Ústecký kraj
31/1	ostatní plocha	dráha	Česká republika
367	ostatní plocha	ostatní komunikace	Obec Děčín

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

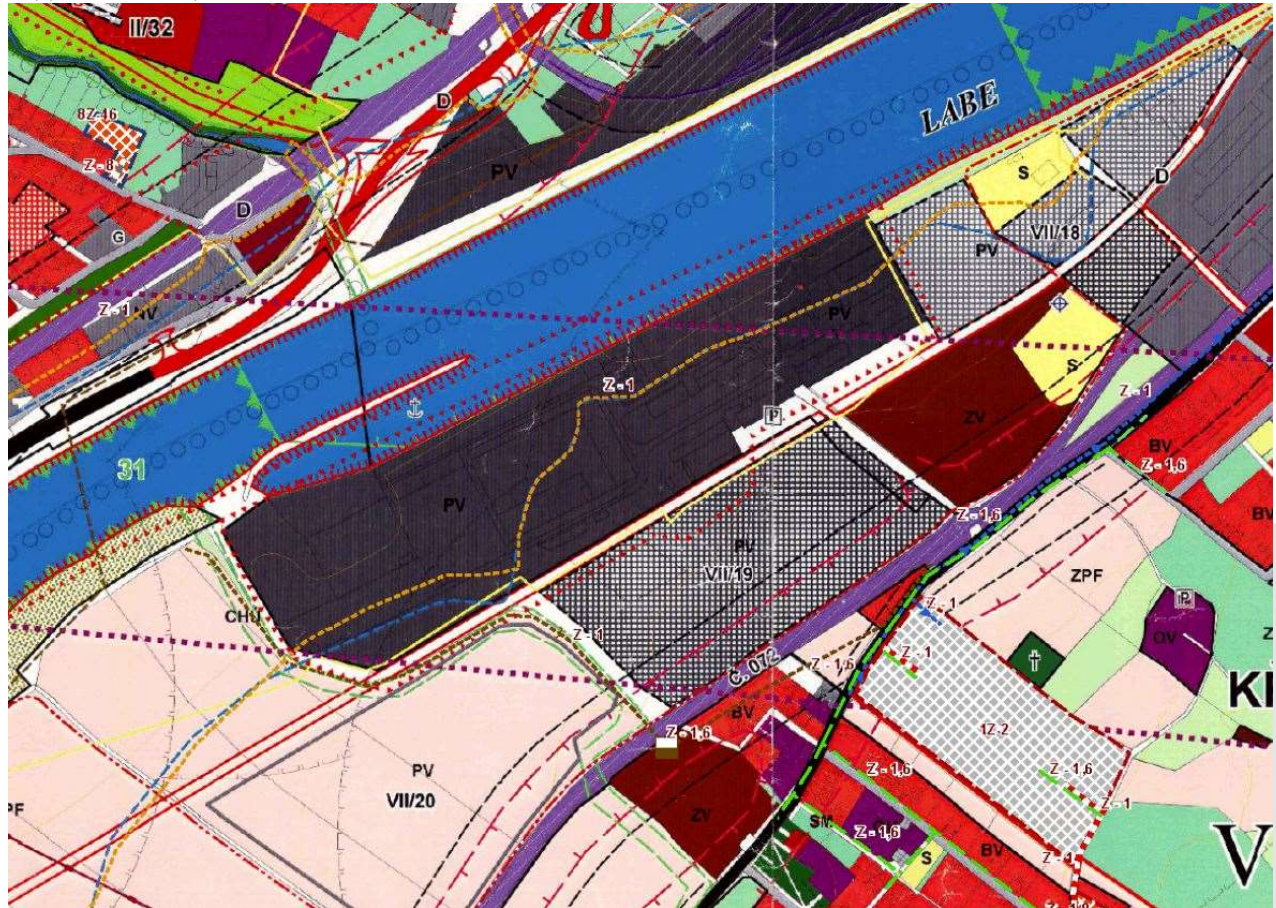
Mapy



2.4 VZTAH K ÚZEMNÍMU PLÁNU

ÚP schválen	09/2017
Zdroj (odkaz)	https://gis.mmdecin.cz/mapa/uzemni-plan/?c=-740785.65%3A-973106.8&z=6&ly=up-decin-hlavni&lyo=
Druh území	PV - Plochy průmyslové výroby

Mapy k územnímu plánu



3 POPIS METOD

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovitě vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení tržní hodnoty v současném stavu budou použity metody: **nákladová, výnosová**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

3.1.1 Nákladová metoda

V tomto případě byla hodnota stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů.

Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou.

Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené 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.

Za přípojky se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení. Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

3.1.2 Výnosová metoda

Úvodem

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní hodnoty mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Obecně k metodice ohodnocení

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

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu věci nemovité, 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 věci nemovité výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní hodnoty.

Výnosovou hodnotu tj., kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu stanovíme podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Zavedené předpoklady, úvodní informace

Vychází se z předpokladu, že majitel věci nemovité pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného 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" věci nemovité (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 "strádán" 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 věci nemovité. 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, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu věci nemovité, způsobu využití a k situaci na trhu s věcmi nemovitými zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní věci nemovité.

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

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme, na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné věci nemovité v rozpětí 5 – 13%.

Nájemné pro výpočet výnosů

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

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z věci nemovité 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,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

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

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady

- požadované nájemné v dané lokalitě uvedené v inzerci
- vlastní databáze cen pronájmů obdobných prostor
- posouzení situace na trhu s věcmi nemovitými a konkrétních podmínek
- uzavřené nájemní smlouvy

Ztráty z neobsazenosti

Z dlouhodobého hlediska musíme počítat i s rizikem možné občasné změny nájemce a s eventuálním nevyužitím celkového objemu ploch na 100 %, tzn. možné ztráty vzniklé po dobu neobsazení věci nemovité nebo při obcasných změnách nájemců.

Roční výdaje (náklady):

Náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy snižují příjmy z věci nemovité. Základními nákladovými položkami, které je nutno vynakládat při vlastnictví a provozování budovy jsou:

- daň z nemovitosti
- pojištění
- investice (ve smyslu obnovovacích investic)
- běžná údržba a opravy
- správa

Část ročních nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy byla převzata z podkladů předaných objednatelem a část byla odhadnuta odborným odhadem.

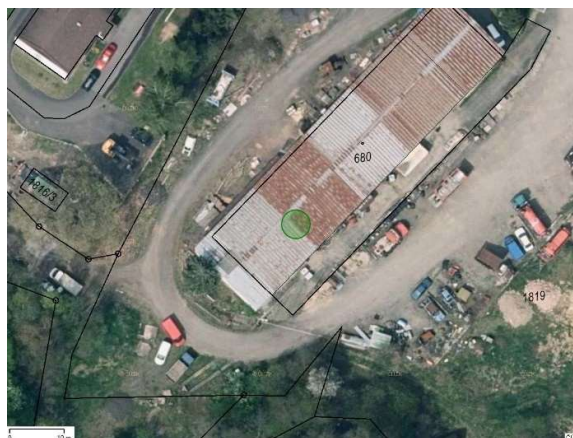
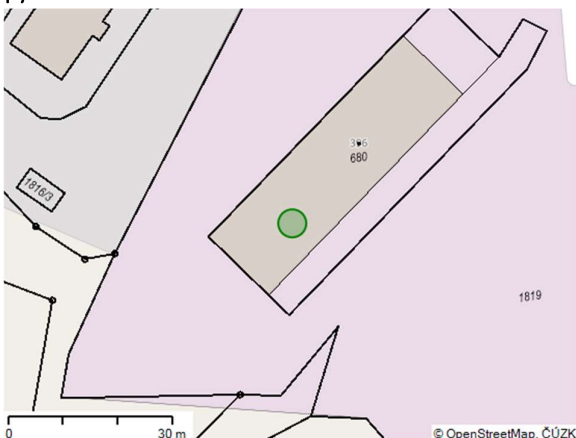
3.2 ANALÝZA NÁJEMNÉHO

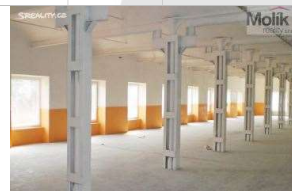
3.2.1 Nabídky z inzerce a realizované pronájmy (stavby)

Kategorie plochy: skladovací

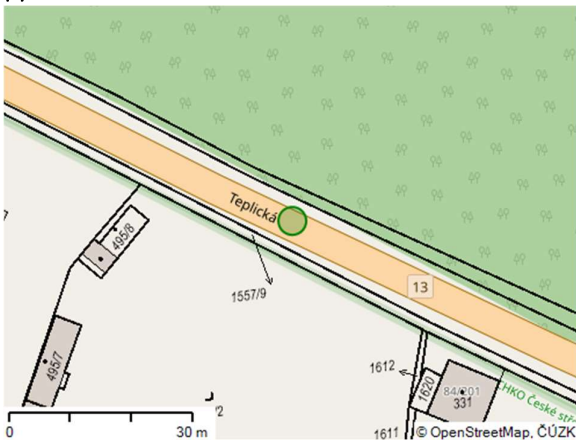
1	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Markvartice, okres Děčín	400	0		24 000	60	0.84	50
Zdroj: www.sreality.cz Nabízíme pronájem prostor 400 m² v montované ocelové hale na okraji obce Markvartice, okr. Děčín. V hale je litá betonová podlaha s armaturou (bezproblémový provoz vysokozdvizného vozíku) a velká vjezdová vrata. Vedle haly je k dispozici 5 m široká nájezdová rampa. Prostory jsou ideální na uskladnění dřeva, stavebních materiálů, apod.. Možnost využívání sociálního zařízení (umyvadlo, toaleta) po dohodě - společné. Do areálu je příjezd kousek od hlavní komunikace přes široký vjezd (brána) a objekt lze kolem dokola objet nákladním automobilem po zpevněné ploše (zámková dlažba), která má cca 4 000 m² - lze domluvit i pronájem části této plochy. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.90 nabídková cena; Lokalita: 0.85 atraktivní lokalita z hlediska napojení na hl.město; Velikost objektu: 1.10 malá výměra								
								

Mapy



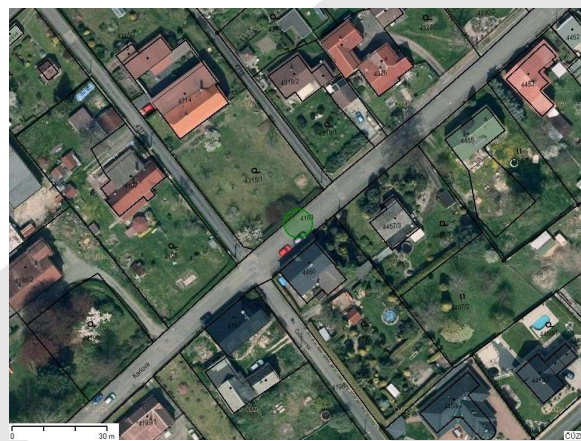
2	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Teplická, Děčín - Děčín IX-Bynov	250	0		15 000	60	0.99	59
Zdroj: www.sreality.cz Prostory k výrobě (výrobní hala, dílna) a skladování v prvním patře o ploše 250 m² s nákladním výtahem s nosností 1400 kg v uzavřeném areálu Děčín - Bynov. Prostor je vhodný jak pro výrobu, tak pro skladování i průmyslový velkoobchod. Prostory je možno vytápět, k dispozici přípojka elektřiny 230, 380 V, voda. K prostoru náleží vlastní sociální zázemí. K nájmu možnost parkování v objektu areálu - vjezd do areálu vraty s dálkovým ovládáním. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.90 nabídková cena; Velikost objektu: 1.10 malá výměra								
								

Mapy



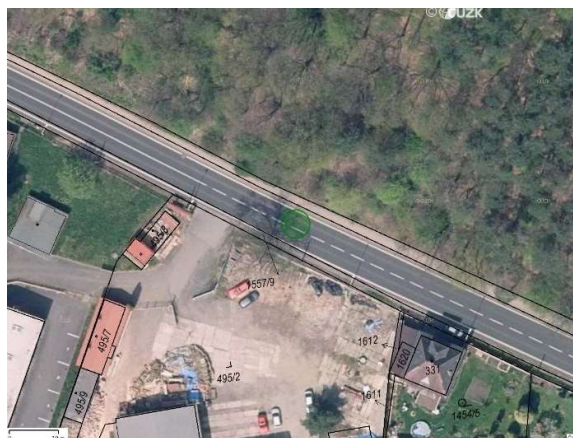
3	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Karlova, Varnsdorf	2 450	0		60 000	24	0.81	20
Zdroj: www.sreality.cz Jedná se o objekt, který je vhodný celý jak ke komerčnímu využití (nebytové prostory, haly). IS: elektřina, vodovod, kanalizace, plyn zaveden do objektu. Nemovitost je aktuálně ve stavu po celkové rekonstrukci, velmi doporučujeme vzhledem ke strategickému umístění v centru města a možnost všestranného využití. K dispozici velké parkoviště o velikosti 2.000 m². Lze pronajmout i samostatně každé patro zvlášť. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.90 nabídková cena; Lokalita: 0.90 atraktivní lokalita								
								

Mapy



4	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Teplická, Děčín - Děčín IX-Bynov	600	0		28 002	47	0.99	46
Zdroj: www.sreality.cz Nebytové prostory v Děčíně, v Bynovském areálu o ploše 600m², vhodné k výrobě i skladování. (po dohodě možno též pronajmout 200 nebo 400 m²). Výhodné místo s dobrou dopravní dostupností. Prostory se nachází v prvním patře objektu k dispozici je nákladní výtah o nosnosti 1400 kg, dále přístup také po širokém schodišti. Možnost vytápění, elektřina 230, 380 V, sociální zázemí - kuchyňka, WC, šatny. Vstup širokými posuvnými vraty. K nájmu možnost parkování v objektu areálu v ceně - vjezd do areálu vraty s dálkovým ovládáním. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.90 nabídková cena; Velikost objektu: 1.10 malá výměra								
								

Mapy



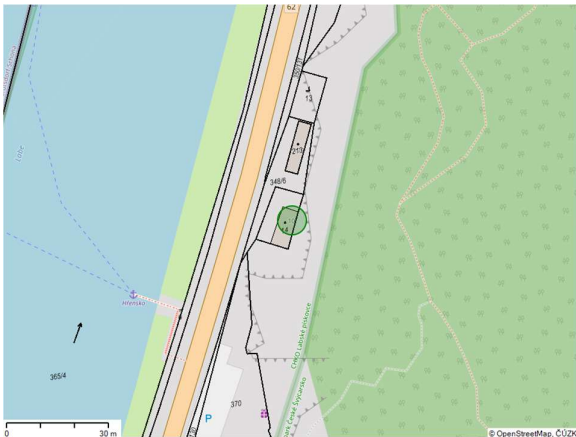
5	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Folknářská, Děčín - Děčín II-Nové Město	2 400	0		144 000	60	0.90	54
Zdroj: www.sreality.cz Dvoulodní hala v areálu ARMEX Holding, a.s. v Děčíně Dvoulodní ocelová hala s administrativním vestavkem a nakládací rampou je ideální pro sklad, prodejní sklad či lehkou výrobu. Nachází se v uzavřeném areálu s ostrahou u hlavní silnice směr Česká Lípa a s dobrým napojením na silnici Ústí n/L – Liberec. Výborně dostupná i pro velké kamiony, s dostatečnou manipulační plochou a 2 nakládacími rampami. Výška haly je cca 7,5 m, podlahová plocha činí 2 373 m² a plocha kanceláří 204 m². Hala má střešní světlíky, je napojená na vodu, kanalizaci, elektro a plyn se samostatným měřením médií. V administrativní části se nachází kanceláře a zázemí pro zaměstnance s kuchyňkou a sociálním zařízením. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.90 nabídková cena								
								

Mapy



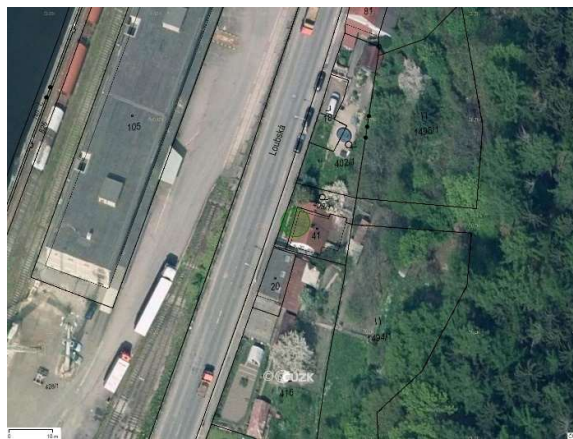
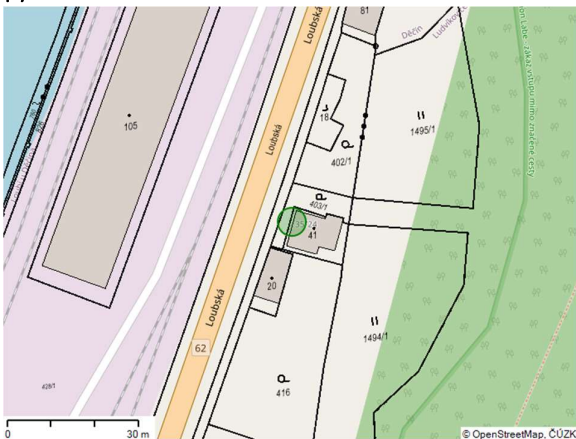
6	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Hřensko, okres Děčín	2 000	0		90 000	45	0.95	43
Zdroj: www.sreality.cz Pronájem skladového prostoru 2000 m ²								
Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena								
								

Mapy



7	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Loubská, Děčín - Děčín XIII-Loubí	900	0		37 503	42	0.95	40
Zdroj: www.sreality.cz Sklady se nacházejí v 1. patře vícepatrové budovy postavené jako překladiště TIR-železnice-loď v Děčíně Loubí. Konstrukci budovy tvoří těžký železobetonový skelet s obezdvívkou o nosnosti podlah 2.500 kg/m². Vertikální manipulace je zajištěna 2 nákladními výtahy o nosnosti á 2.800 kg. Světla výškových skladů pod vazníky je 3,4 m. Kolem celé budovy jsou nakládací rampy (část krytá - vykládka z kamionů). Součástí jednotlivých podlaží jsou původní kanceláře a sociální zázemí. Zavedena je elektrická energie, voda a kanalizace. K budově je velmi dobrý příjezd pro kamiony, vedle budovy je železniční vlečka a venkovní jeřábová dráha pro vykládku lodí. K dispozici jsou 2 patra á 900 m² - je možné si pronajmout obě patra nebo jen jedno z nich. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena								

Mapy



Kategorie plochy: výrobní

8	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Děčín - Děčín XXXI-Křešice, okres Děčín	266	0		18 620	70	0.99	69
Zdroj: www.sreality.cz Nabízíme k pronájmu výrobní objekt v klidné části obce Křešice u Děčína. Jedná o objekt na prvním nadzemním podlaží s celkovou užitnou plochou 266 m². Objekt se skvěle hodí pro malou výrobu či dílnu. Stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý, což zajišťuje bezproblémové užívání od prvního dne. Objekt se nachází v atraktivní a tiché lokalitě, což přispívá k příjemnému pracovnímu prostředí bez rušivých elementů exteriéru. Tato nemovitost je ideální pro podnikatele hledající prostor pro rozvoj své činnosti v oblasti výroby. V blízkosti se nachází veškerá občanská infrastruktura, což zvyšuje komfort při využívání objektu. Nezmeškejte tuto jedinečnou příležitost pronajmout si výrobní prostor v oblíbené lokalitě u Děčína. Kontaktujte nás pro více informací a domluvení prohlídky. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.90 nabídková cena; Velikost objektu: 1.10 malá výměra								

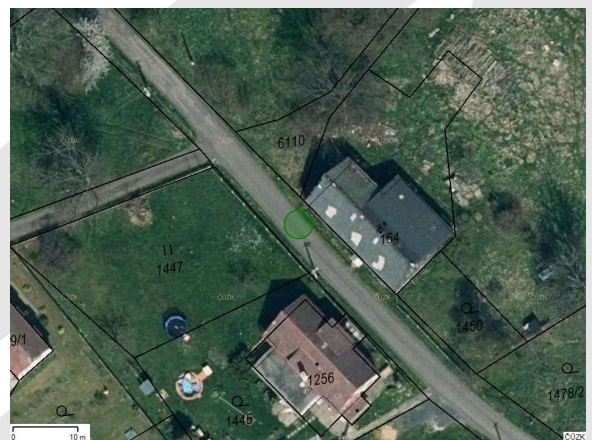
Mapy



9	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Máněsova, Jiříkov - Starý Jiříkov	195	0		16 500	85	0.99	84
Zdroj: www.sreality.cz Exkluzivně Vám nabízíme k pronájmu výrobní a skladové prostory v Jiříkově, v ulici Máněsova. Výrobní a skladová hala se nachází ve velkém průmyslovém areálu. Celý areál je oplocený a vjezd je zabezpečený kamerami. Velikost vjezdových vrat činí 3,6 m. Sklad byl postavený v roce 2018/2019. Má užitnou plochu 195 m² a vnitřní výška je 5 m. Podlaha ve skladu je z 30 cm drátkobetonu proložený kari sítí. Ke skladu také náleží menší parkoviště. Nájemné za měsíc je 16.500,- Kč. Nájezd na dálnici do Německa je cca 35 km. Provize pro realitní kancelář je 16.500,- Kč. Pro více informací nebo pro domluvení prohlídky neváhejte kontaktovat makléře. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.90 nabídková cena; Velikost objektu: 1.10 malá výměra								

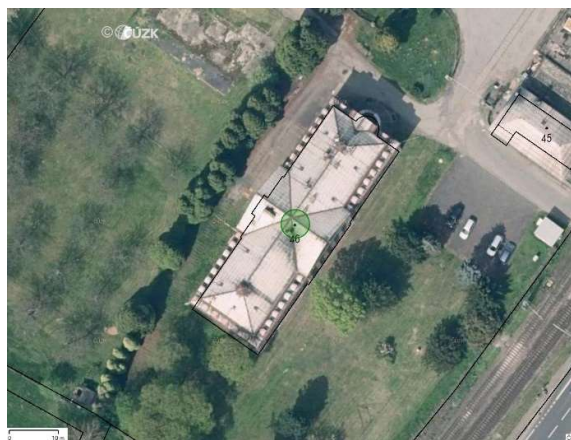
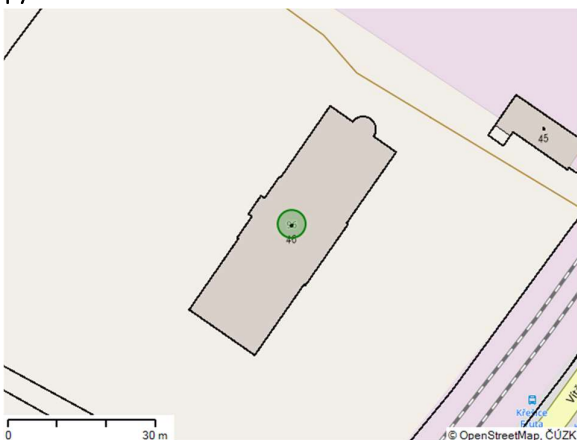


Mapy



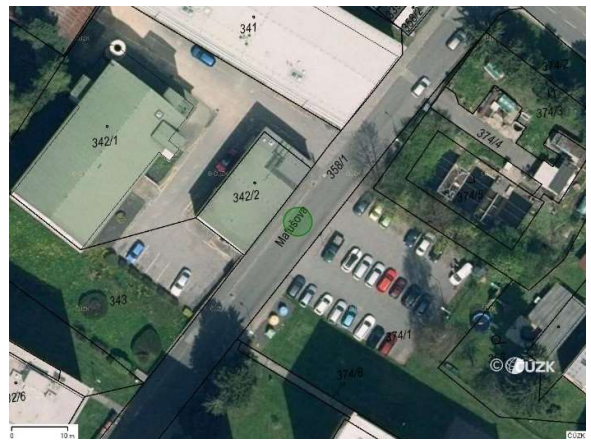
10	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Vítězství, Děčín - Děčín XXXI-Křešice	600	0		42 000	70	0.99	69
Zdroj: www.sreality.cz Exkluzivně Vám nabízíme pronájem výrobního objektu o velikosti 600 m². Součástí objektu jsou i kancelářské prostory se sprchovým koutem a WC. Podlaha je uzpůsobená pro kamiony i těžké stroje. Prostory kanceláří lze rekonstruovat. Měsíční nájemné je ve výši 42.000 Kč, elektřina je řešena měsíční fakturací. Kauce je ve výši 84.000 Kč, provizi RK platí pronajímatel. Zajímá Vás více informací? Neváhejte a kontaktujte našeho makléře. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.90 nabídková cena; Velikost objektu: 1.10 malá výměra								

Mapy



11	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena /měsíc	/m ² /měsíc	Koef.	Upr. j.cena
	Matušova, Rumburk - Rumburk 1	372	0		25 000	67	0.99	67
Zdroj: www.sreality.cz Nabízíme k pronájmu komerční prostory v Rumburku, Matušově ulici, určené pro výrobu či sklady v oploceném a zabezpečeném areálu. Prostory se nacházejí v třípodlažní nadzemní budově, je možné si pronajmout celý objekt nebo pouze prostory v jednotlivých podlažích, přičemž na každém podlaží je výrobní/skladovací prostor, kancelář, kuchyňka, sociální příslušenství pro ženy i muže. Podlahová plocha jednotlivých podlaží od 372m² do 378m². V budově je rampa a nákladní výtah. Cena za jednotlivé podlaží činí 25.000,00 Kč. Měsíční náklady budou stanoveny dle provozu a velikosti pronajatých prostor. Připojení na veškeré inženýrské sítě, vytápění centrálním plynovým kotlem. Parkování před vjezdem do areálu nebo uvnitř dle dohody. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.90 nabídková cena; Velikost objektu: 1.10 malá výměra								

Mapy



3.2.2 Vyhodnocení analýzy nájemného

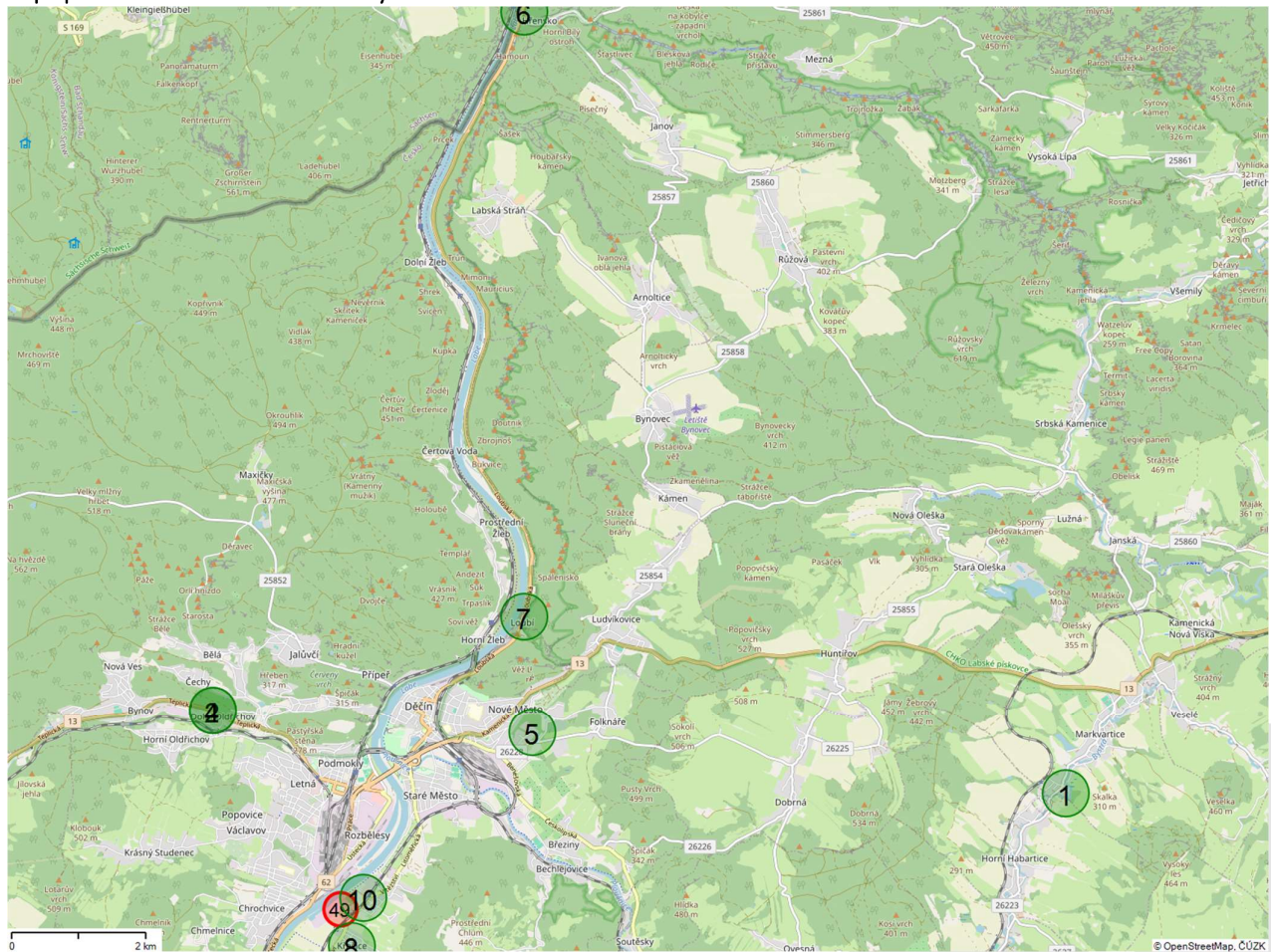
Kategorie plochy: skladovací

Ceny za m2/měsíc	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
Skladovací plochy	20	59	45	46	7	45

Kategorie plochy: výrobní

Ceny za m2/měsíc	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
Výrobní plochy	67	84	72	69	4	72

Mapa předmětu ocenění a srovnatelných nemovitostí



Legenda: Oceňované nemovitosti - červená geometrie nebo počet nem. v kruhu, Analýza - zelená (pořadí dle tabulek výše)

3.3 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

3.3.1 LV 960, KÚ Křešice u Děčína

Kraj	Ústecký kraj			Obec	Děčín [562335]				
Okres	Děčín			Kat. území	Křešice u Děčína [607185]				
LV	960								
Počet staveb	36	Parcel	49	Jednotek		Práv stavby		Výměra parcel	102 614 m2

ve vlastnictví

České loděnice a.s., IČO: 152226

Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín

C Věcná práva zatěžující nemovitosti

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy specifikované ve smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem č.ZN/0001/NCRAM/03/00152226 vzniklé na základě rámcové smlouvy na úvěrové bankovní produkty reg.č.SU/0001/NCRAM/03/00152226 uzavřené mezi zástavním věřitelem a zástavcem, které budou vznikat od podpisu smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č.ZN/0001/NCRAM/03/00152226 do 15.5.2027 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 189.600 EUR.
Typ vztahu	Zákaz zcizení a zatížení
Popis	bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání současně zřizovaného zástavního práva
Oprávnění pro	Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716, Nusle, 14000 Praha, IČO: 49240901
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Pořadí	28.06.2021 10:29
V-3323/2021-502	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0001/NCRAM/03/00152226 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 10:29:50. Zápis proveden dne 20.07.2021.; uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy specifikované ve smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem č.ZN/0002/NCRAM/03/00152226 vzniklé na základě rámcové smlouvy na úvěrové bankovní produkty reg.č.SU/0001/NCRAM/03/00152226 uzavřené dne 28.6.2021 mezi zástavním věřitelem a zástavcem, ve znění dodatku č.1 a veškerých následujících dodatků, které budou vznikat od podpisu smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č.ZN/0002/NCRAM/03/00152226 do 15.5.2027 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 810.400 EUR.
Typ vztahu	Zákaz zcizení a zatížení
Popis	bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání současně zřizovaného zástavního práva
Oprávnění pro Povinnost k	Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716, Nusle, 14000 Praha, IČO: 49240901 Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Pořadí	22.11.2021 10:44
V-6093/2021-502	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0002/NCRAM/03/00152226 ze dne 22.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2021 10:44:58. Zápis proveden dne 14.12.2021.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy specifikované ve smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN/0003/NCRAM/03/00152226 vzniklé na základě rámcové smlouvy na úvěrové bankovní produkty reg. číslo SU/0001/NCRAM/03/00152226 v platném znění uzavřená dne 28.6.2021, které budou vznikat od 16.5.2027 do 30.9.2027 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 58.500,- EUR
Typ vztahu	Zákaz zcizení a zatížení
Popis	bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro	Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716, Nusle, 14000 Praha, IČO: 49240901
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Pořadí	25.07.2022 08:25
V-3503/2022-502	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0003/NCRAM/03/00152226 ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 08:25:43. Zápis proveden dne 16.08.2022.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 6.406.887,71 Kč, včetně příslušenství daně.
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Pořadí	05.05.2023 20:05
V-1882/2023-502	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1310510/2023 2503-00540-506867 ze dne 05.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2023 20:05:26. Zápis proveden dne 30.05.2023.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, ve výši 354.402,-Kč.
Oprávnění pro	AD FIN a.s., Jungmannova 319, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, IČO: 25255975
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Pořadí	07.07.2023 00:00
V-4899/2023-502	Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Nymburk - Mgr.Tomáš Pospíchal č.j. 070 EX-747/2023 ze dne 20.10.2023. Právní moc ke dni 23.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 14:06:58. Zápis proveden dne 19.12.2023.

Typ vztahu	Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Typ vztahu	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
V-2879/2023-502	Listina: Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VŠEOBECNÉ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNY ČESKÉ REPUBLIKY č.j. -VZP/2023 -03790567-U73G ze dne 03.07.2023. Právní moc ke dni 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 14:08:30. Zápis proveden dne 14.08.2023.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, pohledávky dlužného pojistného a penále v celkové výši 799.986,-Kč.
Oprávnění pro	VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020, Vinohrady, 13000 Praha, IČO: 41197518
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Pořadí	19.07.2023 14:08
V-2879/2023-502	Listina: Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VŠEOBECNÉ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNY ČESKÉ REPUBLIKY č.j. -VZP/2023 -03790567-U73G ze dne 03.07.2023. Právní moc ke dni 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 14:08:30. Zápis proveden dne 14.08.2023.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 208.620,-Kč, včetně příslušenství daně.
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Pořadí	24.07.2023 16:28
V-2941/2023-502	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1739519/2023 /2503-00540-506867 ze dne 24.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 16:28:54. Zápis proveden dne 15.08.2023.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 92.478,-Kč, včetně příslušenství daně.
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Pořadí	21.08.2023 20:05
V-3370/2023-502	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1860002/2023 /2503-00540-506867 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 20:05:18. Zápis proveden dne 12.09.2023.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 143.722,-Kč včetně příslušenství daně
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Pořadí	07.12.2023 20:05
V-5053/2023-502	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -2337429/2023 /2503-00540-506867 ze dne 07.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2023 20:05:11. Zápis proveden dne 29.12.2023.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 3.334.345,-Kč , včetně příslušenství daně.
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Pořadí	22.01.2024 20:05
V-287/2024-502	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -88333/2024 /2503-00540-506867 ze dne 22.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 20:05:08. Zápis proveden dne 13.02.2024.;uloženo na prac. Děčín

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-2949/2023-208	Listina: Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 EX-652/2023 -6 ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2023 14:33:07. Zápis proveden dne 29.06.2023.;uloženo na prac. Nymburk

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Z-2147/2023-502	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Nymburk - Mgr.Tomáš Pospíchal č.j. 070 EX-652/2023 -13 ze dne 27.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2023 18:30:52. Zápis proveden dne 29.06.2023.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Z-2357/2023-502	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1740927/2023 2503-00540-506867 ze dne 24.07.2023. Právní moc ke dni 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 16:28:49. Zápis proveden dne 14.08.2023.
Z-2443/2023-502	Listina: Vyrozměnění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1784768/2023 /2503-00540-506867 ze dne 01.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2023 20:03:25. Zápis proveden dne 14.08.2023.

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Z-2598/2023-502	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1857766/2023 2503-00540-506867 ze dne 21.08.2023. Právní moc ke dni 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 20:05:18. Zápis proveden dne 23.08.2023.
Z-2721/2023-502	Listina: Vyrozměnění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1927446/2023 2503-00540-506867 ze dne 04.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 20:04:29. Zápis proveden dne 06.09.2023.

Typ vztahu	Zahájení exekuce Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Popis	pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-3424/2023-502	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 203 Ex-16934/2023 -11 ze dne 10.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2023 08:20:06. Zápis proveden dne 13.11.2023.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-5676/2023-206	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX-3216/2023 -18 ze dne 12.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 21:33:51. Zápis proveden dne 18.12.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-6098/2023-206	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 Ex-00971/2023 -009 ze dne 21.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 13:00:52. Zápis proveden dne 28.12.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Z-3749/2023-502	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město - Mgr. Jan Krejsta č.j. 159 EX-00971/2023 -017 ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 13:00:22. Zápis proveden dne 02.01.2024.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Oprávnění pro	mactra a.s., Salvátorská 931, Staré Město, 11000 Praha, IČO: 26035707
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226 Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Z-3732/2023-502	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Praha 8 - Mgr. Jana Kalistová č.j. 182 EX-149/2023 -9 ze dne 21.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2023 12:37:21. Zápis proveden dne 02.01.2024.

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Z-8/2024-502	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -2412820/2023 2503-00540-506867 ze dne 02.01.2024. Právní moc ke dni 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 20:03:55. Zápis proveden dne 03.01.2024.
Z-82/2024-502	Listina: Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -22330/2024 2503-00540-506867 ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 20:06:07. Zápis proveden dne 11.01.2024.

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-536/2024-101	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 1015/23-8 ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2024 20:03:02. Zápis proveden dne 08.01.2024.;uloženo na prac. Praha

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Z-141/2024-502	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9 - Mgr.David Vybíral č.j. 148 EX-1015/2023 -11 ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 20:03:01. Zápis proveden dne 16.01.2024.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor : Mgr. Jana Kalistová, Pod Hájkem 406/1a, 180 00 Praha 8 - Libeň
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-71/2024-502	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 182 EX-148/2023 -9 ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 20:00:13. Zápis proveden dne 10.01.2024.;uloženo na prac. Děčín

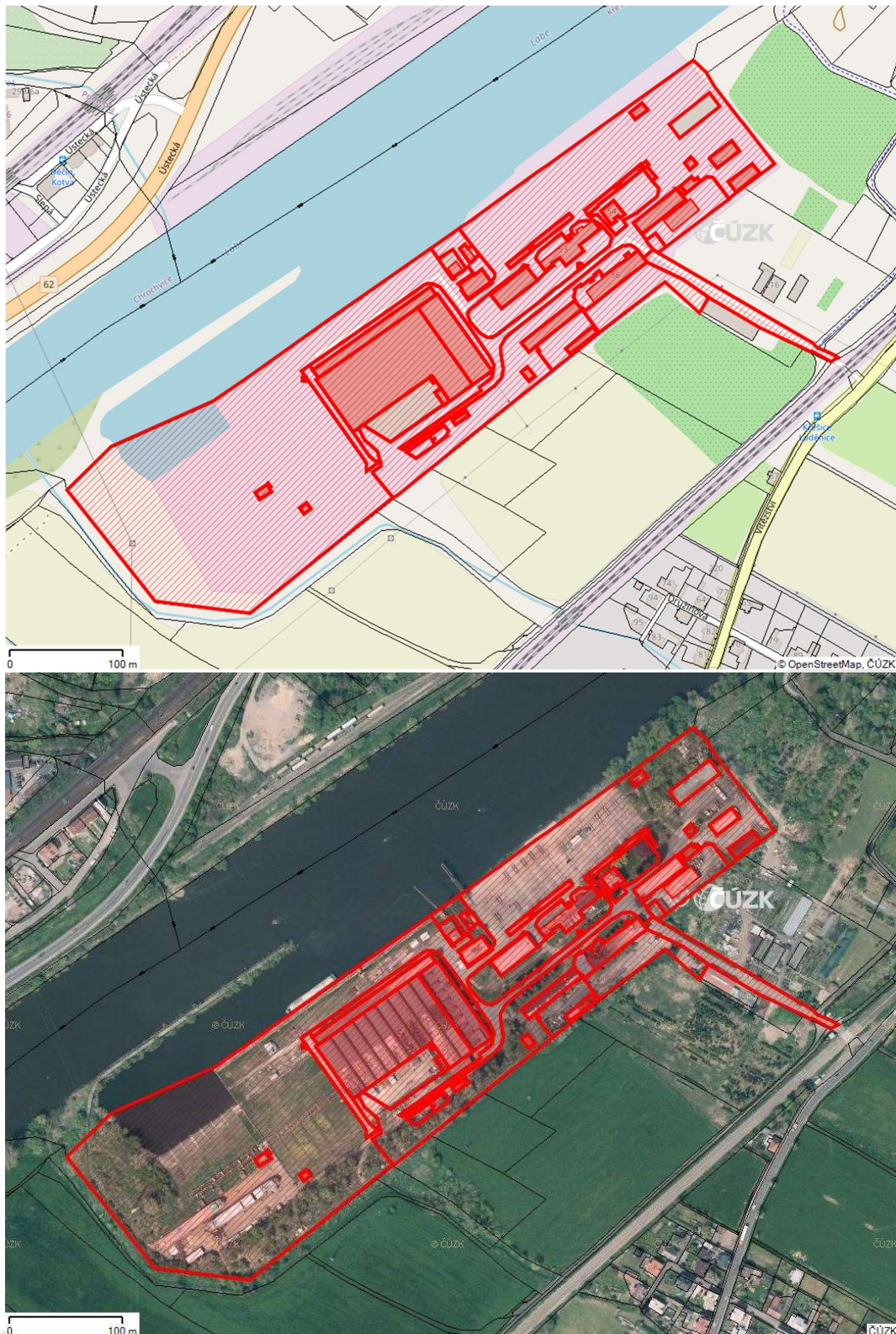
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 787, Parcela: 798/2, Parcela: 798/4, Parcela: 798/7, Parcela: 798/10, Parcela: 798/11, Parcela: 798/12, Parcela: 798/13, Parcela: 798/14, Parcela: 798/15, Parcela: 798/16, Parcela: 798/17, Parcela: 798/18, Parcela: 798/19, Parcela: 798/20, Parcela: 798/23, Parcela: 798/24, Parcela: 798/25, Parcela: 798/27, Parcela: 798/28, Parcela: 798/29, Parcela: 798/34, Parcela: 798/36, Parcela: 798/38, Parcela: 798/41, Parcela: 798/42, Parcela: 798/43, Parcela: 798/45, Parcela: 799, Parcela: 800, Parcela: 801, Parcela: 802/1, Parcela: 802/2, Parcela: 803, Parcela: 804, Parcela: 805, Parcela: 806/1, Parcela: 806/2, Parcela: 807, Parcela: 808, Parcela: 809/1, Parcela: 809/2, Parcela: 809/3, Parcela: 809/4, Parcela: 809/5, Parcela: 809/6, Parcela: 809/8, Parcela: 810, Parcela: 811
Z-72/2024-502	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 - Mgr. Jana Kalistová č.j. 182 EX-148/2023 -46 ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 20:00:15. Zápis proveden dne 10.01.2024.;uloženo na prac. Děčín

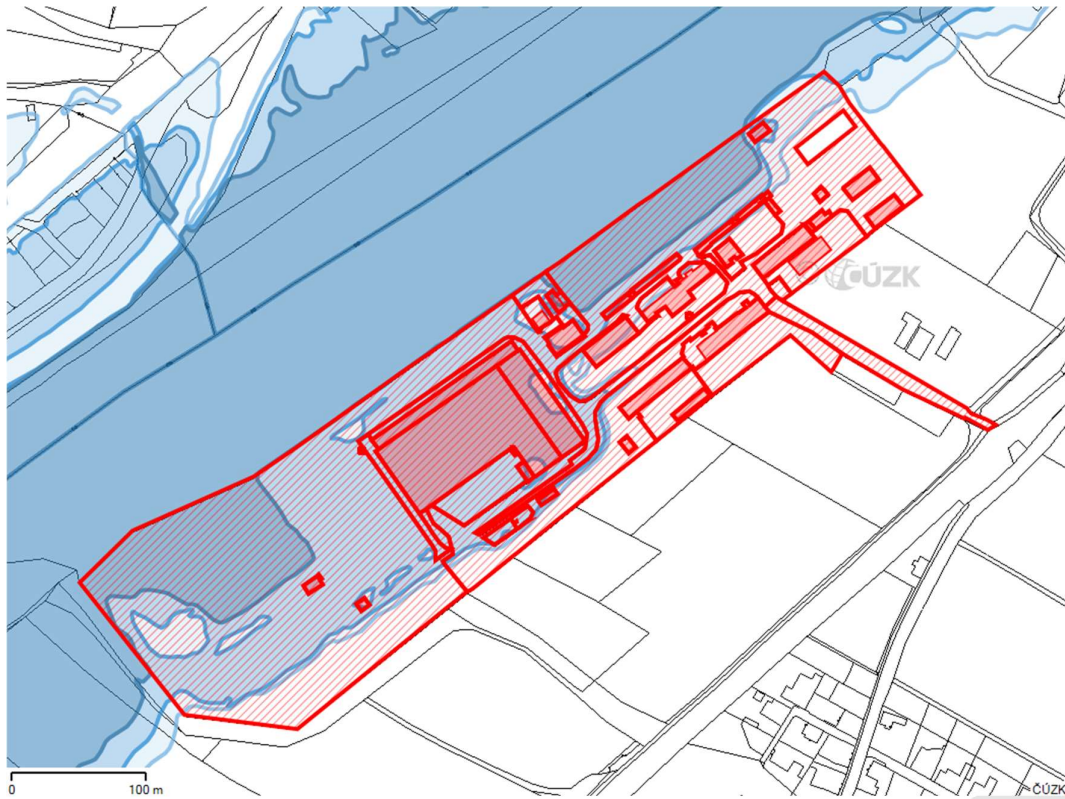
Typ vztahu	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226

Ochrany nemovitosti

chráněná krajinná oblast	
Nemovitosti	787, 798/2, 798/4, 798/7, 798/10, 798/11, 798/12, 798/13, 798/14, 798/15, 798/16, 798/17, 798/18, 798/19, 798/20, 798/23, 798/24, 798/25, 798/27, 798/28, 798/29, 798/34, 798/36, 798/38, 798/41, 798/42, 798/43, 798/45, 799, 800, 801, 802/1, 802/2, 803, 804, 805, 806/1, 806/2, 807, 808, 809/1, 809/2, 809/3, 809/4, 809/5, 809/6, 809/8, 810, 811

Mapy





3.3.1.1 Parcela 787

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	787	Výměra	2 322 m²
Druh	ostatní plocha	Využití	manipulační plocha

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Věcná hodnota parcely	697 000
-----------------------	---------

Jednotková cena je stanovena na základě údajů zjištěných v realitní inzerci dle porovnatelných pozemků v dané lokalitě a okolí. Na základě analýzy komerčních pozemků v okolí se jednotkové ceny pohybují v rozpětí cca 250 - 600 Kč/m².

Areál se nachází v k.ú. Křešice u Děčína, v lokalitě jižním směrem od centra města (cca 3 km). Dopravní dostupnost je dobrá, přístup k areálu je zpevněný, možnost parkování na vlastních pozemcích. Pozemky se dle aktuálního územního plánu města nacházejí v zóně průmyslové výroby.

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
2 322.00 m ²	300.00 /m ²	696 600

Mapy



3.3.1.2 Parcela 798/2 souč. stavba bez čp/če (Servisní budova)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/2 souč. stavba bez čp/če	Výměra	410 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/2
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	1 575 000
Reprodukční hodnota	7 880 000
Věcná hodnota parcely	123 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	317 m2	Obest.prostor	1 500 m3
Adresa									

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	s izolací proti zemní vlhkosti
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	ne
konstrukce střechy	plochá střecha
krytina střech	živičná svařovaná vícevrstvá
klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
dveře a vrata	vchodové kovové
okna	jednoduchá ocelová
schody	ne
úpravy vnitřních povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
vnitřní obklady	ne
povrch podlah	cementový potěr
vytápění	lokální - elektřina - Elektrické přímotopy
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod , bleskosvod
vnitřní vodovod	ne
vnitřní kanalizace	ne
vnitřní plynovod	ne
ohřev teplé vody	ne
vybavení kuchyní	ne
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	ne
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	ne

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	k celkové rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1970	Stáří	54 roků
Opotřebení odhadem	80 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby: bez rekonstrukce

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	1 500.00 m ³	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	7 500 000
Opotřebení stavby	80 %			Věcná hodnota	1 500 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	375 000
Opotřebení přípojek a úpravy	80 %	Věcná hodnota	75 000

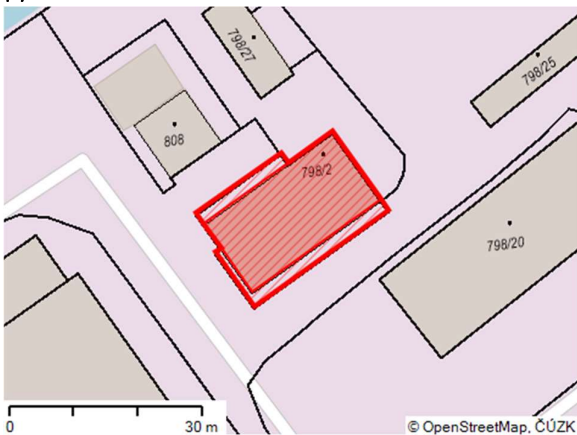
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	7 880 000	Věcná hodnota	1 575 000
---------------------	-----------	---------------	-----------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
410.00 m ²	300.00 /m ²	123 000

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.3 Parcela 798/4

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/4	Výměra	1 918 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	manipulační plocha

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	1 295 000
Věcná hodnota parcely	575 000
Výnosová hodnota	1 295 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 918.00 m ²	300.00 /m ²	575 400

Zdroje výnosu – nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Nájemné obv. /m ² /měsíc	/rok
	ostatní plocha - manipulační plocha	1 918.00 m ²	5.00	115 080

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	10.00 % příjmu z nájmu	11 500

Výpočet výnosové hodnoty

Hrubý příjem z nájmu				115 080	
Výdaje				11 500	
Čistý příjem z nájmu	103 580	Kapitalizace	8.00 %	Výnosová hodnota	1 295 000

Mapy



3.3.1.4 Parcela 798/7 souč. stavba bez čp/če (Technické zařízení)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/7 souč. stavba bez čp/če	Výměra	110 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/7
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	1 050 000
Reprodukční hodnota	2 630 000
Věcná hodnota parcely	33 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	110 m2	Obest.prostor	500 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Nedefinováno	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	--------------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	500.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	2 500 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	1 000 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	125 000
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věcná hodnota	50 000

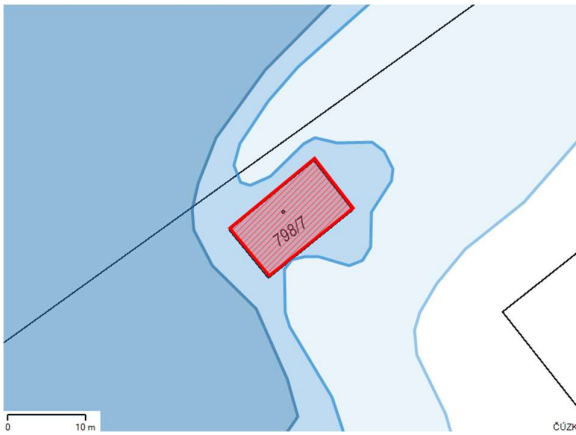
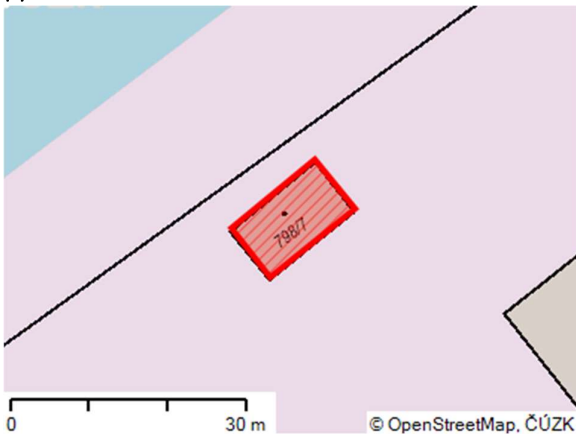
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	2 630 000	Věcná hodnota	1 050 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
110.00 m2	300.00 /m2	33 000

Mapy



3.3.1.5 Parcela 798/10 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/10 souč. stavba bez čp/če	Výměra	118 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/10
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q100, Stavba: Q100
---------------------------	--------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	1 313 000
Reprodukční hodnota	2 630 000
Věcná hodnota parcely	35 400

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	156 m2	Obest.prostor	500 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	500.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	2 500 000
Opotřebení stavby	50 %			Věcná hodnota	1 250 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	125 000
Opotřebení přípojek a úpravy	50 %	Věcná hodnota	62 500

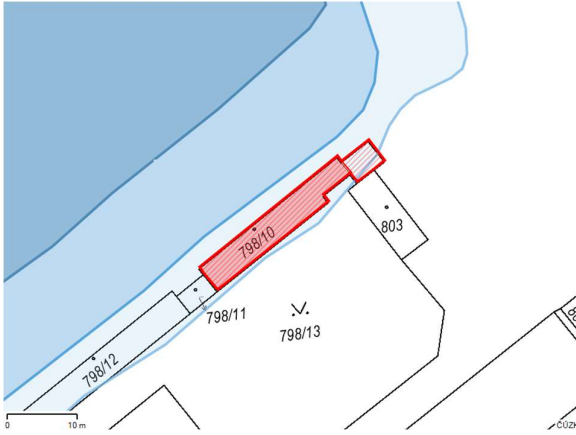
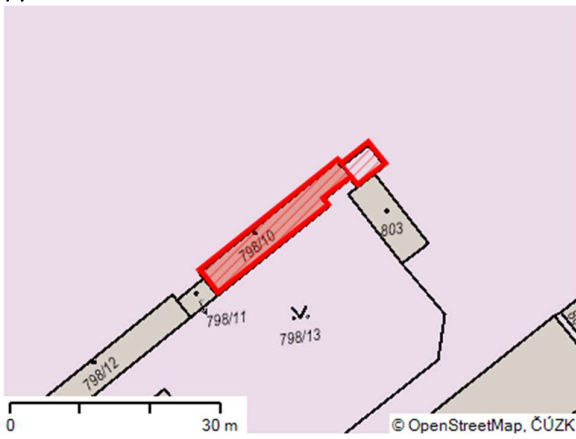
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	2 630 000	Věcná hodnota	1 313 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
118.00 m2	300.00 /m2	35 400

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.6 Parcela 798/11 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/11 souč. stavba bez čp/če	Výměra	15 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/11
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q100, Stavba: Q100
---------------------------	--------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	1 313 000
Reprodukční hodnota	2 630 000
Věcná hodnota parcely	4 500

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	156 m2	Obest.prostor	500 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	500.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	2 500 000
Opotřebení stavby	50 %			Věcná hodnota	1 250 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	125 000
Opotřebení přípojek a úpravy	50 %	Věcná hodnota	62 500

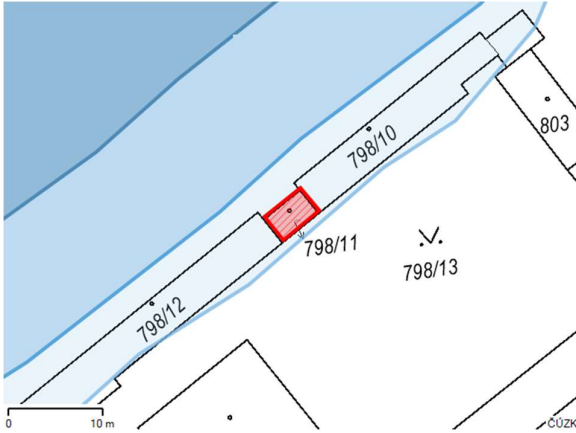
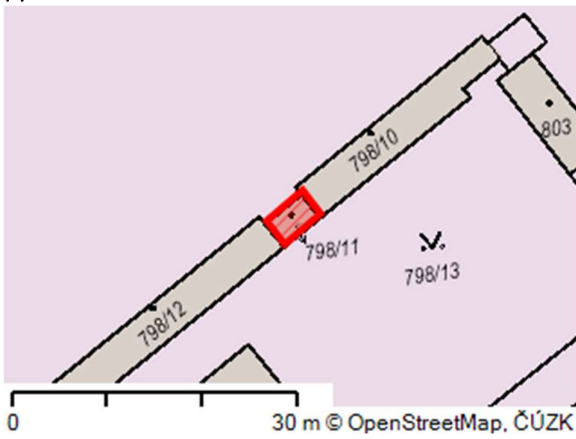
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	2 630 000	Věcná hodnota	1 313 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
15.00 m2	300.00 /m2	4 500

Mapy



3.3.1.7 Parcela 798/12 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/12 souč. stavba bez čp/če	Výměra	156 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/12
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q100, Stavba: Q100
---------------------------	--------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věčná hodnota stavby (součástí p.)	1 313 000
Reprodukční hodnota	2 630 000
Věčná hodnota parcely	46 800

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	156 m2	Obest.prostor	500 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	500.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	2 500 000
Opotřebení stavby	50 %			Věčná hodnota	1 250 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	125 000
Opotřebení přípojek a úpravy	50 %	Věčná hodnota	62 500

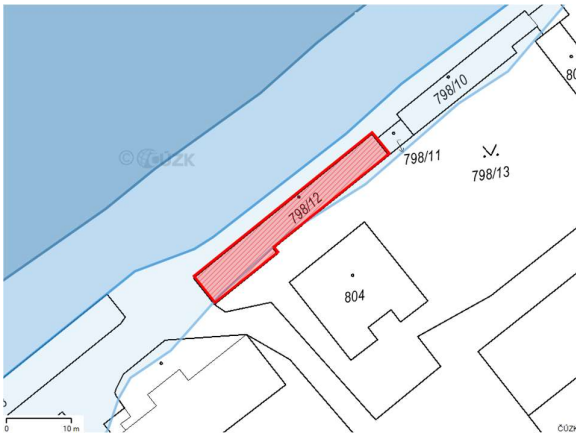
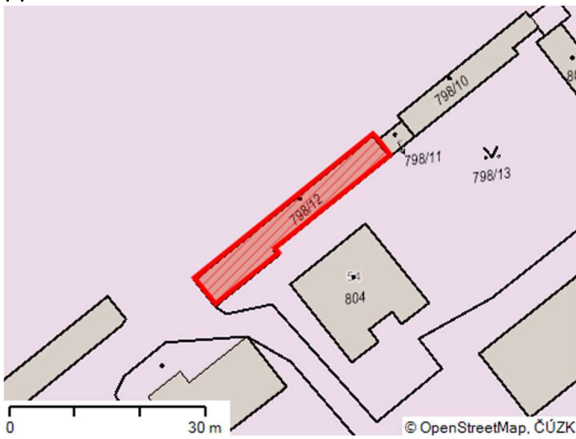
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	2 630 000	Věčná hodnota	1 313 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věčná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
156.00 m2	300.00 /m2	46 800

Mapy



3.3.1.8 Parcela 798/13

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/13	Výměra	1 316 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	zeleň

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q100
---------------------------	------

Rekapitulace

Tržní hodnota

0

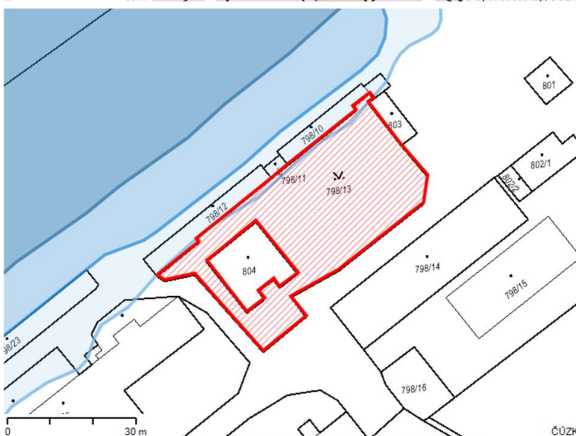
Věcná hodnota parcely

395 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 316.00 m ²	300.00 /m ²	394 800

Mapy



3.3.1.9 Parcela 798/14 souč. stavba bez čp/če (Sklad typu Jeseník)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/14 souč. stavba bez čp/če	Výměra	608 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/14
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dílbavod – záplavová území	bez rizika
----------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	1 822 000
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	4 590 000
Reprodukční hodnota	9 190 000
Věcná hodnota parcely	182 400
Výnosová hodnota	1 822 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	609 m2	Obest.prostor	3 500 m3
Adresa									

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové pasy a patky
svislé konstrukce	Jiné materiály a kombinace
vodorovné konstrukce, stropy	nejdou
konstrukce střechy	sedlová
krytina střech	plechová
klempířské konstrukce	oplechování celé haly
úpravy vnějších povrchů	nátěr
dveře a vrata	ocelová posuvná
okna	ocelový rám s jednoduchým zasklením
schody	nejdou
úpravy vnitřních povrchů	bez úpravy
vnitřní obklady	nejdou
povrch podlah	betonové dílce
vytápění	bez vytápění
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	není
vnitřní kanalizace	není
vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	není
vybavení kuchyní	není
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	není
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	není

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1980	Stáří	44 roků
Opotřebení odhadem	50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	3 500.00 m3	Jednotková cena	2 500.00	Reprodukční hodnota	8 750 000
Opotřebení stavby	50 %			Věcná hodnota	4 375 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	437 500
Opotřebení přípojky a úpravy	50 %	Věcná hodnota	218 750

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	9 190 000	Věcná hodnota	4 590 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
608.00 m2	300.00 /m2	182 400

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m2	Ks
1.NP	skladovací	sklad nevytápěný	600.00 m2	

Plochy celkem	600.00 m2
----------------------	------------------

Zdroje výnosu – nepronažaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	Nájemné obv. /m2/měsíc	/rok
	skladovací	600.00 m2	K3 0.90	40.50	291 600

K3 - kvalita ploch

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	87 500

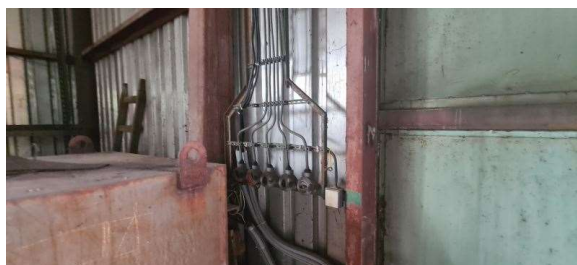
Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu					291 600
Ztráty z neobsazenosti 20 %					58 320
Hrubý příjem z nájmu					233 280
Výdaje					87 500
Čistý příjem z nájmu	145 780	Kapitalizace	8.00 %	Výnosová hodnota	1 822 000

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.10 Parcela 798/15 souč. stavba bez čp/če (Krytý venkovní přístřešek)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/15 souč. stavba bez čp/če	Výměra	1 781 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/15
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	624 000
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	1 575 000
Reprodukční hodnota	3 150 000
Věcná hodnota parcely	534 000
Výnosová hodnota	624 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	370 m2	Obest.prostor	2 000 m3
Adresa									

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové patky
svislé konstrukce	Nedefinováno
vodorovné konstrukce, stropy	nejsou
konstrukce střechy	sedlová
krytina střech	plechová
klempířské konstrukce	oplechování střechy
úpravy vnějších povrchů	nejsou
dveře a vrata	nejsou
okna	nejsou
schody	nejsou
úpravy vnitřních povrchů	nejsou
vnitřní obklady	nejsou
povrch podlah	betonové bloky
vytápění	bez vytápění
elektroinstalace vč. bleskosvodu	není
vnitřní vodovod	není
vnitřní kanalizace	není
vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	není
vybavení kuchyní	není
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	není
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	není

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1980	Stáří	44 roků
Opotřebení odhadem	50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	2 000.00 m ³	Jednotková cena	1 500.00	Reprodukční hodnota	3 000 000
Opotřebení stavby	50 %			Věcná hodnota	1 500 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	150 000
Opotřebení přípojky a úpravy	50 %	Věcná hodnota	75 000

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	3 150 000	Věcná hodnota	1 575 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 781.00 m ²	300.00 /m ²	534 300

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks
1.NP	skladovací	sklad nevytápěný	370.00 m ²	

Plochy celkem	370.00 m²
----------------------	-----------------------------

Zdroje výnosu – nepronažaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	Nájemné
	skladovací	370.00 m ²	K3 0.50	obv. /m ² /měsíc /rok
				22.50 99 900

K3 - kvalita ploch

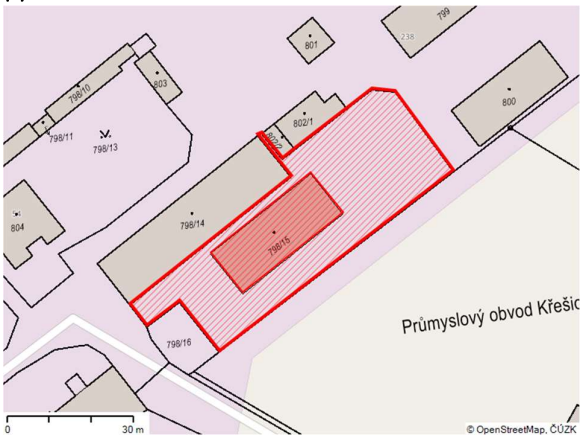
Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	30 000

Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu		99 900
Ztráty z neobsazenosti 20 %		19 980
Hrubý příjem z nájmu		79 920
Výdaje		30 000
Čistý příjem z nájmu	49 920	Kapitalizace 8.00 % Výnosová hodnota 624 000

Mapy



3.3.1.11 Parcela 798/16

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/16	Výměra	156 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	ostatní komunikace

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Věcná hodnota parcely 46 800

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
156.00 m ²	300.00 /m ²	46 800

Mapy



3.3.1.12 Parcela 798/17

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/17	Výměra	8 510 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	zeleň

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20
---------------------------	-----

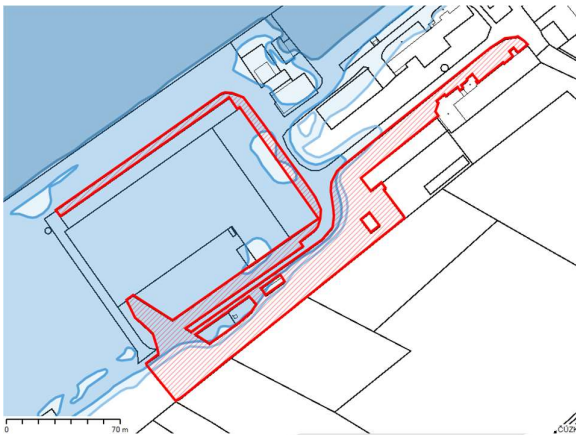
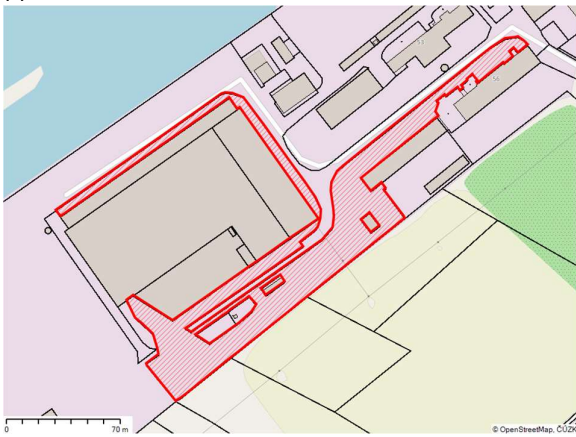
Rekapitulace

Věcná hodnota parcely 2 550 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
8 510.00 m ²	300.00 /m ²	2 553 000

Mapy



3.3.1.13 Parcela 798/18

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/18	Výměra	2 722 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	zeleň

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20
---------------------------	-----

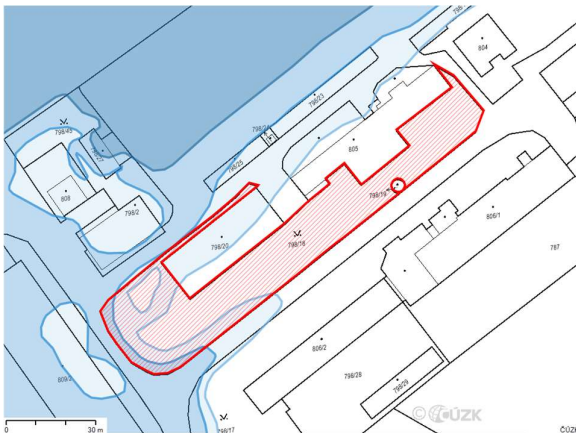
Rekapitulace

Věcná hodnota parcely 817 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
2 722.00 m ²	300.00 /m ²	816 600

Mapy



3.3.1.14 Parcela 798/19 souč. stavba bez čp/če

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/19 souč. stavba bez čp/če	Výměra	16 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří Využití		

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/19
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dílbavod – záplavová území	bez rizika
----------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota

necenotvorná

Věcná hodnota parcely

4 800

Počet NP	Počet PP	Podkroví	Zast. plocha 1.NP	15 m2	Obest.prostor
Adresa					

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Plyn	Vodovod
------------	------	---------

Technický stav		Dokončení stavby	0.0.0	Stáří	0 roků
Opotřebením odhadem	0 %	Viditelné technické nedostatky stavba			
Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce				

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
16.00 m2	300.00 /m2	4 800

Mapy



3.3.1.15 Parcela 798/20 souč. stavba bez čp/če (Hala stavby lodí)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/20 souč. stavba bez čp/če	Výměra	627 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/20		
Využití	průmyslový objekt		
Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast		
Dibavod – záplavová území	Q100, Stavba: Q100		

Rekapitulace

Tržní hodnota	2 030 000
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	7 070 000
Reprodukční hodnota	12 860 000
Věcná hodnota parcely	188 100
Výnosová hodnota	2 030 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	626 m2	Obest.prostor	3 500 m3
Adresa									

Částečně podsklepená zděná hala se zastřešením ocelovými vazníky s plechovou krytinou, pořízená v roce 1967, v roce 2020 rekonstruovaná. Je obdélníkového půdorysu s jednolodním prostorem pro montáž menších plavidel. Je zde osazen i portálový jeřáb.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové pasy a patky
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	nejdou
konstrukce střechy	sedlová s vazníkem ocelovým
krytina střech	plechová krytina
klempířské konstrukce	oplechování zastřešení
úpravy vnějších povrchů	omítka
dveře a vrata	vchodové kovové, vrata ocelová křídlová
okna	jednoduchá ocelová
schody	nejdou
úpravy vnitřních povrchů	omítka vápenná dvouvrstvá
vnitřní obklady	nejdou
povrch podlah	betonová podlaha
vytápění	lokální - elektřina - Elektrické přímotopy
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod , bleskosvod
vnitřní vodovod	ne
vnitřní kanalizace	ne
vnitřní plynovod	ne
ohřev teplé vody	ne
vybavení kuchyní	ne
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	ne
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	ne

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	dobře udržovaná	Dokončení stavby	odhadem 1967	Stáří	57 roků
Opotřebení odhadem	45 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v roce 2020:
-----------------------------	---------------------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	3 500.00 m3	Jednotková cena	3 500.00	Reprodukční hodnota	12 250 000
Opotřebení stavby	45 %			Věcná hodnota	6 737 500

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	612 500
Opotřebení přípojky a úpravy	45 %	Věcná hodnota	336 875

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	12 860 000	Věcná hodnota	7 070 000
----------------------------	-------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
627.00 m2	300.00 /m2	188 100

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m2	Ks
1.NP	skladovací	sklad vytápěný	600.00 m2	
Plochy celkem			600.00 m2	

Zdroje výnosu – nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	Nájemné
	skladovací	600.00 m2	K3 1.00	obv. /m2/měsíc /rok
				45.00 324 000

K3 - kvalita ploch

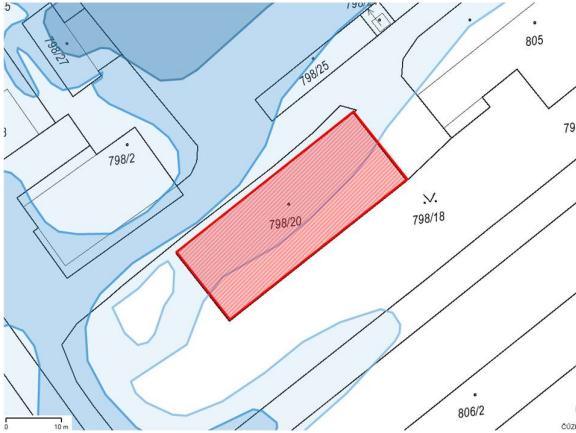
Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	97 200

Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu		324 000
Ztráty z neobsazenosti 20 %		64 800
Hrubý příjem z nájmu		259 200
Výdaje		97 200
Čistý příjem z nájmu	162 000	Kapitalizace 8.00 %
Výnosová hodnota		2 030 000

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.16 Parcela 798/23 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/23 souč. stavba bez čp/če	Výměra	208 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/23
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	1 313 000
Reprodukční hodnota	2 630 000
Věcná hodnota parcely	62 400

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	156 m2	Obest.prostor	500 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	500.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	2 500 000
Opotřebení stavby	50 %			Věcná hodnota	1 250 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	125 000
Opotřebení přípojek a úpravy	50 %	Věcná hodnota	62 500

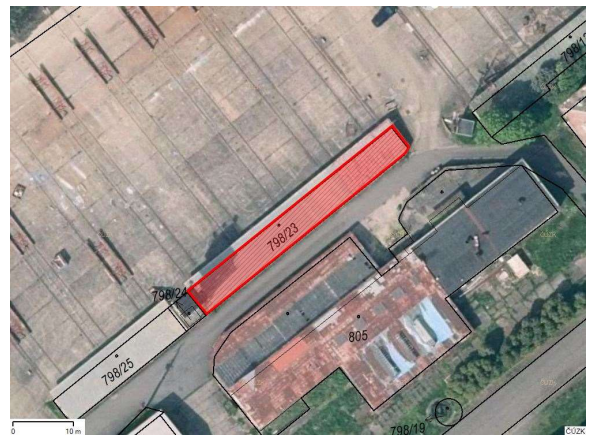
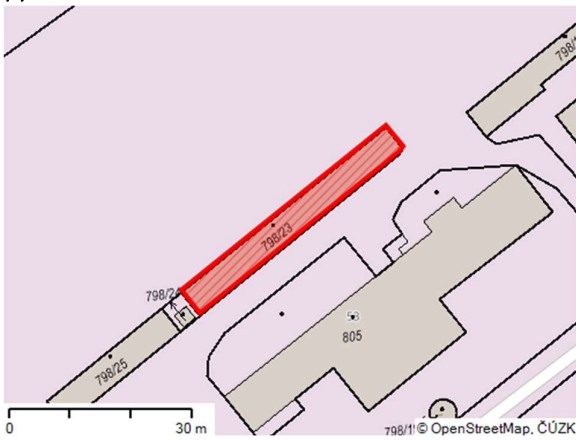
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	2 630 000	Věcná hodnota	1 313 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
208.00 m2	300.00 /m2	62 400

Mapy



3.3.1.17 Parcela 798/24 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/24 souč. stavba bez čp/če	Výměra	20 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/24
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q100, Stavba: Q100
---------------------------	--------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	1 313 000
Reprodukční hodnota	2 630 000
Věcná hodnota parcely	6 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	156 m2	Obest.prostor	500 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	500.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	2 500 000
Opotřebení stavby	50 %			Věcná hodnota	1 250 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	125 000
Opotřebení přípojek a úpravy	50 %	Věcná hodnota	62 500

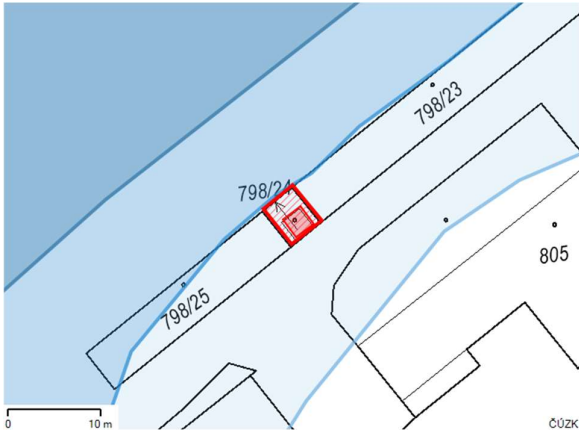
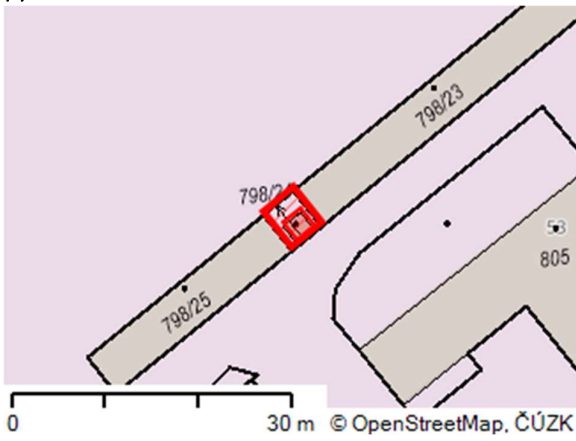
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	2 630 000	Věcná hodnota	1 313 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
20.00 m2	300.00 /m2	6 000

Mapy



3.3.1.18 Parcela 798/25 souč. stavba bez čp/če (Přístřešek technologie výtahu)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/25 souč. stavba bez čp/če	Výměra	118 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/25
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	1 313 000
Reprodukční hodnota	2 630 000
Věcná hodnota parcely	35 400

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	156 m2	Obest.prostor	500 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	500.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	2 500 000
Opotřebení stavby	50 %			Věcná hodnota	1 250 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	125 000
Opotřebení přípojek a úpravy	50 %	Věcná hodnota	62 500

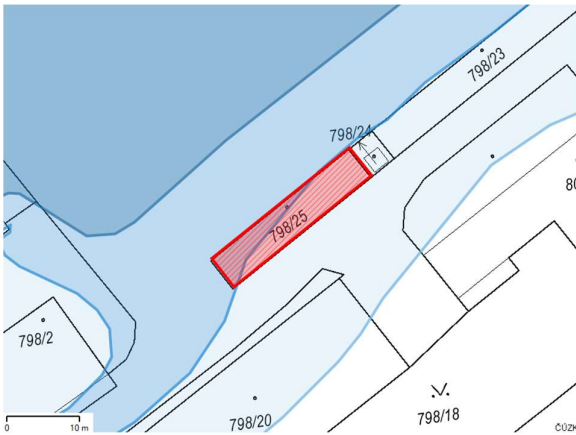
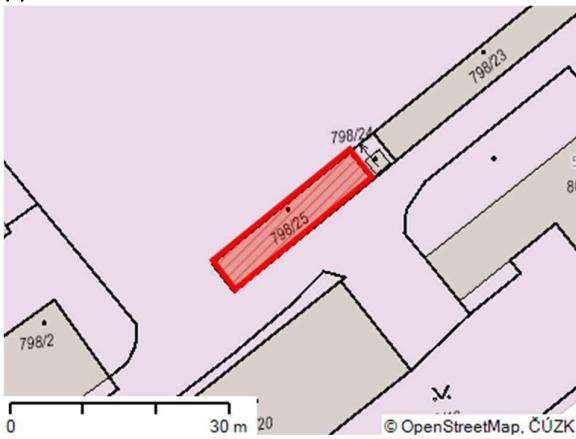
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	2 630 000	Věcná hodnota	1 313 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
118.00 m2	300.00 /m2	35 400

Mapy



3.3.1.19 Parcela 798/27 souč. stavba bez čp/če (Tech. zázemí)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/27 souč. stavba bez čp/če	Výměra	152 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/27
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q5, Stavba: Q5
---------------------------	----------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	630 000
Reprodukční hodnota	1 575 000
Věcná hodnota parcely	45 600

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	100 m2	Obest.prostor	300 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	300.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	1 500 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	600 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	75 000
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věcná hodnota	30 000

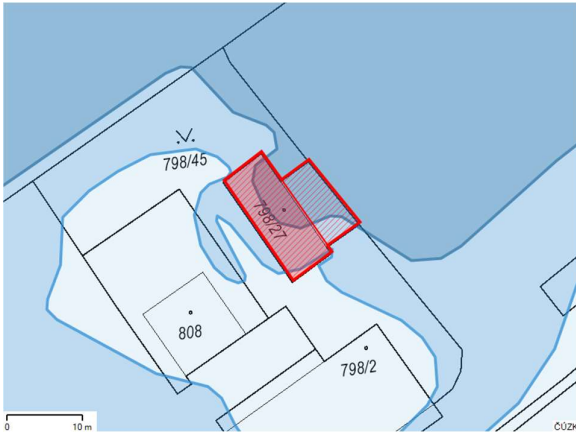
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	1 575 000	Věcná hodnota	630 000
----------------------------	------------------	----------------------	----------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
152.00 m2	300.00 /m2	45 600

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.20 Parcela 798/28

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/28	Výměra	1 184 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	manipulační plocha

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Věcná hodnota parcely	355 000
-----------------------	---------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 184.00 m ²	300.00 /m ²	355 200

Mapy



3.3.1.21 Parcela 798/29 souč. stavba bez čp/če (Plechový sklad)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/29 souč. stavba bez čp/če	Výměra	190 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/29
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dílavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	630 000
Reprodukční hodnota	1 575 000
Věcná hodnota parcely	57 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	189 m2	Obest.prostor	1 000 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	1 000.00 m3	Jednotková cena	1 500.00	Reprodukční hodnota	1 500 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	600 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	75 000
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věcná hodnota	30 000

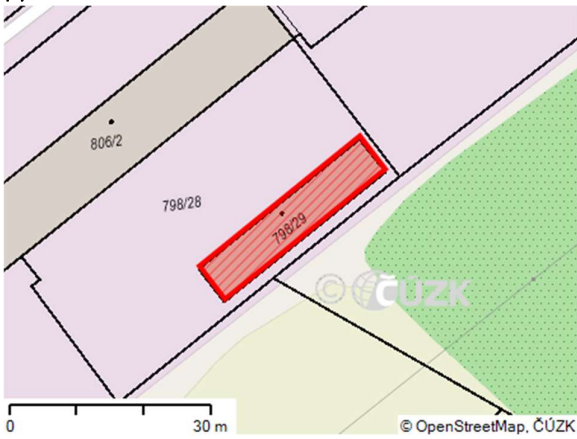
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	1 575 000	Věcná hodnota	630 000
----------------------------	------------------	----------------------	----------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
190.00 m2	300.00 /m2	57 000

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.22 Parcela 798/34 souč. stavba bez čp/če

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/34 souč. stavba bez čp/če	Výměra	11 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří Využití		

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/34
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota parcely	3 300

Počet NP	Počet PP	Podkroví	Zast. plocha 1.NP	11 m2	Obest.prostor
Adresa					

Napojení na inženýrské sítě

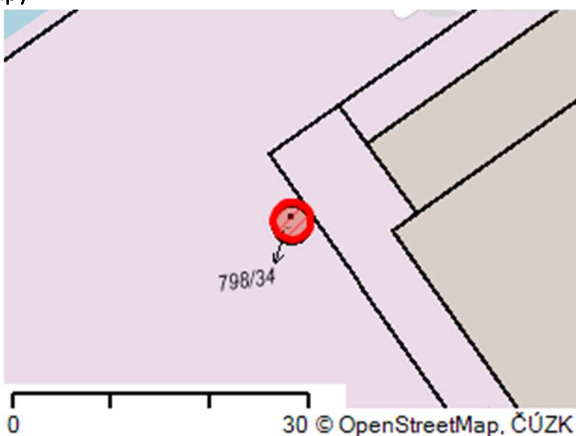
Kanalizace	Plyn	Vodovod
------------	------	---------

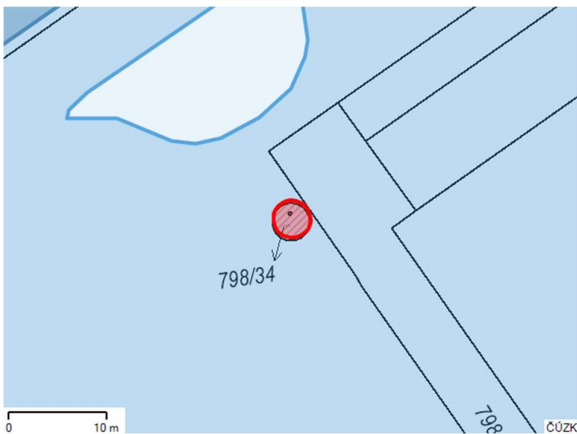
Technický stav		Dokončení stavby	0.0.0	Stáří	0 roků
Opotřebení odhadem	0 %	Viditelné technické nedostatky stavba			
Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce				

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
11.00 m2	300.00 /m2	3 300

Mapy





3.3.1.23 Parcela 798/36

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/36	Výměra	684 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	ostatní komunikace

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20
---------------------------	-----

Rekapitulace

Věcná hodnota parcely 205 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
684.00 m ²	300.00 /m ²	205 200

Mapy



3.3.1.24 Parcela 798/38 souč. stavba bez čp/če (Ostatní)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/38 souč. stavba bez čp/če	Výměra	47 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří Využití		

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/38
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	525 000
Reprodukční hodnota	1 050 000
Věcná hodnota parcely	14 100

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	47 m2	Obest.prostor	200 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	nevykazuje		
Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce				

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	200.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	1 000 000
Opotřebení stavby	50 %			Věcná hodnota	500 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	50 000
Opotřebení přípojky a úpravy	50 %	Věcná hodnota	25 000

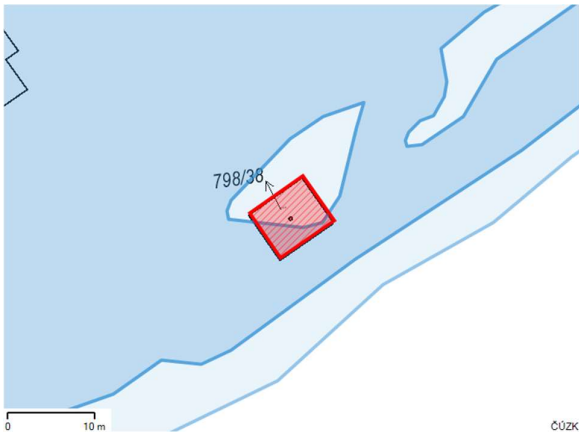
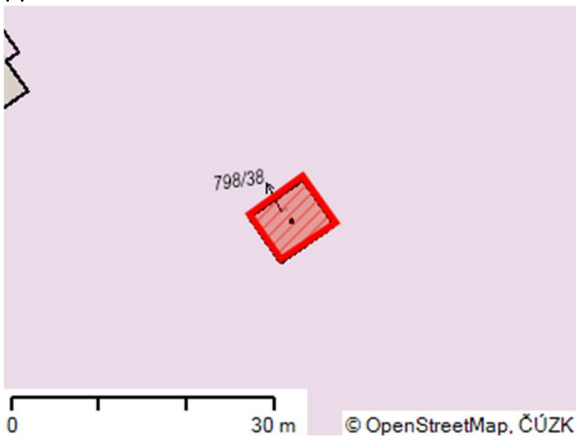
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	1 050 000	Věcná hodnota	525 000
----------------------------	------------------	----------------------	----------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
47.00 m2	300.00 /m2	14 100

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.25 Parcela 798/41

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/41	Výměra	211 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	manipulační plocha

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20
---------------------------	-----

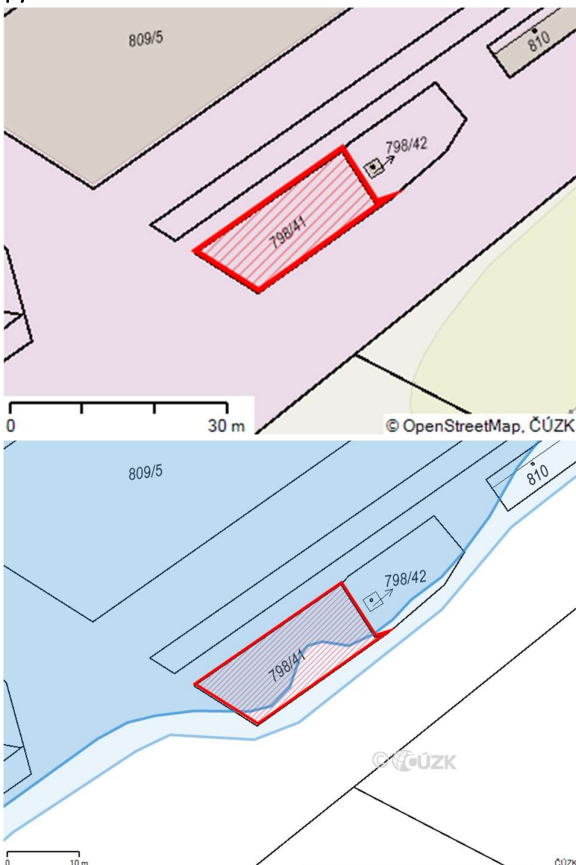
Rekapitulace

Věcná hodnota parcely	63 300
-----------------------	--------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
211.00 m2	300.00 /m2	63 300

Mapy



3.3.1.26 Parcela 798/42 souč. stavba bez čp/če (Venkovní přístřešek)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/42 souč. stavba bez čp/če	Výměra	142 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří Využití		

Stavba	bez čp/če součástí parcely 798/42
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	42 000
Reprodukční hodnota	105 000
Věcná hodnota parcely	42 600

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	4 m2	Obest.prostor	100 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci		Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba		nevykazuje		
Minulé rekonstrukce stavby:		bez rekonstrukce				

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	100.00 m3	Jednotková cena	1 000.00	Reprodukční hodnota	100 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	40 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	5 000
Opotřebení přípojky a úpravy	60 %	Věcná hodnota	2 000

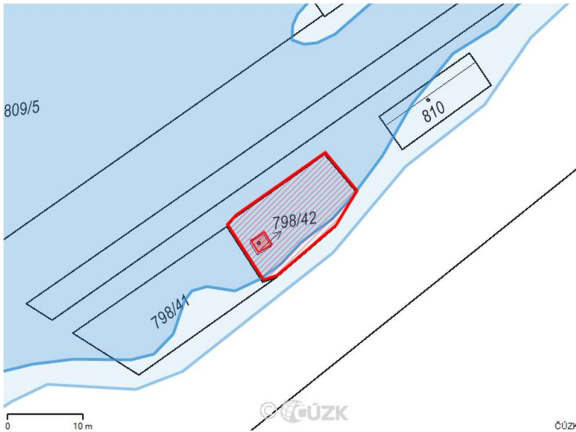
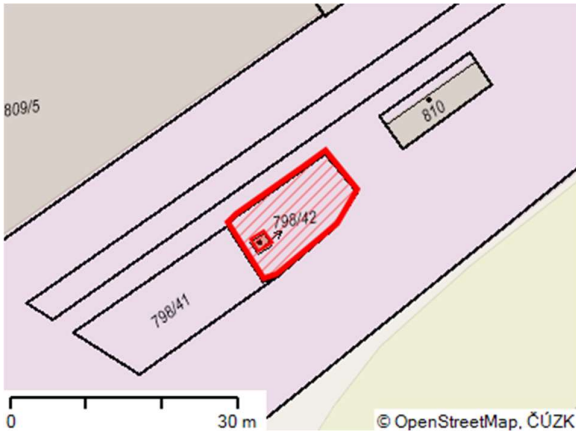
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	105 000	Věcná hodnota	42 000
----------------------------	----------------	----------------------	---------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
142.00 m ²	300.00 /m ²	42 600

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.27 Parcela 798/43 KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/43	Výměra	61 831 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	manipulační plocha

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q5
---------------------------	----

Rekapitulace

Tržní hodnota	4 050 000
Věcná hodnota parcely	18 550 000
Výnosová hodnota	4 050 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
61 831.00 m ²	300.00 /m ²	18 549 300

Zdroje výnosu – nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Nájemné obv. /m ² /měsíc	/rok
	ostatní plocha - manipulační plocha	20 000.00 m ²	3.00	720 000

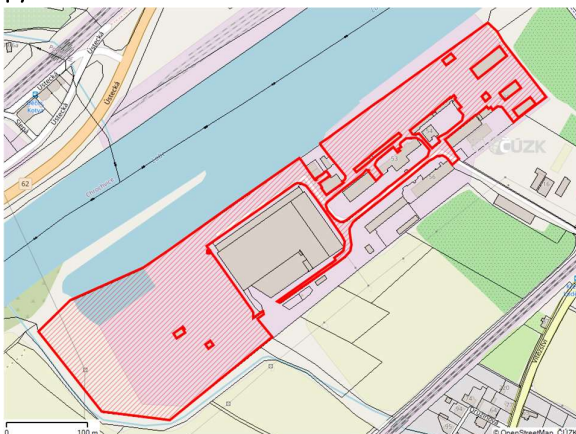
Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/rok
výdaje odborným odhadem	5.00 % příjmu z nájmu	36 000

Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu				720 000	
Ztráty z neobsazenosti 50 %				360 000	
Hrubý příjem z nájmu				360 000	
Výdaje				36 000	
Čistý příjem z nájmu	324 000	Kapitalizace	8.00 %	Výnosová hodnota	4 050 000

Mapy





3.3.1.28 Parcela 798/45

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	798/45	Výměra	759 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	zeleň

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q5
---------------------------	----

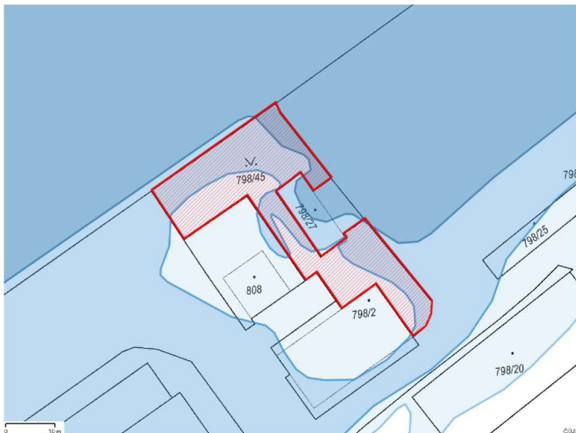
Rekapitulace

Věcná hodnota parcely 228 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
759.00 m2	300.00 /m2	227 700

Mapy



3.3.1.29 Parcela 799 souč. stavba č.p. 238 (Ubytovna)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	799 souč. stavba č.p. 238	Výměra	277 m ²
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		Využití
Stavba	č.p. 238 součástí parcely 799		
Využití	stavba ubytovacího zařízení		
Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast		
Dílbavod – záplavová území	bez rizika		

Rekapitulace

Tržní hodnota	600 000
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	6 310 000
Reprodukční hodnota	12 630 000
Věcná hodnota parcely	83 100
Výnosová hodnota	600 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	275 m ²	Obest.prostor	1 718 m ³
Adresa	Vítězství 238, Děčín XXXI-Křešice								

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové pásy a patky
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	podhled
konstrukce střechy	sedlová
krytina střech	plechová krytina
klempířské konstrukce	oplechování zastřešení
úpravy vnějších povrchů	omítky
dveře a vrata	dřevěné otevíravé dveře
okna	dřevěná se zasklením z izolačních skel
schody	nejsou
úpravy vnitřních povrchů	omítky
vnitřní obklady	v sociálním zázemí
povrch podlah	dlažba a lino
vytápění	ústřední - tuhá paliva - Kotel na hnědé uhlí (instalován před r. 2000)
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	bojler
vybavení kuchyní	základní vybavení
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	základní vybavení

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Přípoj na kanalizační síť	Plyn	Bez plynu	Vodovod	S vodovodem
Technický stav					
neudržovaná - k částečné rekonstrukci		Dokončení stavby		odhadem 1960	Stáří
Opotřebení odhadem		50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	nevykazuje	
Minulé rekonstrukce stavby:		bez rekonstrukce			

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	1 718.00 m ³	Jednotková cena	7 000.00	Reprodukční hodnota	12 026 000
Opotřebení stavby	50 %			Věcná hodnota	6 013 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	601 300
Opotřebení přípojky a úpravy	50 %	Věcná hodnota	300 650

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	12 630 000	Věcná hodnota	6 310 000
---------------------	------------	---------------	-----------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
277.00 m ²	300.00 /m ²	83 100

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks
1.NP	provozní - ubytovna		200.00 m ²	
Plochy celkem			200.00 m ²	

Zdroje výnosu – nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	obv. /m ² /měsíc	Nájemné /rok
	provozní - ubytovna	200.00 m ²	K3 0.80	40.00	96 000

K3 - kvalita ploch

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	28 800

Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu					96 000
Ztráty z neobsazenosti 20 %					19 200
Hrubý příjem z nájmu					76 800
Výdaje					28 800
Čistý příjem z nájmu	48 000	Kapitalizace	8.00 %	Výnosová hodnota	600 000

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.30 Parcela 800 souč. stavba bez čp/če (Garáže)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	800 souč. stavba bez čp/če	Výměra	290 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		Využití
Stavba	bez čp/če součástí parcely 800		
Využití	garáž		
Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast		
Dílavod – záplavová území	bez rizika		

Rekapitulace

Tržní hodnota	750 000
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	3 540 000
Reprodukční hodnota	7 880 000
Věcná hodnota parcely	87 000
Výnosová hodnota	750 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	292 m2	Obest.prostor	1 500 m3
Adresa									

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové pásy a patky
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	železobetonové montované
konstrukce střechy	plochá střecha
krytina střech	živičná svařovaná vícevrstvá
klempířské konstrukce	oplechování zastřešení
úpravy vnějších povrchů	omítky
dveře a vrata	vrata do garáže
okna	jednoduchá ocelová
schody	nejsou
úpravy vnitřních povrchů	omítka
vnitřní obklady	obklad keramický
povrch podlah	betonová mazanina
vytápění	bez vytápění
elektroinstalace vč. bleskosvodu	bleskosvod, světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	není
vnitřní kanalizace	není
vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	není
vybavení kuchyní	není
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	není
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	není

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	55 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	1 500.00 m ³	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	7 500 000
Opotřebení stavby	55 %			Věcná hodnota	3 375 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	375 000
Opotřebení přípojky a úpravy	55 %	Věcná hodnota	168 750

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	7 880 000	Věcná hodnota	3 540 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
290.00 m ²	300.00 /m ²	87 000

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks
1.NP	parkovací plochy		250.00 m ²	

Plochy celkem	250.00 m²
----------------------	-----------------------------

Zdroje výnosu – nepronažaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	Nájemné
	parkovací plochy	250.00 m ²	K3 0.80	obv. /m ² /měsíc /rok
				40.00 120 000

K3 - kvalita ploch

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	36 000

Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu		120 000
Ztráty z neobsazenosti 20 %		24 000
Hrubý příjem z nájmu		96 000
Výdaje		36 000
Čistý příjem z nájmu	60 000	Kapitalizace 8.00 %
Výnosová hodnota		750 000

Mapy



3.3.1.31 Parcela 801 souč. stavba bez čp/če (Sklad)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	801 souč. stavba bez čp/če	Výměra	62 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří Využití		

Stavba	bez čp/če součástí parcely 801
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dílbavod – záplavová území	bez rizika
----------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	331 000
Reprodukční hodnota	1 103 000
Věcná hodnota parcely	18 600

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	62 m2	Obest.prostor	300 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	k celkové rekonstrukci		Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	70 %	Viditelné technické nedostatky stavba				
Minulé rekonstrukce stavby:		bez rekonstrukce				

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	300.00 m3	Jednotková cena	3 500.00	Reprodukční hodnota	1 050 000
Opotřebení stavby	70 %			Věcná hodnota	315 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	52 500
Opotřebení přípojky a úpravy	70 %	Věcná hodnota	15 750

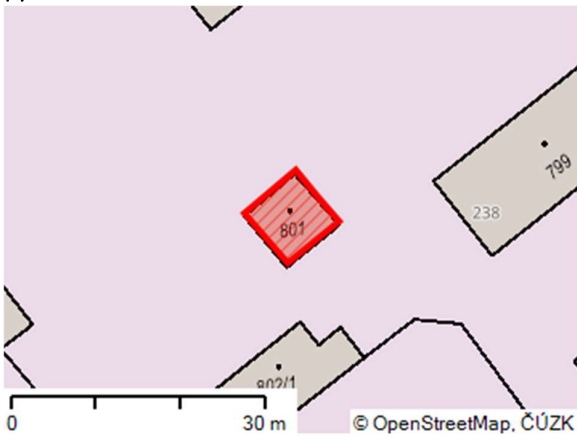
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	1 103 000	Věcná hodnota	331 000
----------------------------	------------------	----------------------	----------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
62.00 m2	300.00 /m2	18 600

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.32 Parcela 802/1 souč. stavba bez čp/če (Sklad s bytem v patře)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	802/1 souč. stavba bez čp/če	Výměra	113 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 802/1
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	2 940 000
Reprodukční hodnota	7 350 000
Věcná hodnota parcely	33 900

Počet NP	2	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	112 m2	Obest.prostor	1 000 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	1 000.00 m3	Jednotková cena	7 000.00	Reprodukční hodnota	7 000 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	2 800 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	350 000
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věcná hodnota	140 000

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	7 350 000	Věcná hodnota	2 940 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
113.00 m2	300.00 /m2	33 900

Mapy



3.3.1.33 Parcela 802/2 souč. stavba bez čp/če (Krček propojující sklady)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	802/2 souč. stavba bez čp/če	Výměra	30 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 802/2
Využití	garáž

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	105 000
Reprodukční hodnota	263 000
Věcná hodnota parcely	9 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	29 m2	Obest.prostor	100 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	100.00 m3	Jednotková cena	2 500.00	Reprodukční hodnota	250 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	100 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	12 500
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věcná hodnota	5 000

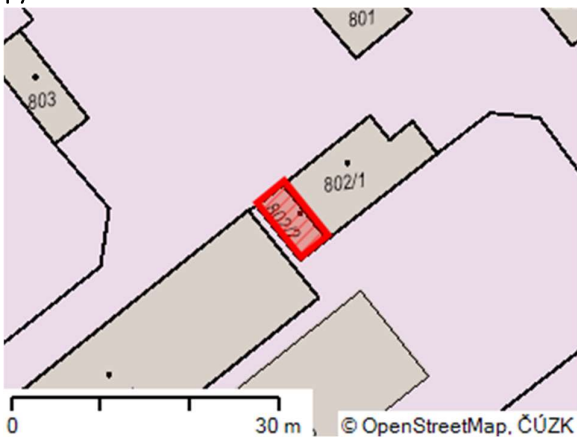
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	263 000	Věcná hodnota	105 000
----------------------------	----------------	----------------------	----------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
30.00 m2	300.00 /m2	9 000

Mapy



3.3.1.34 Parcela 803 souč. stavba bez čp/če (Sklad)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	803 souč. stavba bez čp/če	Výměra	59 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 803
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q100, Stavba: Q100
---------------------------	--------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	525 000
Reprodukční hodnota	1 313 000
Věcná hodnota parcely	17 700

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	59 m2	Obest.prostor	250 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	250.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	1 250 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	500 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	62 500
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věcná hodnota	25 000

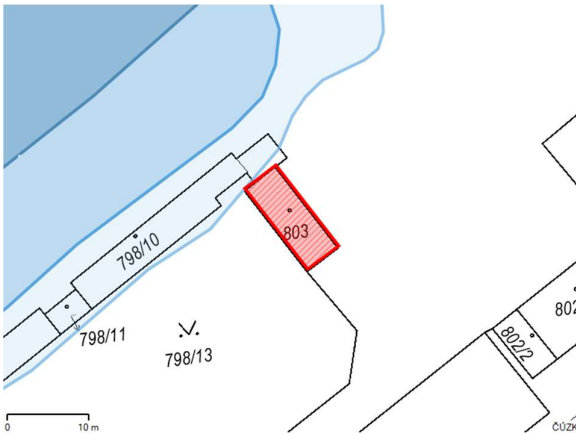
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	1 313 000	Věcná hodnota	525 000
----------------------------	------------------	----------------------	----------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
59.00 m2	300.00 /m2	17 700

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.35 Parcela 804 souč. stavba č.p. 54 (Administrativní budova)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	804 souč. stavba č.p. 54	Výměra	216 m ²
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		Využití
Stavba	č.p. 54 součástí parcely 804		
Využití	průmyslový objekt		
Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast		
Dílbavod – záplavová území	bez rizika		

Rekapitulace

Tržní hodnota	1 890 000
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	10 500 000
Reprodukční hodnota	26 250 000
Věcná hodnota parcely	64 800
Výnosová hodnota	1 890 000

Počet NP	2	Počet PP	1	Podkroví	1	Zast. plocha 1.NP	216 m ²	Obest.prostor	2 500 m ³
Adresa	Vítězství 54, Děčín XXXI-Křešice								

Zděná podsklepená budova se dvěma NP, pořízená kolem roku 1930 jako obytná vila. Objekt je využíván jako administrativní.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	s izolací proti zemní vlhkosti
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	železobetonové monolitické
konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	osinkocementové šablony
klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
dveře a vrata	dřevěné s obložkovými zárubněmi
okna	dvojité dřevěná špaletová
schody	kamenné
úpravy vnitřních povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
vnitřní obklady	běžné
povrch podlah	různé
vytápění	ústřední - plyn - Plynový standardní kotel(starší)
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod , bleskosvod
vnitřní vodovod	rozvod studené
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	vana, WC, umyvadlo

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Přípoj na kanalizační síť	Plyn	Plyn z veřejné sítě	Vodovod	S vodovodem
------------	---------------------------	------	---------------------	---------	-------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1930	Stáří	94 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	2 500.00 m3	Jednotková cena	10 000.00	Reprodukční hodnota	25 000 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	10 000 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	1 250 000
Opotřebení přípojky a úpravy	60 %	Věcná hodnota	500 000

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	26 250 000	Věcná hodnota	10 500 000
----------------------------	-------------------	----------------------	-------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
216.00 m2	300.00 /m2	64 800

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m2	Ks
1.PP	nebytové	kanceláře	100.00 m2	
1.NP	nebytové	kanceláře	200.00 m2	
2.NP	nebytové	kanceláře	200.00 m2	
1.podkroví	nebytové	kanceláře	100.00 m2	
Plochy celkem			600.00 m2	

Zdroje výnosu – nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	Nájemné	
	nebytové	600.00 m2	K3 0.70	obv. /m2/měsíc	/rok
				42.00	302 400

K3 - kvalita ploch

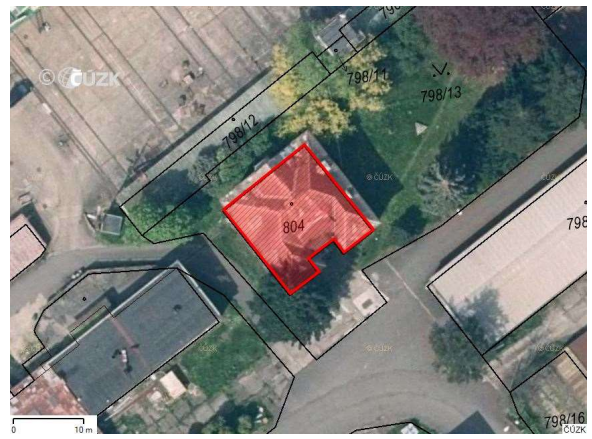
Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	90 700

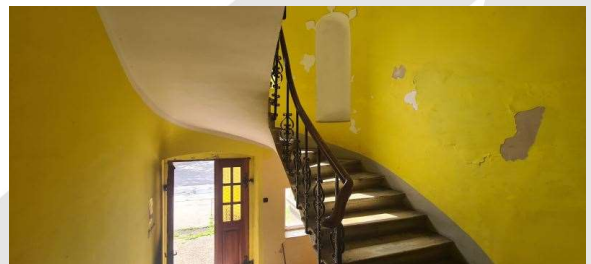
Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu					302 400
Ztráty z neobsazenosti 20 %					60 480
Hrubý příjem z nájmu					241 920
Výdaje					90 700
Čistý příjem z nájmu	151 220	Kapitalizace	8.00 %	Výnosová hodnota	1 890 000

Mapy



Fotodokumentace





3.3.1.36 Parcela 805 souč. stavba č.p. 53 (Truhlárna)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	805 souč. stavba č.p. 53	Výměra	1 079 m ²
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		Využití
Stavba	č.p. 53 součástí parcely 805		
Využití	průmyslový objekt		
Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast		
Dibavod – záplavová území	Q100		

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	7 350 000
Reprodukční hodnota	18 380 000
Věcná hodnota parcely	324 000

Počet NP	2	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	701 m ²	Obest.prostor	3 500 m ³
Adresa	Vítězství 53, Děčín XXXI-Křešice								

Dvoupodlažní zděný objekt složitého půdorysu pořízená kolem roku 1930. Původně truhlárna se skladovými prostory je aktuálně mimo provoz a je určena k demolici.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
-------------------	--------------------------------

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1930	Stáří	94 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	3 500.00 m ³	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	17 500 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	7 000 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	875 000
Opotřebení přípojky a úpravy	60 %	Věcná hodnota	350 000

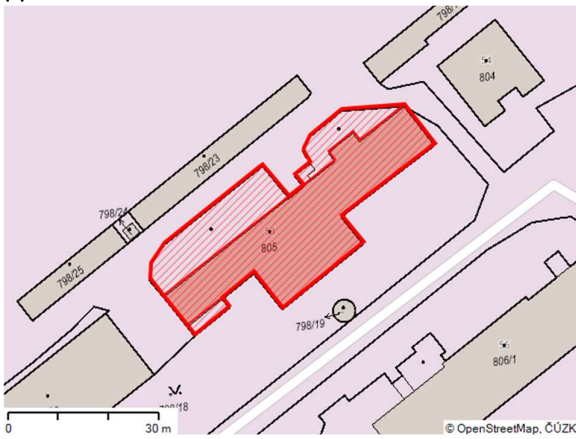
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	18 380 000	Věcná hodnota	7 350 000
----------------------------	-------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 079.00 m ²	300.00 /m ²	323 700

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.37 Parcela 806/1 souč. stavba č.p. 56 (Sociální budova)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	806/1 souč. stavba č.p. 56			Výměra	1 152 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		Využití		
Stavba	č.p. 56 součástí parcely 806/1				
Využití	průmyslový objekt				
Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast				
Dibavod – záplavová území	bez rizika				

Rekapitulace

Tržní hodnota	4 950 000
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	39 060 000
Reprodukční hodnota	78 120 000
Věcná hodnota parcely	346 000
Výnosová hodnota	4 950 000

Počet NP	2	Počet PP	1	Podkroví		Zast. plocha 1.NP	775 m2	Obest.prostor	9 300 m3
Adresa	Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice								

Podsklepená zděná stavba se dvěma NP, pořízená kolem roku 1930. Je dispozičně rozdělena na dvě křídla se dvěma NP a střední blok s jedním NP. Slouží jako stravovací objekt s příslušným zázemím.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	s izolací proti zemní vlhkosti
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	železobetonové monolitické
konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	plechová pozinkovaná
klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
dveře a vrata	hladké plné nebo prosklené
okna	dvojitá špaletová
schody	železobetonové, teraco
úpravy vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
povrch podlah	různé
vytápění	ústřední - plyn - Plynový standardní kotel(starší)
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod , bleskosvod
vnitřní vodovod	rozvod studené
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody
vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	WC, umyvadlo, sprchový kout
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	ne

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Přípoj na kanalizační síť	Plyn	Bez plynu	Vodovod	S vodovodem
------------	---------------------------	------	-----------	---------	-------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1930	Stáří	94 roků
Opotřebení odhadem	50 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	9 300.00 m3	Jednotková cena	8 000.00	Reprodukční hodnota	74 400 000
Opotřebení stavby	50 %			Věcná hodnota	37 200 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	3 720 000
Opotřebení přípojky a úpravy	50 %	Věcná hodnota	1 860 000

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	78 120 000	Věcná hodnota	39 060 000
----------------------------	-------------------	----------------------	-------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 152.00 m2	300.00 /m2	345 600

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m2	Ks
1.PP	skladovací	sklad vytápěný	500.00 m2	
1.NP	nebytové	kanceláře	600.00 m2	
2.NP	nebytové	kanceláře	600.00 m2	

Plochy celkem	1 700.00 m2
----------------------	--------------------

Zdroje výnosu – nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	Nájemné	
	nebytové	1 200.00 m2	K3 0.80	obv. /m2/měsíc	/rok
	skladovací	500.00 m2	K3 0.80	40.00	576 000
				36.00	216 000

K3 - kvalita ploch

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	237 600

Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu				792 000	
Ztráty z neobsazenosti 20 %				158 400	
Hrubý příjem z nájmu				633 600	
Výdaje				237 600	
Čistý příjem z nájmu	396 000	Kapitalizace	8.00 %	Výnosová hodnota	4 950 000

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.38 Parcela 806/2 souč. stavba bez čp/če (Bývalé učňovské středisko)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	806/2 souč. stavba bez čp/če	Výměra	610 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 806/2
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dílbavod – záplavová území	bez rizika
----------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	4 730 000
Reprodukční hodnota	15 750 000
Věcná hodnota parcely	183 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	609 m2	Obest.prostor	3 000 m3
Adresa									

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	s izolací proti zemní vlhkosti
svislé konstrukce	Jiné materiály a kombinace
vodorovné konstrukce, stropy	bez podhledu
konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	živičná svařovaná vícevrstvá
klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnějších povrchů	nástřiky nebo nátěry
dveře a vrata	hladké plné nebo prosklené
okna	dřevěná zdvojená
schody	ne
úpravy vnitřních povrchů	nástřiky nebo nátěry
vnitřní obklady	ne
povrch podlah	různé
vytápění	ústřední - plyn - Plynový kondenzační kotel(novější)
elektroinstalace vč. bleskosvodu	bleskosvod, světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	rozvod studené
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	ne
ohřev teplé vody	bojlerem
vybavení kuchyní	ne
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	WC
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	ne

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	k celkové rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	70 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby: bez rekonstrukce

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	3 000.00 m ³	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	15 000 000
Opotřebení stavby	70 %			Věcná hodnota	4 500 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	750 000
Opotřebení přípojek a úpravy	70 %	Věcná hodnota	225 000

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	15 750 000	Věcná hodnota	4 730 000
---------------------	------------	---------------	-----------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
610.00 m ²	300.00 /m ²	183 000

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.39 Parcela 807 souč. stavba bez čp/če (Sklad)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	807 souč. stavba bez čp/če	Výměra	69 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 807
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	735 000
Reprodukční hodnota	1 838 000
Věcná hodnota parcely	20 700

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	69 m2	Obest.prostor	350 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	350.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	1 750 000
Opotřebení stavby	60 %	Věcná hodnota			700 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	87 500
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věcná hodnota	35 000

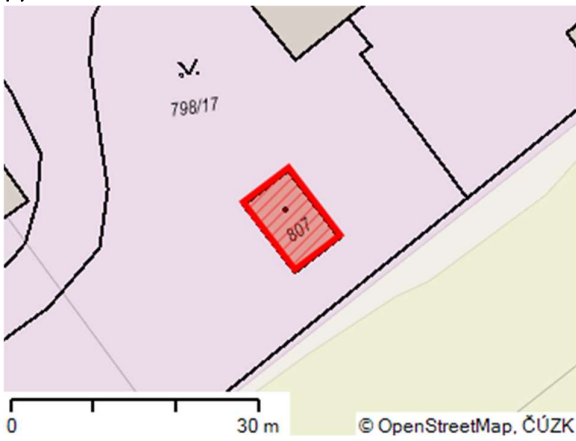
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	1 838 000	Věcná hodnota	735 000
----------------------------	------------------	----------------------	----------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
69.00 m2	300.00 /m2	20 700

Mapy



Fotodokumentace



3.3.1.40 Parcela 808 souč. stavba bez čp/če (Sklad)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	808 souč. stavba bez čp/če	Výměra	324 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří Využití		

Stavba	bez čp/če součástí parcely 808
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	160 300
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	998 000
Reprodukční hodnota	2 490 000
Věcná hodnota parcely	97 200
Výnosová hodnota	160 300

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	95 m2	Obest.prostor	475 m3
Adresa									

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové pasy a patky
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	betonový strop
konstrukce střechy	plochá konstrukce
krytina střech	živičná krytina
klempířské konstrukce	oplechování zastřešení
úpravy vnějších povrchů	omítky
dveře a vrata	ocelová vrata dvoukřídlá
okna	luxfery
schody	betonové
úpravy vnitřních povrchů	omítky
vnitřní obklady	nejsou
povrch podlah	beton
vytápění	bez vytápění
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	není
vnitřní kanalizace	není
vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	není

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	475.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	2 375 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	950 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	118 750
Opotřebení přípojky a úpravy	60 %	Věcná hodnota	47 500

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	2 490 000	Věcná hodnota	998 000
---------------------	-----------	---------------	---------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
324.00 m2	300.00 /m2	97 200

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m2	Ks
1.NP	skladovací	sklad nevytápěný	95.00 m2	
Plochy celkem			95.00 m2	

Zdroje výnosu – nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	obv. /m2/měsíc	Nájemné /rok
	skladovací	95.00 m2	K3 0.50	22.50	25 650

K3 - kvalita ploch

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	7 700

Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu				25 650	
Ztráty z neobsazenosti 20 %				5 130	
Hrubý příjem z nájmu				20 520	
Výdaje				7 700	
Čistý příjem z nájmu	12 820	Kapitalizace	8.00 %	Výnosová hodnota	160 300

Mapy





Fotodokumentace



3.3.1.41 Parcela 809/1 souč. stavba bez čp/če (Výrobní hala)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	809/1 souč. stavba bez čp/če			Výměra	6 935 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		Využití		
Stavba	bez čp/če součástí parcely 809/1				
Využití	průmyslový objekt				
Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast				
Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20				

Rekapitulace

Tržní hodnota	27 000 000
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	49 610 000
Reprodukční hodnota	110 250 000
Věcná hodnota parcely	2 080 000
Výnosová hodnota	27 000 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	6 960 m ²	Obest.prostor	70 000 m ³
Adresa									

Trojlodní montovaná hala s přístavky, postavená v roce 1967. Hala má dva přístavky, z nichž jeden slouží jako dílna, druhý pak jako zázemí pro zaměstnance a administrativní prostory. Provozy jsou obsluhovány několika portálovými jeřáby o nosnosti 5 - 16t. Přístavek je dvoupodlažní, v první podlaží jsou vesměs dílenské a skladové prostory, ve 2. NP pak administrativní a sociální.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové pásy a patky
svislé konstrukce	Jiné materiály a kombinace
vodorovné konstrukce, stropy	betonové stropy s oc. nosnou konstrukcí
konstrukce střechy	ocelový strop, střecha plochá
krytina střech	živičná
klempířské konstrukce	oplechování zastřešení
úpravy vnějších povrchů	omítky a nátěry ocelových konstrukcí
dveře a vrata	hladké plné nebo prosklené
okna	zdvojená
schody	ano ocelobetonové
úpravy vnitřních povrchů	omítky a nátěry ocelových konstrukcí
vnitřní obklady	v sociálním zázemí
povrch podlah	betonové konstrukce
vytápění	bez vytápění
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod , bleskosvod
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
ohřev teplé vody	bojlerem
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	WC, umyvadlo

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Přípoj na kanalizační síť	Plyn	Bez plynu	Vodovod	S vodovodem
------------	---------------------------	------	-----------	---------	-------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1967	Stáří	57 roků
Opotřebení odhadem	55 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	70 000.00 m ³	Jednotková cena	1 500.00	Reprodukční hodnota	105 000 000
Opotřebení stavby	55 %			Věcná hodnota	47 250 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	5 250 000
Opotřebení přípojky a úpravy	55 %	Věcná hodnota	2 362 500

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	110 250 000	Věcná hodnota	49 610 000
----------------------------	--------------------	----------------------	-------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
6 935.00 m ²	300.00 /m ²	2 080 500

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks
1.NP	výrobní		6 250.00 m ²	

Plochy celkem	6 250.00 m²
----------------------	-------------------------------

Zdroje výnosu – nepronažaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	Nájemné
	výrobní	6 250.00 m ²	K3 0.80	obv. /m ² /měsíc /rok
				57.60 4 320 000

K3 - kvalita ploch

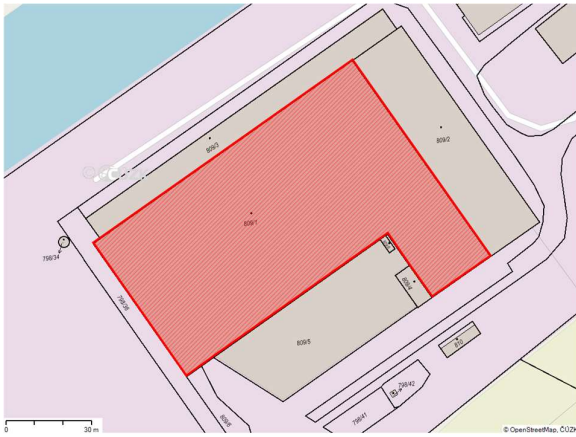
Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	1 296 000

Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu		4 320 000
Ztráty z neobsazenosti 20 %		864 000
Hrubý příjem z nájmu		3 456 000
Výdaje		1 296 000
Čistý příjem z nájmu	2 160 000	Kapitalizace 8.00 %
Výnosová hodnota		27 000 000

Mapy



Fotodokumentace





3.3.1.42 Parcela 809/2 souč. stavba bez čp/če (Přístavek výrobní haly)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	809/2 souč. stavba bez čp/če	Výměra	1 752 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 809/2
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	5 090 000
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	41 340 000
Reprodukční hodnota	91 880 000
Věcná hodnota parcely	526 000
Výnosová hodnota	5 090 000

Počet NP	2	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	1 759 m2	Obest.prostor	17 500 m3
Adresa									

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové pásy a patky
svislé konstrukce	Jiné materiály a kombinace
vodorovné konstrukce, stropy	betonové stropy s oc. nosnou konstrukcí
konstrukce střechy	ocelový strop, střecha plochá
krytina střech	živičná
klempířské konstrukce	oplechování zastřešení
úpravy vnějších povrchů	omítky a nátěry ocelových konstrukcí
dveře a vrata	hladké plné nebo prosklené
okna	zdvojená
schody	ano ocelobetonové
úpravy vnitřních povrchů	omítky a nátěry ocelových konstrukcí
vnitřní obklady	v sociálním zázemí
povrch podlah	betonové konstrukce
vytápění	bez vytápění
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod , bleskosvod
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
ohřev teplé vody	bojlerem
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	WC, umyvadlo

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Přípoj na kanalizační síť	Plyn	Bez plynu	Vodovod	S vodovodem
------------	---------------------------	------	-----------	---------	-------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	55 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby: bez rekonstrukce

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	17 500.00 m ³	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	87 500 000
Opotřebení stavby	55 %			Věcná hodnota	39 375 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	4 375 000
Opotřebení přípojky a úpravy	55 %	Věcná hodnota	1 968 750

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	91 880 000	Věcná hodnota	41 340 000
---------------------	------------	---------------	------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 752.00 m ²	300.00 /m ²	525 600

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks
1.NP	výrobní		1 400.00 m ²	
2.NP	nebytové	kanceláře	700.00 m ²	
Plochy celkem			2 100.00 m ²	

Zdroje výnosu – nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	obv. /m ² /měsíc	Nájemné /rok
	nebytové	700.00 m ²	K3 0.50	25.00	210 000
	výrobní	1 400.00 m ²	K3 0.50	36.00	604 800

K3 - kvalita ploch

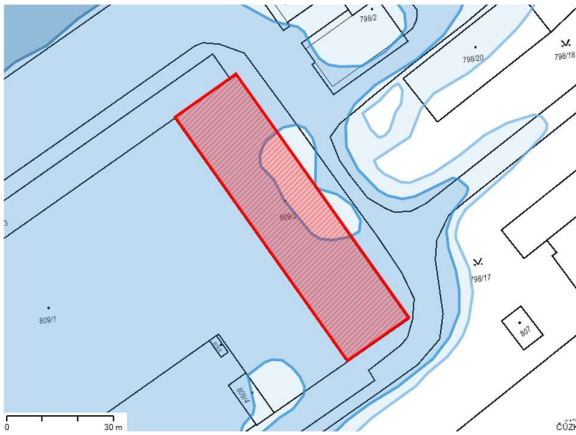
Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	244 400

Výpočet výnosové hodnoty

Celkové potenciální příjmy z nájmu				814 800	
Ztráty z neobsazenosti 20 %				162 960	
Hrubý příjem z nájmu				651 840	
Výdaje				244 400	
Čistý příjem z nájmu	407 440	Kapitalizace	8.00 %	Výnosová hodnota	5 090 000

Mapy



Fotodokumentace





3.3.1.43 Parcela 809/3 souč. stavba bez čp/če (Přístavek výrobní haly)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	809/3 souč. stavba bez čp/če	Výměra	1 093 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 809/3
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	23 100 000
Reprodukční hodnota	57 750 000
Věcná hodnota parcely	328 000

Počet NP	2	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	1 089 m2	Obest.prostor	11 000 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	11 000.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	55 000 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	22 000 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	2 750 000
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věcná hodnota	1 100 000

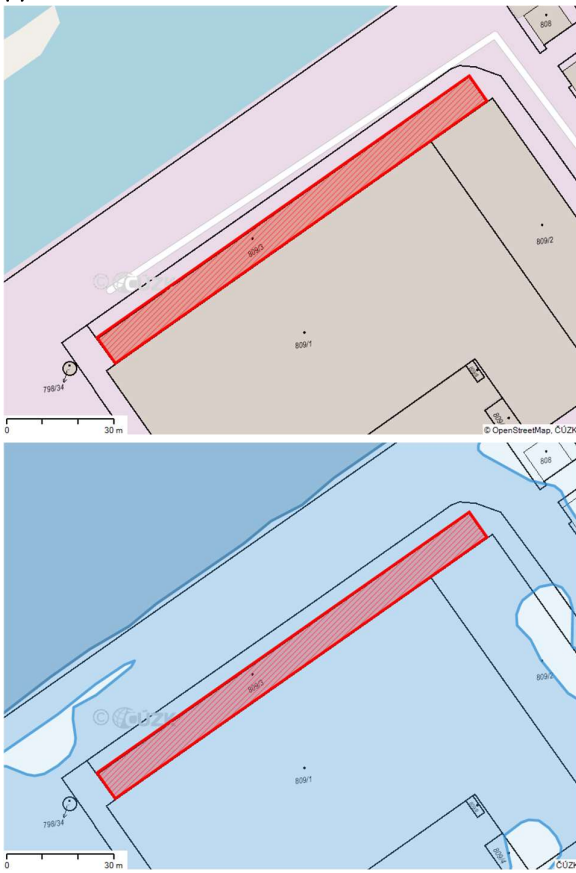
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	57 750 000	Věcná hodnota	23 100 000
----------------------------	-------------------	----------------------	-------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 093.00 m2	300.00 /m2	327 900

Mapy



3.3.1.44 Parcela 809/4 souč. stavba bez čp/če (Přístavek výrobní haly)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	809/4 souč. stavba bez čp/če	Výměra	82 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 809/4
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	1 050 000
Reprodukční hodnota	2 630 000
Věcná hodnota parcely	24 600

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	82 m2	Obest.prostor	500 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Nezjištěno	Plyn	Nezjištěno	Vodovod	Nezjištěno
------------	------------	------	------------	---------	------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	500.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	2 500 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	1 000 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	125 000
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věcná hodnota	50 000

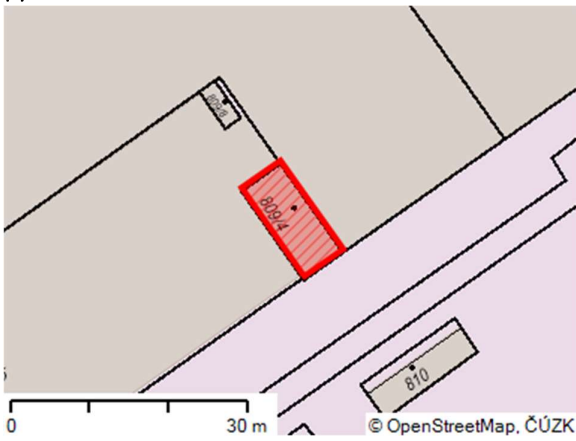
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	2 630 000	Věcná hodnota	1 050 000
----------------------------	------------------	----------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
82.00 m2	300.00 /m2	24 600

Mapy



3.3.1.45 Parcela 809/5

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	809/5	Výměra	1 740 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	manipulační plocha

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20
---------------------------	-----

Rekapitulace

Věcná hodnota parcely	522 000
-----------------------	---------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 740.00 m ²	300.00 /m ²	522 000

Mapy



3.3.1.46 Parcela 809/6

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	809/6	Výměra	201 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	manipulační plocha

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20
---------------------------	-----

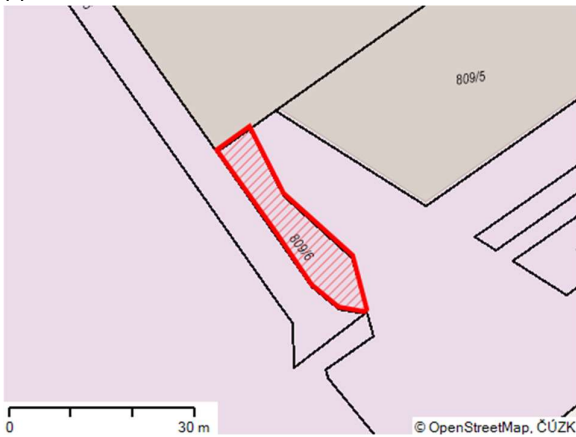
Rekapitulace

Věcná hodnota parcely 60 300

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
201.00 m ²	300.00 /m ²	60 300

Mapy



3.3.1.47 Parcela 809/8 souč. stavba bez čp/če (Přístavek výrobní haly)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	809/8 souč. stavba bez čp/če	Výměra	14 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 809/8
Využití	stavba technického vybavení

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věčná hodnota stavby (součástí p.)	210 000
Reprodukční hodnota	525 000
Věčná hodnota parcely	4 200

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	14 m2	Obest.prostor	100 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Nezjištěno	Plyn	Nezjištěno	Vodovod	Nezjištěno
------------	------------	------	------------	---------	------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	100.00 m3	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	500 000
Opotřebení stavby	60 %			Věčná hodnota	200 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	25 000
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věčná hodnota	10 000

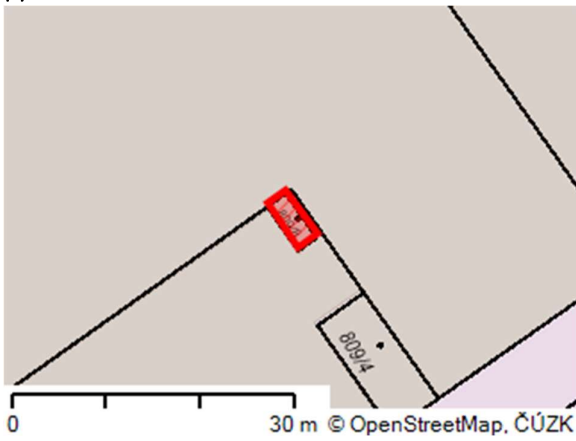
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	525 000	Věčná hodnota	210 000
----------------------------	----------------	----------------------	----------------

Věčná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
14.00 m2	300.00 /m2	4 200

Mapy



3.3.1.48 Parcela 810 souč. stavba bez čp/če (Sklad)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	810 souč. stavba bez čp/če	Výměra	75 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 810
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	117 800
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	413 000
Reprodukční hodnota	919 000
Věcná hodnota parcely	22 500
Výnosová hodnota	117 800

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	54 m2	Obest.prostor	250 m3
Adresa									

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové pasy a patky
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	betonový strop
konstrukce střechy	plochá konstrukce
krytina střech	živičná krytina
klempířské konstrukce	oplechování zastřešení
úpravy vnějších povrchů	omítky
dveře a vrata	ocelová vrata dvoukřídlá
okna	luxfery
schody	betonové
úpravy vnitřních povrchů	omítky
vnitřní obklady	nejsou
povrch podlah	beton
vytápění	bez vytápění
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	není
vnitřní kanalizace	není
vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	není

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	55 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	250.00 m3	Jednotková cena	3 500.00	Reprodukční hodnota	875 000
Opotřebení stavby	55 %			Věcná hodnota	393 750

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	43 750
Opotřebení přípojky a úpravy	55 %	Věcná hodnota	19 688

Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	919 000	Věcná hodnota	413 000
---------------------	---------	---------------	---------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
75.00 m2	300.00 /m2	22 500

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m2	Ks
1.NP	skladovací	sklad nevytápěný	50.00 m2	
Plochy celkem			50.00 m2	

Zdroje výnosu – nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie plochy	Výměra	Koeficienty	obv. /m2/měsíc	Nájemné /rok
	skladovací	50.00 m2	K3 0.70	31.50	18 900

K3 - kvalita ploch

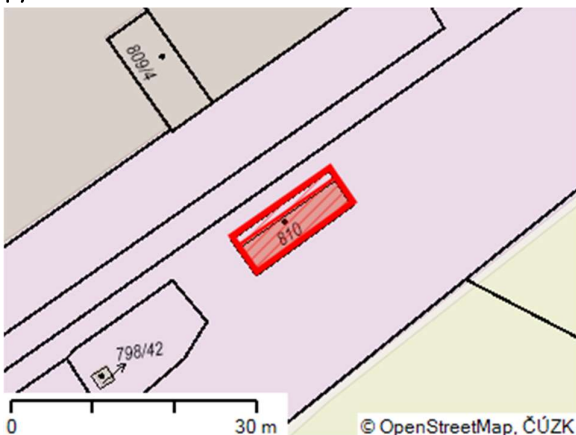
Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

Výdaje		/ rok
výdaje odborným odhadem	30.00 % příjmu z nájmu	5 700

Výpočet výnosové hodnoty

Typové výnosové hodnoty					
Celkové potenciální příjmy z nájmu				18 900	
Ztráty z neobsazenosti 20 %				3 780	
Hrubý příjem z nájmu				15 120	
Výdaje				5 700	
Čistý příjem z nájmu	9 420	Kapitalizace	8.00 %	Výnosová hodnota	117 800

Mapy





Fotodokumentace



3.3.1.49 Parcela 811 souč. stavba bez čp/če (Tech. zázemí)

KÚ Křešice u Děčína, LV 960

Parcela	811 souč. stavba bez čp/če	Výměra	99 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če součástí parcely 811
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	chráněná krajinná oblast
---------------------	--------------------------

Dibavod – záplavová území	Q20, Stavba: Q20
---------------------------	------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	necenotvorná
Věcná hodnota stavby (součástí p.)	735 000
Reprodukční hodnota	1 838 000
Věcná hodnota parcely	29 700

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	99 m2	Obest.prostor	500 m3
Adresa									

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1960	Stáří	64 roků
Opotřebení odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	500.00 m3	Jednotková cena	3 500.00	Reprodukční hodnota	1 750 000
Opotřebení stavby	60 %			Věcná hodnota	700 000

Přípojky a venkovní úpravy

Procento z reprodukční hodnoty	5 %	Reprodukční hodnota	87 500
Opotřebení přípojek a úpravy	60 %	Věcná hodnota	35 000

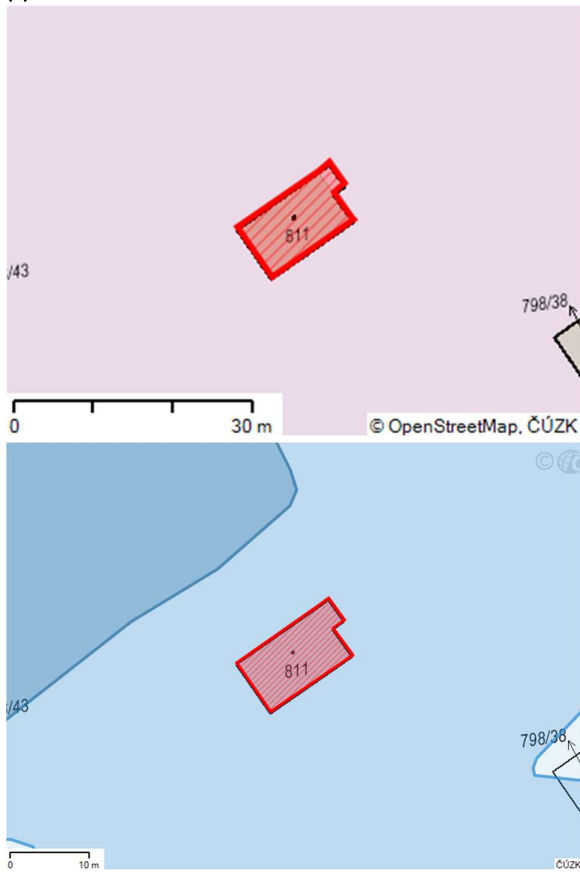
Nákladová hodnota stavby celkem včetně přípojek a venkovních úprav

Reprodukční hodnota	1 838 000	Věcná hodnota	735 000
----------------------------	------------------	----------------------	----------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
99.00 m2	300.00 /m2	29 700

Mapy



3.4 RIZIKA

Komentovaná omezení vlastnictví (zapsané na LV - oddíl C a D) - není riziko

V-3323/2021-502	LV 960, KÚ Křešice u Děčína
Zástavní právo smluvní	
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
Zákaz zcizení a zatížení	
V-6093/2021-502	LV 960, KÚ Křešice u Děčína
Zástavní právo smluvní	
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
Zákaz zcizení a zatížení	
V-3503/2022-502	LV 960, KÚ Křešice u Děčína
Zástavní právo smluvní	
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
Zákaz zcizení a zatížení	
V-1882/2023-502	LV 960, KÚ Křešice u Děčína
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	

Riziko záplavy

Nemovitosti na LV	LV 960, KÚ: Křešice u Děčína
Stupeň rizika	Q5 - pětiletá voda (nejvyšší riziko)

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji

PŘÍLOHA Č. 2B

Věci nemovité dle LV 5893, K.ú. Mělník

VĚCI NEMOVITÉ - MĚLNÍK

Nemovitosti	KÚ	LV	Staveb	Parcel	Jednotek	Práv stavby
Současný stav	1	1		2		
Výměry	Podlahová plocha	Zastavěná plocha	Výměra parcel			
Současný stav			585 m2			
Rizika	ANO: KN 2 Záplavy 1					
Podmínky platnosti ceny	NE					

Tržní hodnota

Současný stav
293 000

Věcná hodnota pozemků
Porovnávací hodnota

293 000
293 000

OBSAH

1	Předmět ocenění	4
2	Vstupní údaje	4
2.1	Místopis	4
2.2	Popis předmětu ocenění	4
2.3	Přístupové pozemky	5
2.3.1	Přístup a příjezd k nemovitostem - Přístup	5
3	Ocenění nemovitostí	6
3.1	LV 5893, KÚ Mělník	6
3.2	Vztah k územnímu plánu	13
4	Popis metod	14
4.1	Porovnávací metoda	14
5	Analýza trhu	15
5.1	Realizované prodeje (pozemky)	15
5.2	Vyhodnocení analýzy trhu	18
5.2.1	Parcela 2519/6 (stavba bez čp/če)	20
5.2.2	Parcela 2519/8 (stavba bez čp/če)	23
6	Rizika	24

1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 5893, k.ú. Mělník [692816]

ve vlastnictví

České loděnice a.s., IČO: 152226

Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín

Parcelní číslo	Výměra v m2	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
2519/6	411	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če
2519/8	174	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če
Celkem	585			

2 VSTUPNÍ ÚDAJE

2.1 MÍSTOPIS

Město Mělník je známé svou dobře vyvinutou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. Mělník nabízí širokou škálu služeb pro své obyvatele, včetně škol, zdravotnických zařízení, sportovních areálů a kulturních institucí. Ve městě se nachází řada obchodů, restaurací a kaváren, které přispívají k živému městskému prostředí. Dopravní dostupnost je zajištěna silničním spojením s hlavním městem Prahou, která je vzdálena pouhých 30 kilometrů. Mělník je také dobře propojen veřejnou dopravou, včetně autobusových a vlakových spojů.

Důležitou součástí Mělníka je také jeho přístav, který leží na soutoku řek Labe a Vltavy. Přístav Mělník je významným dopravním uzlem pro vodní dopravu a slouží k přepravě různých druhů zboží, včetně zemědělských produktů, stavebního materiálu a paliv. Přístav hraje klíčovou roli v logistice a ekonomice regionu, a to nejen díky svému strategickému umístění, ale také díky modernímu vybavení a infrastruktury, která umožňuje efektivní nakládku a vykládku lodí.

2.2 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Oceňované pozemky, které nemají přístup z veřejné komunikace, na nichž stojí cizí stavba a které se nacházejí v záplavovém území. Nedostatečný přístup z veřejné komunikace značně omezuje jejich využitelnost a atraktivitu pro potenciální investory či kupce. Přítomnost cizí stavby na těchto pozemcích dále snižuje jejich hodnotu, neboť komplikace spojené s vlastnickými právy a užíváním mohou odradit zájemce. K tomu se přidává riziko záplav, které zvyšuje nebezpečí poškození majetku a nutnost investic do ochranných opatření.

2.3 PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY

2.3.1 Přístup a příjezd k nemovitostem - Přístup

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
2519/13	ostatní plocha	manipulační plocha	
2517/18	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2508/1	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Přístup a příjezd je po právní stránce řešen	není řešeno vůbec
Znalec nedostal informaci, že by byl přístup k pozemkům právně vyřešen, ani na pozemcích nevázne VB, které by umožňovalo přístup.	

Mapy



3 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1 LV 5893, KÚ MĚLNÍK

Kraj	Středočeský kraj	Obec	Mělník [534676]
Okres	Mělník	Kat. území	Mělník [692816]
LV	5893		

Počet staveb		Parcel	2	Jednotek		Práv stavby		Výměra parcel	585 m2
--------------	--	--------	---	----------	--	-------------	--	---------------	--------

ve vlastnictví

České loděnice a.s., IČO: 152226

Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín

C Věcná práva zatěžující nemovitosti

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní
Popis	k zajištění pohledávky: - existující ve výši 300 000 EUR s příslušenstvím (smlouva o převodu vlastnického práva k cennému papíru s odloženou splatností)
Oprávnění pro	Dubinin Oleksandr, Nad Závěrkou 2396, Břevnov, 16900 Praha
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Pořadí	24.06.2015 13:37
V-6658/2015-206	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2015 13:37:17. Zápis proveden dne 27.08.2015.

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 6 406 887,71 Kč, včetně příslušenství daně.
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Pořadí	05.05.2023 20:05
V-3013/2023-206	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP v Děčíně čj. 1310232/23/2503-00540-506867 ze dne 05.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2023 20:05:06. Zápis proveden dne 31.05.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Typ vztahu	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
V-4632/2023-206	Listina: Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. VZP-23-03790567-U73G ze dne 03.07.2023. Právní moc ke dni 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 14:07:19. Zápis proveden dne 14.08.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, pohledávky dlužného pojistného a penále v celkové výši 799 986 Kč.
Oprávnění pro	VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020, Vinohrady, 13000 Praha, IČO: 41197518
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Pořadí	19.07.2023 14:07
V-4632/2023-206	Listina: Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. VZP-23-03790567-U73G ze dne 03.07.2023. Právní moc ke dni 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 14:07:19. Zápis proveden dne 14.08.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 208 620 Kč, včetně příslušenství daně.
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Pořadí	24.07.2023 16:28
V-4720/2023-206	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 1739437/23/2503-00540-506867 ze dne 24.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 16:28:53. Zápis proveden dne 17.08.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 92 478 Kč, včetně příslušenství daně.
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Pořadí	21.08.2023 20:04
V-5388/2023-206	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně Čj.: 1859970/23/2503-00540-506867 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 20:04:19. Zápis proveden dne 12.09.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Existující: zřízení zástavního práva k zajištění daňové pohledávky ve výši 143 722 Kč, včetně příslušenství daně.
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Pořadí	07.12.2023 20:04
V-8064/2023-206	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č. 2337295/23/2503-00540-506867 ze dne 07.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2023 20:04:58. Zápis proveden dne 03.01.2024.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 3 334 345 Kč včetně příslušenství daně.
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Pořadí	22.01.2024 20:04
V-398/2024-206	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č. 89223/24/2503-00540-506867 ze dne 22.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 20:04:59. Zápis proveden dne 13.02.2024.;uloženo na prac. Mělník

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-2949/2023-208	Listina: Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 EX-652/2023 -6 ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2023 14:33:07. Zápis proveden dne 29.06.2023.;uloženo na prac. Nymburk

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Z-2864/2023-206	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 070 EX-652/2023 -12 ze dne 27.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2023 18:30:51. Zápis proveden dne 29.06.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Z-3256/2023-206	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. 1740740/23/2503-00540-506867 ze dne 24.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 16:28:48. Zápis proveden dne 27.07.2023.
Z-3348/2023-206	Listina: Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Čj.: 1784771/23/2503-00540-506867 Právní moc ke dni 31.07.2023 . Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2023 20:03:42. Zápis proveden dne 03.08.2023.

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Z-3618/2023-206	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Čj.: 1857680/23/2503-00540-506867 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 20:04:19. Zápis proveden dne 24.08.2023.
Z-3897/2023-206	Listina: Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Čj.: 1927419/23/2503-00540-506867 Právní moc ke dni 28.08.2023 . Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 20:04:14. Zápis proveden dne 05.09.2023.

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-3424/2023-502	Listina: Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 203 Ex-16934/2023 -11 ze dne 10.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2023 08:20:06. Zápis proveden dne 13.11.2023.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Z-5014/2023-206	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-16934/2023 -16 ze dne 11.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2023 08:19:45. Zápis proveden dne 13.11.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Zahájení exekuce Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Popis	Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-5676/2023-206	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX-3216/2023 -18 ze dne 12.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 21:33:51. Zápis proveden dne 18.12.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-6098/2023-206	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 Ex-00971/2023 -009 ze dne 21.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 13:00:52. Zápis proveden dne 28.12.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Z-8280/2023-210	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX 00971/23-017 (k 51 EXE 558/2023-101) ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 13:01:19. Zápis proveden dne 29.12.2023.;uloženo na prac. Praha-západ

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-536/2024-101	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 1015/23-8 ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2024 20:03:02. Zápis proveden dne 08.01.2024.;uloženo na prac. Praha

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Z-368/2024-210	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 148 EX 1015/23-11 ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 20:03:00. Zápis proveden dne 18.01.2024.;uloženo na prac. Praha-západ

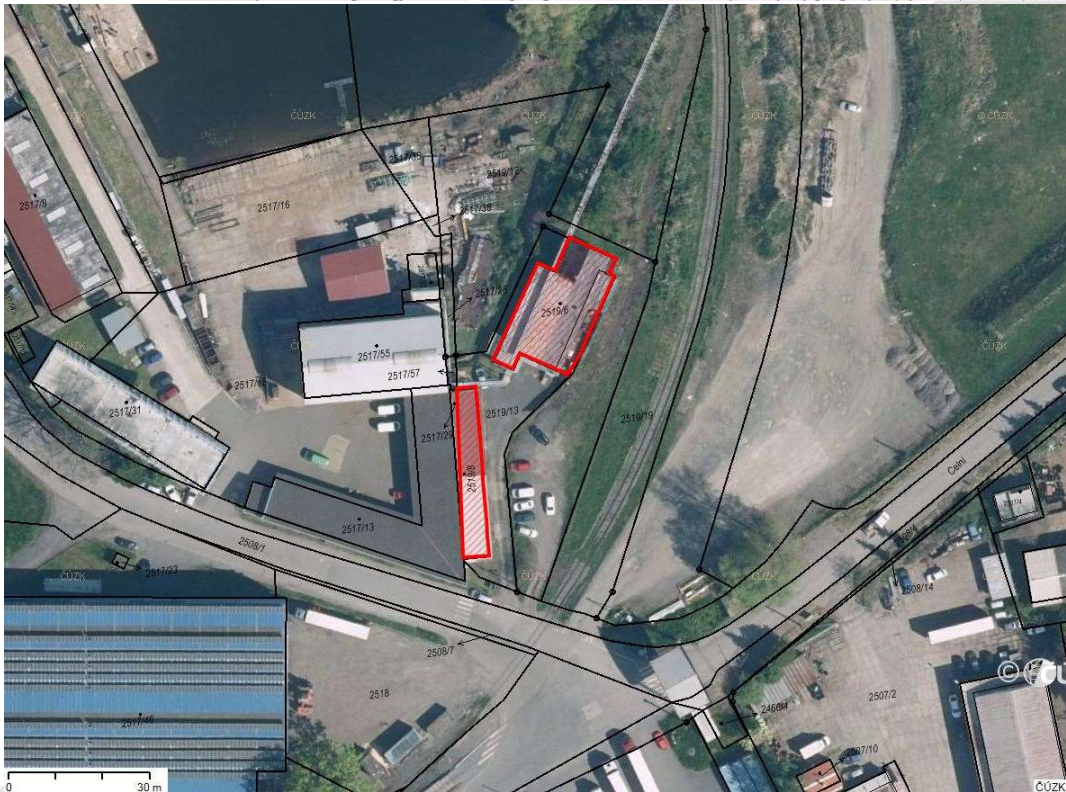
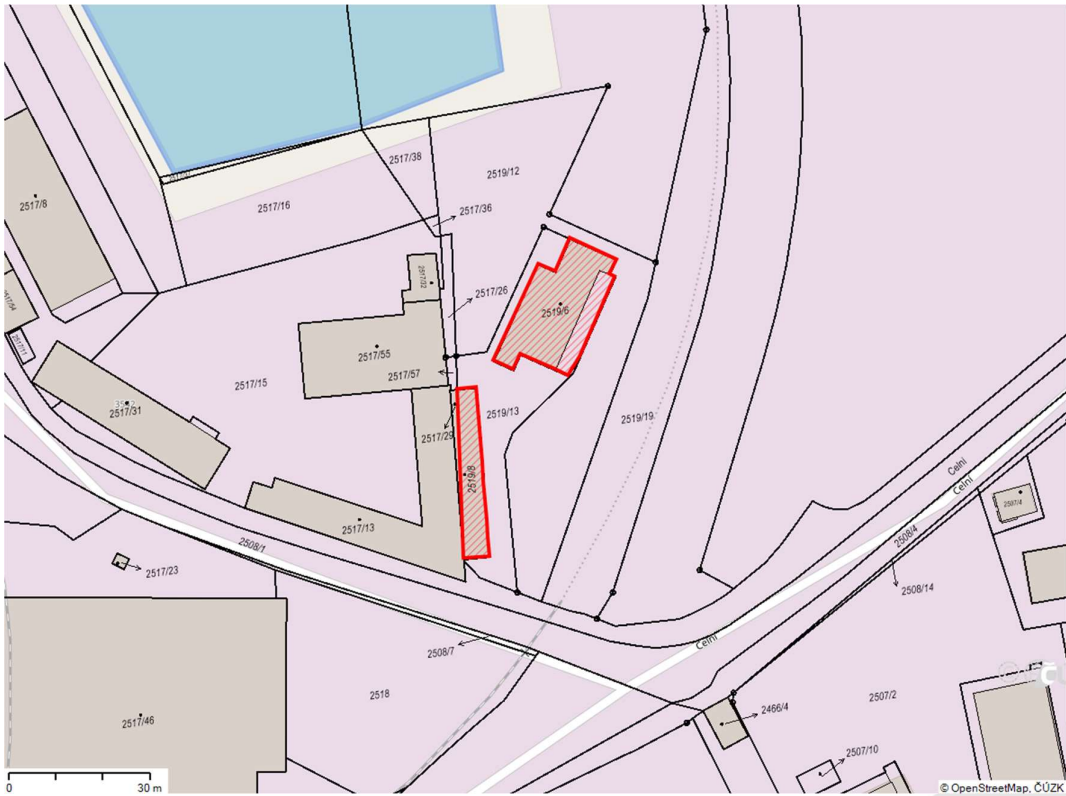
Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor : Mgr. Jana Kalistová, Pod Hájkem 406/1a, 180 00 Praha 8 - Libeň
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-71/2024-502	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 182 EX-148/2023 -9 ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 20:00:13. Zápis proveden dne 10.01.2024.;uloženo na prac. Děčín

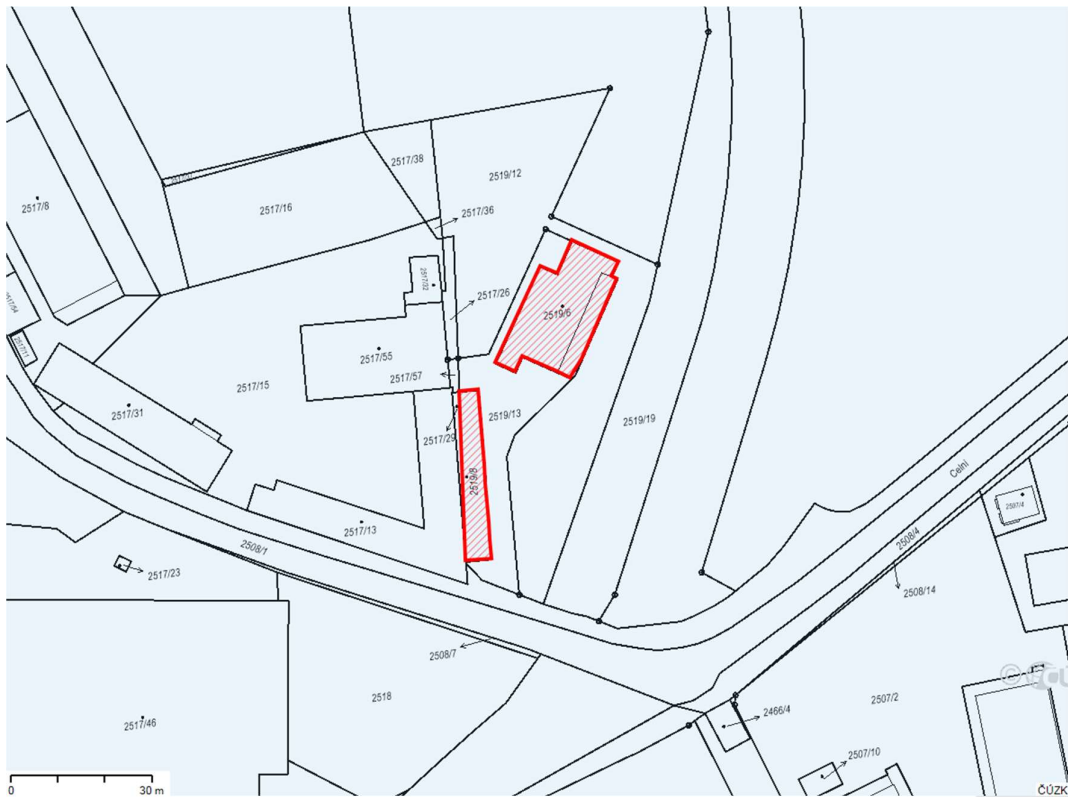
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Z-243/2024-206	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 182 EX-148/2023 -46 ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 20:00:14. Zápis proveden dne 11.01.2024.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 2519/6, Parcela: 2519/8
Z-45/2024-206	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. 2412800/23/2503-00540-506867 ze dne 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 20:03:22. Zápis proveden dne 10.01.2024.
Z-268/2024-206	Listina: Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č. 24060/24/2503-00540-506867 Právní moc ke dni 08.01.2024 . Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 20:06:25. Zápis proveden dne 15.01.2024.

Typ vztahu	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226

Mapy

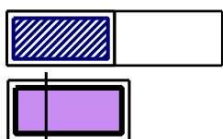
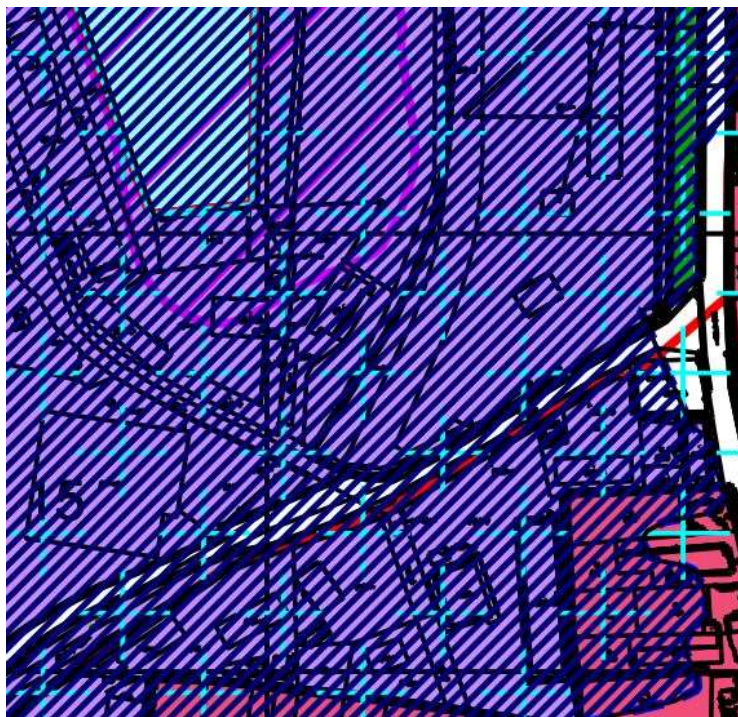




3.2 VZTAH K ÚZEMNÍMU PLÁNU

Druh území	Smíšené neobytné území
Regulativ	Smíšené neobytné území je univerzální území pro obchod, služby, administrativu, výrobu a sklady. V území není vyloučeno bydlení, ale bydlení se tato funkční plocha nepodřizuje. Do území se mohou umísťovat stavby a zařízení občanského vybavení (stavby pro školství, kulturu, zdravotnictví, sociální péči, stavby pro služby, obchod, veřejné stravování, stavby pro dočasné ubytování, stavby pro tělesnou výchovu, stavby pro motorismus, stavby pro správu a řízení, stavby pro skladování, výjimečně jsou přípustné stavby pro průmysl a ostatní výrobu a zemědělství, pokud tyto nenarušují nebo nezatěžují sousedství. Rovněž lze v rámci zóny umísťovat bydlení. V rámci této funkční plochy je možné umísťovat stavby a zařízení místní i nadřazené technické infrastruktury. V rámci ploch místní a nadřazené technické infrastruktury je vyloučeno bydlení. Nepřípustné jsou ostatní stavby a zařízení.
Další informace	STAVBY A OSTATNÍ ZAŘÍZENÍ VYJMENOVANÁ JAKO VHODNÁ NEBO MOŽNÁ PRO UMÍSTĚNÍ V TÉTO ZÓNĚ JSOU NEPŘÍPUSTNÁ, POKUD SVÝM CHARAKTEREM, POČTEM, POLOHOU, MĚŘÍTKEM ČI ÚČELEM ODPORUJÍ VLASTNOSTEM A CHARAKTERU ÚZEMÍ.

Mapy k územnímu plánu



STUPEŇ OCHRANY Q100+0,30m
SMÍŠENÉ NEOBYTNÉ ÚZEMÍ

4 POPIS METOD

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovitě vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení tržní hodnoty v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

4.1 POROVNÁVACÍ METODA

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění věci nemovitě, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kancelářemi v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

5 ANALÝZA TRHU

5.1 REALIZOVANÉ PRODEJE (POZEMKY)

Kategorie plochy: ostatní plocha

1	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Mělník, Mělník	118	59 000	500	1.00	500
Zdroj: CÚ - V-2584/2023-206						
Mělník Parcela 2371/75 (ostatní plocha, manipulační plocha, 118 m ²)						

Mapy



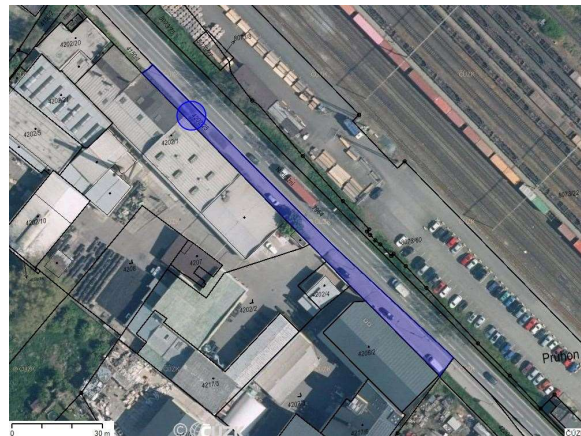
2	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Mělník, Mělník	211	105 500	500	1.00	500
Zdroj: CÚ - V-1367/2024-206						
Mělník Parcela 5631/41 (ostatní plocha, ostatní komunikace, 78 m ²)						
Mělník Parcela 5631/71 (orná půda, 133 m ²)						

Mapy



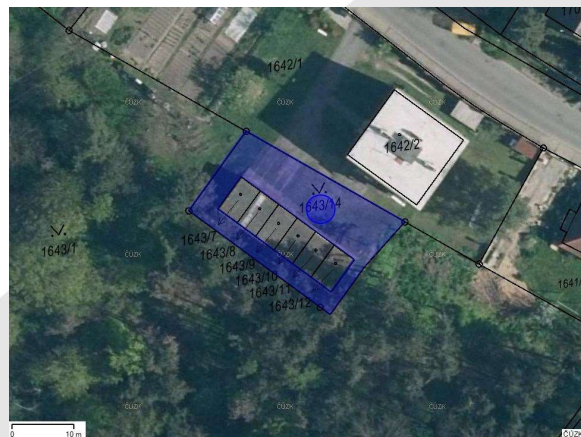
3	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Mělník, Mělník	759	585 000	771	1.00	771
Zdroj: CÚ - V-4135/2024-206						
Mělník Parcela 4202/25 (ostatní plocha, jiná plocha, 759 m2)						

Mapy



4	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Mělník, Mělník	349	216 380	620	1.00	620
Zdroj: CÚ - V-4224/2023-206						
Mělník Parcela 1643/14 (ostatní plocha, zeleň, 349 m2)						

Mapy



5	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Mělník, Mělník	211	105 500	500	1.00	500
Zdroj: CÚ - V-1825/2024-206						
Mělník Parcela 5631/69 (ostatní plocha, ostatní komunikace, 75 m2)						
Mělník Parcela 5631/72 (orná půda, 136 m2)						

Mapy



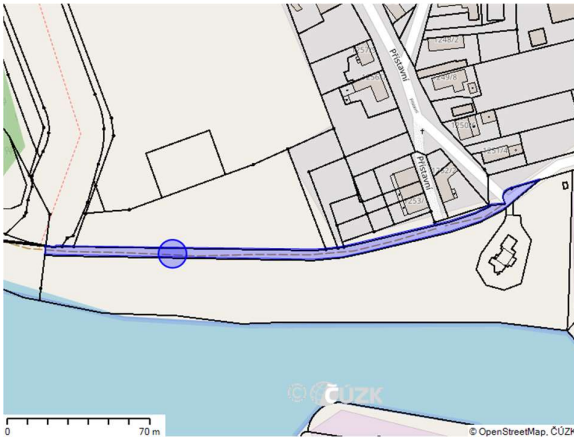
6	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Mělník, Mělník	2 102	965 000	459	1.00	459
Zdroj: CÚ - V-1944/2023-206						
Mělník Parcela 4442/20 (ostatní plocha, manipulační plocha, 1 713 m ²)						
Mělník Parcela 4442/21 (ostatní plocha, zeleň, 389 m ²)						

Mapy



7	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Mělník, Mělník	1 164	700 570	602	1.00	602
Zdroj: CÚ - V-2364/2023-206						
Mělník Parcela 2651/12 (ostatní plocha, jiná plocha, 1 164 m ²)						

Mapy

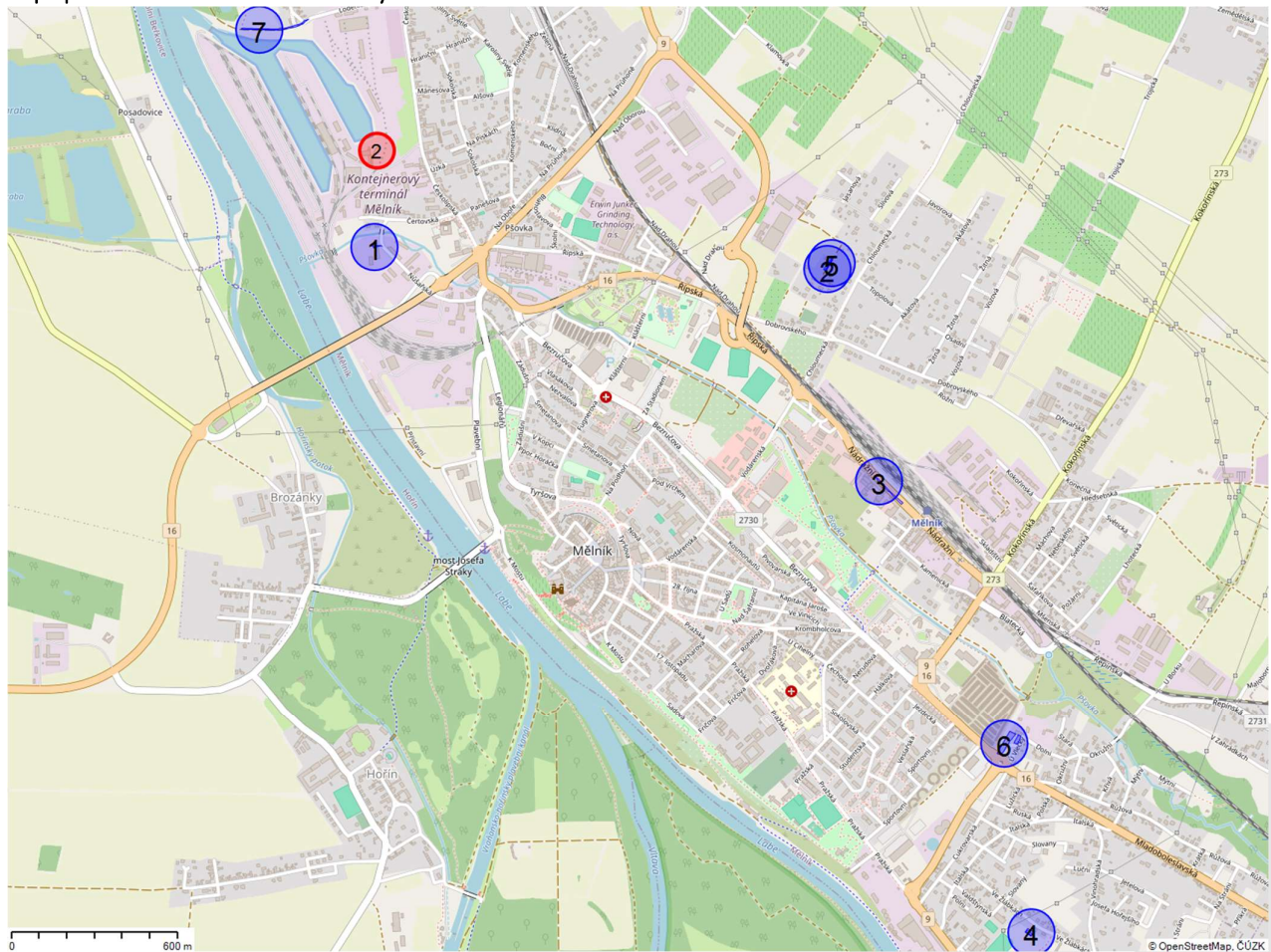


5.2 VYHODNOCENÍ ANALÝZY TRHU

Kategorie plochy: ostatní plocha

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	459	771	565	500	7	500

Mapa předmětu ocenění a srovnatelných nemovitostí



Legenda: Oceňované nemovitosti - červená geometrie nebo počet nem. v kruhu, Inzerce - fialová (pořadí dle tabulek výše),
Prodeje - modrá (pořadí dle tabule výše)

5.2.1 Parcela 2519/6 (stavba bez čp/če)

KÚ Mělník, LV 5893

Parcela	2519/6 (stavba bez čp/če)	Výměra	411 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		Využití

Stavba	bez čp/če (není součástí, LV 10358)
Využití	jiná stavba

Ochrany nemovitosti	-
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	Q100, Stavba: Q100
---------------------------	--------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	206 000
Věcná hodnota parcely	206 000
Porovnávací hodnota	206 000

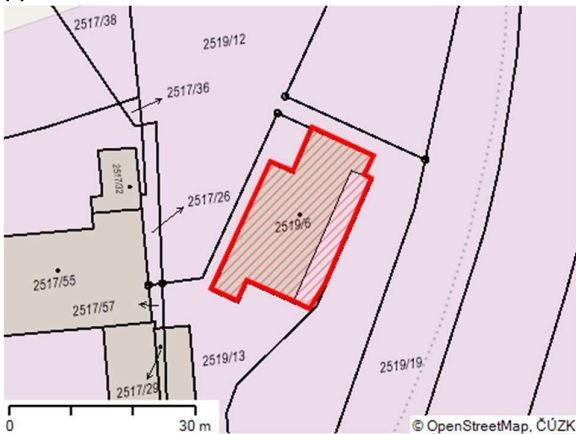
Věcná hodnota parcely

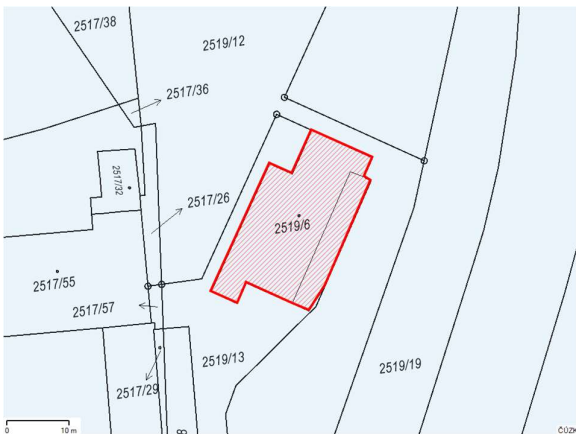
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
411.00 m2	500.00 /m2	205 500

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
zastavěná plocha a nádvoří	411.00 m2		500.00 /m2	205 500
Porovnávací hodnota pozemku	205 500			

Mapy





Fotodokumentace



5.2.2 Parcela 2519/8 (stavba bez čp/če)

KÚ Mělník, LV 5893

Parcela	2519/8 (stavba bez čp/če)	Výměra	174 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		Využití

Stavba	bez čp/če (není součástí, LV 10358)
Využití	jiná stavba

Ochrany nemovitosti	-
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	Q100, Stavba: Q100
---------------------------	--------------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	87 000
Věcná hodnota parcely	87 000
Porovnávací hodnota	87 000

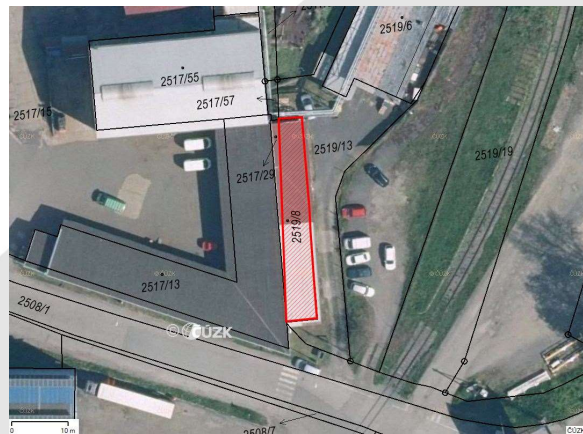
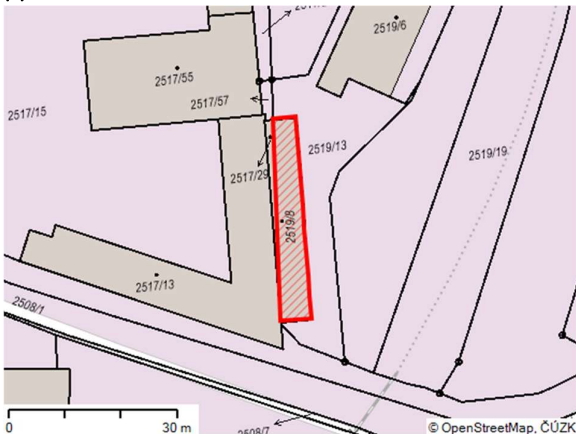
Věcná hodnota parcely

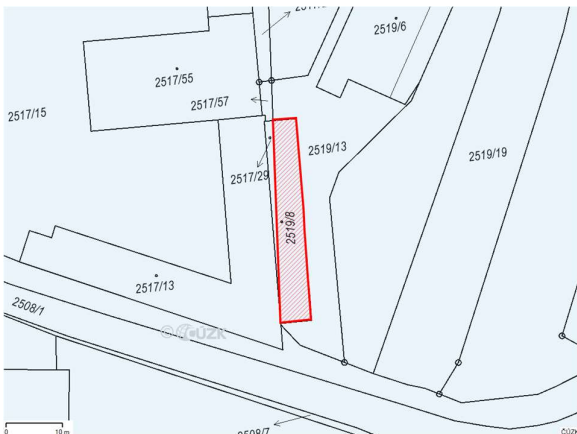
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
174.00 m2	500.00 /m2	87 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
zastavěná plocha a nádvoří	174.00 m2		500.00 /m2	87 000
Porovnávací hodnota pozemku	87 000			

Mapy





6 RIZIKA

Rizika plynoucí z katastru nemovitostí

Nemovitost	2519/6 (stavba bez čp/če), LV 5893 Mělník
Závada KN	cizí stavba na pozemku bez čp/če (LV 10358)

Nemovitost	2519/8 (stavba bez čp/če), LV 5893 Mělník
Závada KN	cizí stavba na pozemku bez čp/če (LV 10358)

Riziko záplavy

Nemovitosti na LV	LV 5893, KÚ: Mělník
Stupeň rizika	Q100 - stoletá voda (nejnižší riziko)

PŘÍLOHA Č. 2C

Věci nemovité dle LV 790, K.ú. Štěchovice u Prahy

VĚCI NEMOVITÉ – ŠTĚCHOVICE U PRAHY

Nemovitosti	KÚ	LV	Staveb	Parcel	Jednotek	Práv stavby
Současný stav	1	1	1			
Výměry	Podlahová plocha	Zastavěná plocha	Výměra parcel			
Současný stav		26 m2				
Rizika	ANO: KN 1 Záplavy 1					
Podmínky platnosti ceny	NE					

Tržní hodnota

Současný stav
NECENOTVORNÉ

Oceňovaná část haly nacházející se na pozemcích jiných vlastníků, které nemají přístup z veřejné komunikace. Hala se nacházejí v záplavovém území. Z těchto důvodů je část haly hodnocena jako necenotvorná.

OBSAH

1	Předmět ocenění.....	4
2	Vstupní údaje.....	4
2.1	Místopis.....	4
2.2	Popis předmětu ocenění	4
2.3	Přístupové pozemky	5
2.3.1	Přístup a příjezd k nemovitostem - Přístup.....	5
3	Ocenění nemovitostí.....	6
3.1	LV 790, KÚ Štěchovice u Prahy.....	6
3.1.1	Stavba bez čp/če na parcele St. 967	11
4	Rizika	13

1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 790, k.ú. Štěchovice u Prahy [763250]

ve vlastnictví

České loděnice a.s., IČO: 152226

Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín

Stavba	Na parcele	Způsob využití
bez čp/če	St. 967	průmyslový objekt

2 VSTUPNÍ ÚDAJE

2.1 MÍSTOPIS

V městě se nacházejí základní školy, školky, zdravotnická zařízení a obchody, které zajišťují pohodlný každodenní život. Dopravní dostupnost je zajištěna pravidelnými autobusovými spoji do Prahy, což obyvatelům umožňuje snadný a rychlý přístup do hlavního města. Navíc se město nachází blízko hlavních silničních tahů, což usnadňuje dopravu i osobním automobilem. Štěchovice tak představují ideální kombinaci klidného bydlení s výhodami blízkosti velkoměsta.

2.2 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Oceňovaná část haly nacházející se na pozemcích jiných vlastníků, které nemají přístup z veřejné komunikace. Hala se nacházejí v záplavovém území. Z těchto důvodů je část haly hodnocena jako necenotvorná.

2.3 PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY

2.3.1 Přístup a příjezd k nemovitostem - Přístup

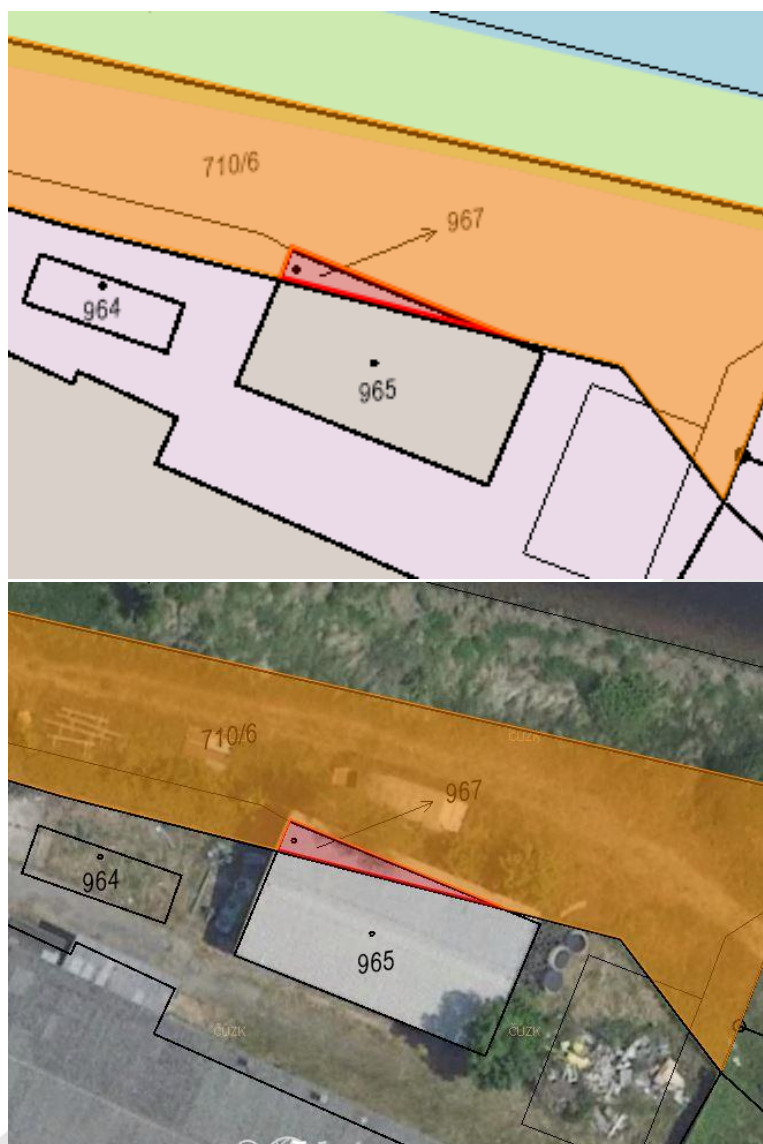
Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
710/6	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Přístup a příjezd je po právní stránce řešen	není řešeno vůbec
Hala se nachází na pozemcích jiných vlastníků a přístup je přes pozemky jiných vlastníků.	

Mapy



3 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1 LV 790, KÚ ŠTĚCHOVICE U PRAHY

Kraj	Středočeský kraj	Obec	Štěchovice [539732]
Okres	Praha-západ	Kat. území	Štěchovice u Prahy [763250]
LV	790		

Počet staveb	1	Parcel		Jednotek		Práv stavby		Výměra parcel	
--------------	---	--------	--	----------	--	-------------	--	---------------	--

ve vlastnictví

České loděnice a.s., IČO: 152226

Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín

C Věcná práva zatěžující nemovitosti

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní
Popis	existující pohledávka ve výši 300.000,- EUR (smlouva o převodu vlastnického práva k cennému papíru s odloženou splatností)
Oprávnění pro	Dubinin Oleksandr, Nad Závěrkou 2396, Břevnov, 16900 Praha
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Pořadí	31.07.2015 11:26
V-11794/2015-210	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2015 11:26:13. Zápis proveden dne 02.09.2015.

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	pohledávka ve výši 6.406.887,71 Kč včetně příslušenství daně
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Pořadí	05.05.2023 20:05
V-4055/2023-210	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1310426/23/2503-00540-506867 Územní pracoviště v Děčíně ze dne 05.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2023 20:05:17. Zápis proveden dne 30.05.2023.;uloženo na prac. Praha-západ

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny
Popis	pohledávka ve výši 799.986,- Kč
Oprávnění pro	VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020, Vinohrady, 13000 Praha, IČO: 41197518
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Pořadí	19.07.2023 14:04
V-6540/2023-210	Listina: Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-23-03790567-U73G ze dne 03.07.2023. Právní moc ke dni 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 14:04:57. Zápis proveden dne 10.08.2023.;uloženo na prac. Praha-západ

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	pohledávka ve výši 208.620,- Kč včetně příslušenství daně
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Pořadí	24.07.2023 16:28
V-6685/2023-210	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1739364/23/2503-00540-506867 Územní pracoviště v Děčíně ze dne 24.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 16:28:43. Zápis proveden dne 15.08.2023.;uloženo na prac. Praha-západ

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	pohledávka ve výši 92.478,- Kč včetně příslušenství daně
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Pořadí	21.08.2023 20:04
V-7592/2023-210	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1858747/23/2503-00540-506867 Územní pracoviště v Děčíně ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 20:04:47. Zápis proveden dne 13.09.2023.;uloženo na prac. Praha-západ

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	pohledávka ve výši 143.722,- Kč včetně příslušenství daně
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Pořadí	07.12.2023 20:05
V-11316/2023-210	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2337340/23/2503-00540-506867 Územní pracoviště v Děčíně ze dne 07.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2023 20:05:05. Zápis proveden dne 08.01.2024.;uloženo na prac. Praha-západ

Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	pohledávka ve výši 3.334.345,- Kč včetně příslušenství daně
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Pořadí	22.01.2024 20:04
V-761/2024-210	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 89130/24/2503-00540-506867 Územní pracoviště v Děčíně ze dne 22.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 20:04:47. Zápis proveden dne 15.02.2024.;uloženo na prac. Praha-západ

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-2949/2023-208	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 EX-652/2023 -6 ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2023 14:33:07. Zápis proveden dne 29.06.2023.;uloženo na prac. Nymburk

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Z-3440/2023-210	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 070 EX 652/23-11 ze dne 27.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2023 18:30:51. Zápis proveden dne 29.06.2023.;uloženo na prac. Praha-západ

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Z-3968/2023-210	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j.1740838/23/2503-00540-506867 FÚ pro Ústecký kraj ze dne 24.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 16:28:59. Zápis proveden dne 17.08.2023.
Z-4227/2023-210	Listina: Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí č.j. 1784759/23/2503-00540-506867 ze dne 01.08.2023. Exekuční příkaz č. j. 1740838/23/2503-00540-506867 nabytí právní moci dne 31.07.2023 . Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2023 20:03:50. Zápis proveden dne 17.08.2023.

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Z-4732/2023-210	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 1857616/23/2503-00540-506867 FÚ pro Ústecký kraj ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 20:04:47. Zápis proveden dne 23.08.2023.
Z-5056/2023-210	Listina: Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí č.j. 1927404/23/2503-00540-506867 ze dne 04.09.2023. Exekuční příkaz č.j. 1857616/23/2503-00540-506867 nabytí právní moci dne 28.08.2023 . Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 20:04:23. Zápis proveden dne 07.09.2023.

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-3424/2023-502	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 203 Ex-16934/2023 -11 ze dne 10.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2023 08:20:06. Zápis proveden dne 13.11.2023.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Z-5014/2023-206	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-16934/2023 -16 ze dne 11.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2023 08:19:45. Zápis proveden dne 13.11.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-5676/2023-206	Listina: Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX-3216/2023 -18 ze dne 12.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 21:33:51. Zápis proveden dne 18.12.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Z-7745/2023-210	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX 3216/23-16 ze dne 12.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 21:33:53. Zápis proveden dne 19.12.2023.;uloženo na prac. Praha-západ

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-6098/2023-206	Listina: Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 Ex-00971/2023 -009 ze dne 21.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 13:00:52. Zápis proveden dne 28.12.2023.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Z-8280/2023-210	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX 00971/23-017 (k 51 EXE 558/2023-101) ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 13:01:19. Zápis proveden dne 29.12.2023.;uloženo na prac. Praha-západ

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-536/2024-101	Listina: Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 1015/23-8 ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2024 20:03:02. Zápis proveden dne 08.01.2024.;uloženo na prac. Praha

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Z-368/2024-210	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 148 EX 1015/23-11 ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 20:03:00. Zápis proveden dne 18.01.2024.;uloženo na prac. Praha-západ

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Z-37/2024-210	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 2412753/23/2503-00540-506867 FÚ pro Ústecký kraj ze dne 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 20:03:32. Zápis proveden dne 08.01.2024.
Z-251/2024-210	Listina: Vyrozměnění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí č.j. 22355/24/2503-00540-506867 ze dne 10.01.2024. Exekuční příkaz č.j. 2412753/23/2503-00540-506867 nabytí právní moci dne 08.01.2024 . Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 20:05:34. Zápis proveden dne 17.01.2024.

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor : Mgr. Jana Kalistová, Pod Hájkem 406/1a, 180 00 Praha 8 - Libeň
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226
Z-71/2024-502	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 182 EX-148/2023 -9 ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 20:00:13. Zápis proveden dne 10.01.2024.;uloženo na prac. Děčín

Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. St. 967
Z-243/2024-206	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 182 EX-148/2023 -46 ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 20:00:14. Zápis proveden dne 11.01.2024.;uloženo na prac. Mělník

Typ vztahu	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k	České loděnice a.s., Vítězství 56, Děčín XXXI-Křešice, 40502 Děčín, IČO: 152226

D1 Plomby a upozornění

Typ vztahu	Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení
Řízení	ZDŘ-49/2022-210
K	Stavba:

3.1.1 Stavba bez čp/če na parcele St. 967

KÚ Štěchovice u Prahy, LV 790

Stavba	bez čp/če na parcele St. 967
Využití	průmyslový objekt

Ochrany nemovitosti	-
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	Q5, Stavba: Q5
---------------------------	----------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	0
----------------------	----------

Počet NP	Počet PP	Podkroví	Zast. plocha 1.NP	26 m2	Obest.prostor
Adresa					

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Plyn	Vodovod
------------	------	---------

Technický stav	Dokončení stavby	0.0.0	Stáří	0 roků
Opotřebení odhadem	0 %	Viditelné technické nedostatky stavba		

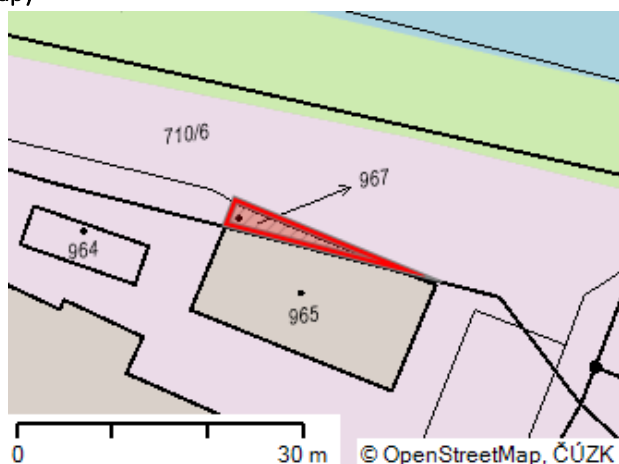
Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m2	Ks

Plochy celkem		
---------------	--	--

Mapy





Fotodokumentace



4 RIZIKA

Rizika plynoucí z katastru nemovitostí

Nemovitost	bez čp/če na parcele St. 967, LV 790 Štěchovice u Prahy
Závada KN	na cizí parcele St. 967 (LV 52)

Riziko záplavy

Nemovitost na LV	LV 790, KÚ: Štěchovice u Prahy
Stupeň rizika	Q5 - pětiletá voda (nejvyšší riziko)

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji

Příloha č. 3

Ocenění movitého majetku

1. ZADÁNÍ

1.1 Předmět ocenění

Předmětem posudku je ocenění souboru technologického a strojního vybavení, vozidel a dalšího určeného majetku společnosti České loděnice, a.s

Společnost se nachází v insolvenčním řízení.

Výsledkem ocenění je stanovení likvidační hodnoty určeného majetku.

2. PODKLADY

2.1 Podklady předané Objednatелеm

- soubor položek movitého majetku určeného k ocenění
- informace od společnosti

2.2. Podklady zajištěné Znalcem

- prohlídka movitého majetku při místním šetření
- informace z jednání s pověřenými pracovníky na místě
- informace z veřejných zdrojů

2. NÁLEZ

3.2 Výsledky místního šetření

V průběhu místního šetření provedeného znaleckou kanceláří nebylo technologické zařízení v provozu.

Během prohlídky byla pořízena informativní fotodokumentace.

4. OCENĚNÍ

4.1 Metoda zjištění hodnoty

Ocenění movitého majetku je prováděno standardně v následujících krocích:

- identifikace
- stanovení technické hodnoty
- stanovení časové ceny
- stanovení likvidační hodnoty

Identifikace

Identifikace slouží k ověření fyzické existence položek majetku určeného k ocenění. Provádí se formou místního šetření porovnáním údajů uvedených v předané dokumentaci a skutečnosti. Obvykle se pořizuje informativní fotodokumentace.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je zbytkem technickoekonomického života oceňovaného majetku ke dni ocenění v porovnání s majetkem továrně novým.

Technická hodnota je stanovována i s přihlédnutím k provozním podmínkám a je vypočtena dle vzorce:

$$TH = \frac{THV \times (100 - ZA) \times (100 +, - PS)}{10\,000} \quad (\%)$$

THV - výchozí technická hodnota

ZA - základní amortizace dle amortizačních stupnic technologických zařízení a strojů

PS - přírážky, srážky - určují rozdíl proti standardnímu opotřebení, nebo vyjadřují vliv ostatních parametrů

Časová cena (CČ)

Časovou cenou ke dni ocenění je cena stanovená tak, že od výchozí ceny se odečte částka odpovídající skutečnému opotřebení, ke kterému došlo v době od uvedení do provozu do dne ocenění.

Časová cena tedy vyjadřuje míru technickoeconomického opotřebení bez ohledu na výši účetních odpisů.

Výpočet časové ceny:

$$CČ = \frac{TH}{100} \cdot CN \text{ (Kč)},$$

kde:

CČ - cena časová (Kč)

CN - cena výchozí (Kč)

TH - technická hodnota (%).

Cena výchozí (CN) je cenou výrobku továrně nového v době ocenění.

Likvidační hodnota

Likvidační hodnota je charakterizována absencí předpokladu trvání podniku (podnikatelských aktivit) v rozumném časovém horizontu. Tím přestávají výstupy z účetnictví hrát roli a východiska, z něž může ohodnocení vycházet, a cena v úrovni likvidační hodnoty jsou stanoveny ve vazbě na odborný názor znalce.

V případě, že za určitých podmínek by bylo možné uvažovat s využitím zařízení k původnímu účelu, uvažuje se s hodnotou souboru oceňovaného majetku jako s celkem, nikoli s rozprodáním po jednotlivých položkách a fyzickou likvidací neprodaného majetku.

Likvidační hodnota je pak stanovena odborným odhadem znalce ve vztahu k časové ceně oceňovaného majetku. Poměr mezi likvidační hodnotou a cenou tržní je označen jako koeficient likvidace.

4.2 Ocenění souboru movitého majetku

Specifika ocenění jednotlivých skupin majetku

1. Movitý majetek - stroje a zařízení

Ocenění bylo provedeno standardní metodikou, při které byla stanovena časová cena jednotlivých položek majetku na základě opotřebení za dobu provozování.

Likvidační hodnota byla stanovena s ohledem na současný stav provozuschopnosti souboru majetku a další související okolnosti ve výši 30% časové ceny.

2. Vozidla

Ocenění vozidel je provedeno dle standardní metodiky na základě doby provozu. Předpokládaná likvidační hodnota je vzhledem k běžné prodejnosti ojetých vozidel, odhadnuta ve výši 80 % časové ceny.

Ocenění jednotlivých položek souboru majetku je zpracováno v následující tabulkové části.

5. ZÁVĚR

Likvidační hodnotu movitého majetku společnosti odhadujeme ve výši Kč:

Stroje a zařízení		2 205 000,- Kč bez DPH
Vozidla	(v zástavě pro FÚ)	760 000,- včetně DPH

Tabulková část přílohy č. 3

Název	Inv. Č.	Poř. Č.	Střed.	Poř. Cena	TEZ	Rok výroby	V roce provozu	Tecnická hodn. %	Cena časová Kč	Likvidační koeficient	Likvidační hodnota Kč	Zástava
České loděnice movitý majetek												
Vozidla												
Traktor kolový ZETOR	51047	3140	1204	96 974	x	1976	48	0	0	0,00	0	
Autojeřáb AD 28	51394	3141	1204	700 000	x	1993	31	0	0	0,00	0	
Autojeřáb T 148	51493	3142	1204	70 000	x	2001	23	0	0	0,00	0	
Ford Tranzit porucha		3149		1 281	x	2013	11	0	0	0,00	0	ano-FÚ
Automobil MB Vito		3175		1 000	x	2017	8	50	350 000	0,80	280 000	ano-FÚ
Automobil MB E220 d Kombi		3176		1 000	x	2017	8	60	600 000	0,80	480 000	ano-FÚ
Cekem Kč vž DPH											760 000	
Ostatní movitý majetek												
Svařovací zdroj ECHO LV N016/7	3E+09	3001	1250	33 590	15	2007	17	10	3 359	0,30	1 008	
Stavební rozvaděč	3E+09	3002	1202	110 502	25	2003	21	25	27 626	0,30	8 288	
Agregát kompresorový	51134	3003	1202	14 664	10	1978	46	10	1 466	0,30	440	
Balastovací agregát	330321	3006	1250	107 186	15	2002	22	10	10 719	0,30	3 216	
Bruska na broušení hřídele	341656	3011	1240	54 672	15	2002	22	10	5 467	0,30	1 640	
Čistička kanalizace	12907	3013	1202	12 940	20	1987	37	10	1 294	0,30	388	
Čistička odpadních vod	330197	3014	1202	26 930	20	2002	22	18	4 847	0,30	1 454	
Dopravní vozík	12993	3015	1204	55 180	15	1990	34	10	5 518	0,30	1 655	

Frézka nástrojářská	341596	3017	1240	114 880	20	2002	22	18	20 678	0,30	6 204	
Hydraulický stůl	341633	3019	1240	311 777	20	2002	22	18	56 120	0,30	16 836	
Jeřáb mostový 5t	362330	3020	1250	1 494 159	25	2002	22	24	358 598	0,30	107 579	
Jeřáb mostový ovládaný ze země 750 kg	360910	3021	1240	305 607	25	2002	22	24	73 346	0,30	22 004	
jeřáb. Poj. 20t DERICK	360906	3022	1240	654 510	25	2002	22	24	157 082	0,30	47 125	
Jeřáb skladový elektrický MB 1645	361645	3024	1250	185 934	25	2002	22	24	44 624	0,30	13 387	
Jeřáb sloupový otočný	362151	3025	1202	53 298	25	2002	22	24	12 792	0,30	3 837	
Jeřáb staveb.věžový MB 1030. 1	362035	3026	1240	474 982	25	2002	22	24	113 996	0,30	34 199	
Kladkostroj elektrický	362240	3027	1240	42 450	15	2002	22	10	4 245	0,30	1 274	
Lis ohraňovací hydraulický	341230	3031	1250	40 623	20	2002	22	18	7 312	0,30	2 194	
Nakladač universální HON	51344	3034	1204	265 170	15	1989	35	10	26 517	0,30	7 955	
Rošty pro svařování DUPLEX	3E+09	3042	1240	509 107	25	2003	21	25	127 277	0,30	38 183	
Rošty stapelových ploch	34616	3043	1250	1 931 371	25	2002	22	24	463 529	0,30	139 059	
Mostový jeřáb 8 t	3E+09	3044	1202	955 400	25	2009	15	34	324 836	0,30	97 451	
Lodní výtah 1.- technologie	362297	3045	1240	3 524 867	25	2002	22	24	845 968	0,30	253 790	
Lodní výtah 2. - technologie	362298	3046	1240	3 103 932	25	2002	22	24	744 944	0,30	223 483	
Lodní výtah PLR 600t	362299	3047	1240	5 363 655	25	2002	22	24	1 287 277	0,30	386 183	
Montážní plošina	51329	3048	1202	201 910	25	1988	36	10	20 191	0,30	6 057	
Naviják vlečný	362335	3050	1250	243 853	20	2002	22	18	43 894	0,30	13 168	
Nosná traversa 12 t	362280	3051	1250	96 892	20	2002	22	18	17 441	0,30	5 232	
Nosná traverza 18t	3E+09	3052	1250	46 467	20	2005	19	22	10 223	0,30	3 067	
Schodiště RNL	362332	3061	1250	209 419	25	2002	22	24	50 261	0,30	15 078	
Traverza 9 t	3E+09	3062	1250	57 858	20	2005	19	22	12 729	0,30	3 819	

Vůz vlečný	11409	3063	1204	11 456	20	1972	52	10	1 146	0,30	344	
HP pojízdný LK 041/09	3E+09	3064	1250	22 630	20	2009	15	26	5 884	0,30	1 765	
HP pojízdný LK 048/09	3E+09	3065	1250	22 630	20	2009	15	26	5 884	0,30	1 765	
HP pojízdný LK 063/09	3E+09	3066	1250	22 630	20	2009	15	26	5 884	0,30	1 765	
HP pojízdný LK 070/09	3E+09	3067	1240	22 630	20	2009	15	26	5 884	0,30	1 765	
HP pojízdný LK 073/09	3E+09	3068	1250	22 630	20	2009	15	26	5 884	0,30	1 765	
HP pojízdný LK 084/09	3E+09	3069	1240	22 630	20	2009	15	26	5 884	0,30	1 765	
Svářecí zdroj ARCTRONIC LK QF	3E+09	3073	1250	41 700	15	2008	16	10	4 170	0,30	1 251	
Svařovací zdroj ARCTRONIC LK RF 020/08	3E+09	3074	1250	65 109	15	2008	16	10	6 511	0,30	1 953	
Svařovací zdroj ARCTRONIC LK RF	3E+09	3075	1250	65 109	15	2008	16	10	6 511	0,30	1 953	
Svařovací zdroj ECHO LK A 001/08	3E+09	3076	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
svařovací zdroj ECHO LK A 004/08	3E+09	3077	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací zdroj ECHO LK A 006/08	3E+09	3078	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací zdroj ECHO LK A 014/08	3E+09	3079	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací zdroj ECHO LK A 016/08	3E+09	3080	1250	33 590	15	2007	17	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací usměrňovač AČ - IN	3E+09	3081	1240	22 120	15	2007	17	10	2 212	0,30	664	
Svařovací zdroj ECHO LK 40 08/07	3E+09	3082	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací zdroj ECHO LK 40 03/07	3E+09	3083	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací zdroj ECHO LK 40 06/07	3E+09	3084	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	

Svařovací zdroj ECHO LK M 006/07	3E+09	3085	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací zdroj ECHO LK M 016/07	3E+09	3086	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací zdroj ECHO LK NO 07/07	3E+09	3088	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací zdroj ECHO LK NO 17/07	3E+09	3089	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací zdroj ECHO LK NO 15/07	3E+09	3090	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Svařovací zdroj pod tavid.	3E+09	3091	1250	390 469	15	2008	16	10	39 047	0,30	11 714	
Svařovací zdroj ECHO LV M	3E+09	3094	1250	33 590	15	2008	16	10	3 359	0,30	1 008	
Soustruh hrotový	341279	3096	3212	58 419	20	2002	22	18	10 515	0,30	3 155	
Vrtací souprava	341657	3097	1240	479 821	15	2002	22	10	47 982	0,30	14 395	
Vyvrtávací stroj	341558	3098	1240	652 493	15	2002	22	10	65 249	0,30	19 575	
Řezací stroj OMNISCUT 4500	341579	3100	1250	44 486	15	2002	22	10	4 449	0,30	1 335	
Svařovací zařízení KEMPOM	341637	3102	1250	118 056	15	2002	22	10	11 806	0,30	3 542	
Navařovací stroj	341618	3104	1250	34 583	15	2002	22	10	3 458	0,30	1 037	
Svařovací automat	341651	3105	3212	477 991	15	2002	22	10	47 799	0,30	14 340	
Svařovací zařízení KEMPOM	341622	3106	1250	108 938	15	2002	22	10	10 894	0,30	3 268	
Plazma MEGATRONIC	2E+09	3108	1250	50 000	15	2003	21	10	5 000	0,30	1 500	
Vrtačka křídlová LK 873/09	3E+09	3109	1240	55 000	15	2009	15	11	6 050	0,30	1 815	
Žebřík dvoukolový vysouvací	50996	3110	1202	10 347	15	1974	50	10	1 035	0,30	310	
Server	3E+09	3114	1203	59 257	10	2007	17	10	5 926	0,30	1 778	
Switch	3E+09	3116	1203	28 077	10	2005	19	10	2 808	0,30	842	
Stavební rozvaděč RS1	3E+09	3126	1250	50 524	25	2005	19	27	13 641	0,30	4 092	
Rozvaděč mobilní ITA - MAX	3E+09	3127	1250	25 911	20	2009	15	26	6 737	0,30	2 021	

Stavební rozvaděč	3E+09	3128	1250	198 403	25	2004	20	26	51 585	0,30	15 475
Telefonní ústředna PANASONIC	3E+09	3129	1202	106 230	15	2008	16	10	10 623	0,30	3 187
Vozík vysokozdvizný	12957	3143	3212	183 860	15	1988	36	10	18 386	0,30	5 516
Vůz na přepravu	51398	3144	1204	194 900	20	1998	26	10	19 490	0,30	5 847
Vůz na přepravu sekcí	51397	3145	1204	230 800	20	1998	26	10	23 080	0,30	6 924
Vrtačka mag.		3150		50 825	15	2015	9	32	16 264	0,30	4 879
topidlo naftové		3151		46 364	15	2016	8	39	18 082	0,30	5 425
topidlo naftové		3152		46 364	15	2016	8	39	18 082	0,30	5 425
VAP - vysokotlaký čist. Stroj		3153		180 965	15	2016	8	39	70 576	0,30	21 173
vyšavač průmyslový		3154		43 974	10	2016	8	17	7 476	0,30	2 243
Pískovačka tryskácí		3155		76 016	15	2016	8	39	29 646	0,30	8 894
pila pásová		3156		247 967	15	2016	8	39	96 707	0,30	29 012
bruska pásová		3157		64 600	15	2016	8	39	25 194	0,30	7 558
bruska pásová		3158		35 200	15	2016	8	39	13 728	0,30	4 118
vrtačka jádrová		3159		73 717	15	2016	8	39	28 750	0,30	8 625
kotel pro ubytovnu		3160		102 754	15	2017	7	46	47 267	0,30	14 180
traktor svařovací		3161		480 575	15	2018	6	51	245 093	0,30	73 528
WAP - vysokotlaký čist. Stroj		3162		68 999	10	2018	6	30	20 700	0,30	6 210
Stříkácké zařízení MARK		3163		117 162	20	2018	6	65	76 155	0,30	22 847
Zdroj svařovací XT 400 A		3164		231 361	15	2018	6	51	117 994	0,30	35 398
Zdroj svařovací XT 400 A		3165		231 361	15	2018	6	51	117 994	0,30	35 398
Tloušťkoměr ultrazvukový		3166		57 580	15	2019	5	59	33 972	0,30	10 192
Ploter Canon		3167		38 100	10	2019	5	40	15 240	0,30	4 572

Mostový jeřáb		3168		538 500	25	2019	5	74	398 490	0,30	119 547	
Mostový jeřáb		3169		538 500	25	2019	5	74	398 490	0,30	119 547	
Počítač CAD		3170		51 417	10	2019	5	40	20 567	0,30	6 170	
Ruční plazmový řezací stroj MIGATRONIC		3171		87 750	15	2020	4	66	57 915	0,30	17 375	
Vysavač průmyslový GHIBLI AZ35		3172		66 025	10	2020	4	50	33 013	0,30	9 904	
Vysokozdvih Record		3174		20 000	15	2022	2	79	15 800	0,30	4 740	
Buňka plechová	13122	4001	3112	206 960	15	1997	27	10	20 696	0,30	6 209	
Kompresorová stanice	51365	4036	3112	28 430	15	1991	33	10	2 843	0,30	853	
Svařovací automat	51497	5106	3212	102 205	15	2002	22	10	10 221	0,30	3 066	
CELKEM Kč bez DPH									7 349 566		2 204 870	

Příloha č. 4

Ocenění ochranné známky Společnosti

OBSAH

1	Zadání.....	3
1.1	Otázky zadané zadavatelem znaleckého posudku	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
2	Podklady pro ocenění	3
3	Nález.....	4
3.1	Stručně k historii společnosti České loděnice a.s.	4
3.2	Ohodnocovaná ochranná známka	4
3.3	Právní prostředí související s označením „ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN“	4
3.4	Užívání ochranné známky „ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN“	5
3.5	Ekonomické informace	5
3.6	Další informace	5
4	Posudek	6
4.1	Obecně k ohodnocování majetku	6
4.2	Obecně k ohodnocování nehmotného majetku	9
4.3	Hodnota a funkce ochranných známek.....	13
4.4	Báze hodnoty	15
4.5	Hodnocení ochranné známky „ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN“	15
4.6	Konkrétní ohodnocení ochranné známky	17
5	Závěr.....	20

1 ZADÁNÍ

1.1 OTÁZKY ZADANÉ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU

Předmětem ocenění je ohodnocení dále přesně uvedené ochranné známky ve znění „ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN“ číslo zápisu 313 302

1.2 ÚDAJ, PRO JAKÉ ÚČELY MÁ BÝT ZNALECKÝ POSUDEK POUŽIT

Znalecký posudek má být vypracován v souvislosti se zjištěním aktuální hodnoty uvedené české kombinované ochranné známky ve znění „ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN“ číslo zápisu 313 302, v souvislosti s prohlášením konkurzu na vlastníka této ochranné známky, kterým je společnost České loděnice a.s., se sídlem Vítězství 56, 405 02 Děčín, IČO 001 52 226.

Konkurz na společnost České loděnice a.s., byl prohlášen usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 6. 5. 2024.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM

Zadavatel znaleckého posudku uvedl, že má zájem o znalecké ohodnocení dále přesně určené ochranné známky, a pro tyto účely odkázal znalce na veřejně dostupné informace s tím, že jiné informace nejsou v této souvislosti k dispozici.

2 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Výpis z obchodního rejstříku společnosti České loděnice a.s.

Výpis z českého rejstříku ochranných známek kombinované ochranné známky ve znění ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN, číslo zápisu 313 129

Výsledek rešerše na slovní prvek „České loděnice“ v rejstříku českých ochranných známek.

Výpis z českého rejstříku ochranných známek kombinované ochranné známky ve znění ČESKÉ LODĚNICE PRAHA, číslo zápisu 231 906

Výsledek rešerše na vlastníka „České loděnice“ s pravostranným rozšířením v rejstříku českých ochranných známek.

Webové stránky společnosti České loděnice a.s.

Výkaz zisku a ztráty společnosti České loděnice a.s. za rok 2022.

Výkaz zisku a ztráty společnosti České loděnice a.s. za rok 2023.

Výkaz zisku a ztráty společnosti České loděnice a.s. za období od 1.1.2024 do 5.5.2024.

3 NÁLEZ

Znalecký posudek byl vypracován na základě informací, které znalec zjistil z veřejně přístupných zdrojů. Nejdůležitější z těchto informací, které se přímo vztahují k předmětu tohoto znaleckého posudku, jsou citovány v této kapitole.

3.1 STRUČNĚ K HISTORII SPOLEČNOSTI ČESKÉ LODĚNICE A.S.

Společnost České loděnice a.s., byla podle obchodního rejstříku zapsána do tohoto rejstříku dne 18. března 1991.

Podle webových stránek této společnosti tato společnost působí na trhu nepřetržitě od 19. století a je tradičním výrobcem nákladních lodí všeho druhu, technických plavidel a plovoucích zařízení. Ve svých závodech soustředěných kolem toku horního Labe je schopna pokrýt širokou škálu požadavků jak na novostavby, tak i kompletní opravy. Kvalita a technická úroveň výrobků plně odpovídá nejvyšším současným požadavkům a v současné době disponuje loděnicemi v Děčíně-Křešicích.

3.2 OHODNOCOVANÁ OCHRANNÁ ZNÁMKA

Předmětem znaleckého posudku je ohodnocení české kombinované ochranné známky ve znění „ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN“ číslo zápisu 313 302, která byla přihlášena přihlašovatelem České loděnice, a.s., k ochraně dne 8. 1. 2010. Jedná se o kombinovanou ochrannou známku, která byla přihlášena k ochraně pro výrobky a služby ze tříd výrobků a služeb podle Mezinárodního třídění výrobků a služeb pro účely zápisu ochranných známek číslo 6, 7, 9, 12, 37, 39, 41, a 42. Seznam výrobků a služeb je patrný z výpisu z rejstříku, který je součástí následující přílohy části tohoto znaleckého posudku.

Z přehledu položek řízení o této ochranné známce, který je součástí výpisu z rejstříku, plyne, že k datu pořízení tohoto výpisu se jedná o platnou ochrannou známku, proti které nebyly v rámci řízení o přihlášce ochranné známky uplatněny námitky, přičemž ochranná známka dosud nebyla napadena žádostí o prohlášení ochranné známky za neplatnou ani návrhem na zrušení ochranné známky. Z uvedených dokladů dále plyne, že k uvedené ochranné známce nebyla dosud zapsána v rejstříku žádná licenční smlouva.

3.3 PRÁVNÍ PROSTŘEDÍ SOUVISEJÍCÍ S OZNAČENÍM „ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN“

Pro účely uvážení širších souvislostí právního postavení ochranné známky ve znění „ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN“, číslo zápisu 313 129 je třeba podrobit právní prostředí práv na označení ve vztahu k uvedené ochranné známce bližšímu zkoumání.

Z výsledku rešerše plyne, že tento slovní prvek "České loděnice" je předmětem pouze dvou záznamů, z nichž jeden představuje ohodnocovanou ochrannou známku.

Druhý záznam představuje co do celkové koncepce podobnou ochrannou známku ve znění „ČESKÉ LODĚNICE PRAHA“, číslo zápisu 231 906, která představuje podle výpisu z rejstříku ochranných známek, který je uveden v následující přílohy části znaleckého posudku, již zaniklý dokument.

Byla přihlášena přihlašovatelem České loděnice a.s., k ochraně dne 10. 12. 1999, a byla zapsána do rejstříku ochranných známek až na základě předložení dokladů o získání rozlišovací způsobilosti. Jedná se o kombinovanou ochrannou známku, která byla přihlášena k ochraně pro výrobky a služby ze tříd výrobků a služeb podle Mezinárodního třídění výrobků a služeb pro účely zápisu ochranných známek číslo 6, 7, 9, 12, 37, 39, 41, a 42. Seznam výrobků a služeb je patrný z výpisu z rejstříku, který je součástí tohoto znaleckého posudku.

Ani proti této ochranné známce nebyly v rámci řízení o přihlášce ochranné známky uplatněny námitky, přičemž ochranná známka nebyla napadena žádostí o prohlášení ochranné známky za neplatnou ani návrhem na zrušení ochranné známky. Z uvedených dokladů dále plyne, že k uvedené ochranné známce nebyla nikdy zapsána v rejstříku žádná licenční smlouva.

Z rešerše na vlastníka ochranných známek ve znění České loděnice s pravostranným rozšířením plyne, že uvedená společnost byla vlastníkem pouze dvou shora uvedených ochranných známek číslo zápisu 313 129 a 231 906, jejichž výpisy z rejstříku jsou v následující části tohoto znaleckého posudku, z čehož plyne, že uvedená společnost nikdy neměla ve vlastnictví žádnou další ochrannou známku.

3.4 UŽÍVÁNÍ OCHRANNÉ ZNÁMKY „ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN“

K užívání ohodnocované ochranné známky ve znění „ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN“ číslo zápisu 313 129 dochází minimálně od doby její přihlášky k právní ochraně, tedy po nepřetržitou dobu přesahující deset let.

To je patrné z první strany webových stránek společnosti vlastníka této ochranné známky, která v následující přílohouvé části tohoto znaleckého posudku a také z první strany „Přílohy v účetní závěrce k 5.5.2024“.

3.5 EKONOMICKÉ INFORMACE

Uvedené informace si opatřil znalec z veřejně dostupných zdrojů a plyne z nich, že v roce 2021 představovaly tržby z prodeje výrobků a služeb uvedené společnosti částku 89 954 tis. Kč a výsledek hospodaření za účetní období činil plus 286 tis. Kč.

V roce 2022 představovaly tržby z prodeje výrobků a služeb uvedené společnosti částku 30 733 tis. Kč a výsledek hospodaření za účetní období činil mínus 7 118 tis. Kč (viz finanční výkazy).

V roce 2023 představovaly tržby z prodeje výrobků a služeb uvedené společnosti částku 29 516 tis. Kč a výsledek hospodaření za účetní období činil mínus 27 437 tis. Kč (viz finanční výkazy).

V roce 2024 představovaly tržby z prodeje výrobků a služeb za období 1.1.2024 až 5.5.2024 uvedené společnosti částku 1 802 tis. Kč a výsledek hospodaření za účetní období činil mínus 16 360 tis. Kč (viz finanční výkazy).

3.6 DALŠÍ INFORMACE

Žádné další informace, které by mohly mít význam pro vypracování znaleckého posudku, se nepodařilo znalci zjistit.

4 POSUDEK

Účelem znaleckého posudku je stanovit hodnotu ochranné známky ve znění “ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN” číslo zápisu 313 129 s ohledem na prohlášení konkurzu usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 6. 5. 2024. Splnění tohoto relativně jednoduchého úkolu naráží za současného stavu právních, ekonomických, průmyslově právních a skutkových poznatků a okolností na celou řadu otevřených otázek, jejichž řešení je nesnadné.

4.1 OBECNĚ K OHODNOCOVÁNÍ MAJETKU

4.1.1 Základní právní úprava

Základním právním předpisem pro ohodnocování věcí je zákon číslo 151/1997 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů.

V ustanovení § 1 se uvádí, že zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Přitom se ustanovení tohoto zákona nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování, nebo při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

V ustanovení § 2 tohoto zákona se uvádějí způsoby oceňování majetku a služeb, když v odstavci 1 se uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Cenou obvyklou 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

V České republice jsou v současné době některé otázky související s oceňováním majetku upraveny i v zákoně o obchodních korporacích a v zákonu o účetnictví číslo 563/1991 Sb.,

4.1.2 K pojmu obvyklé ceny a tržní hodnoty

Z právního předpisu tedy pouze plyne, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

K obvyklé ceně

Protože v praxi tento pojem a jeho interpretace není bez obtíží, vydalo Ministerstvo financí již před delší dobou metodický návod o názvu „Komentář k určování obvyklé ceny“.¹

V tomto komentáři se mimo jiné uvádí, že definice obvyklé ceny lze nalézt ve dvou zákonech. V zákoně o cenách číslo 526/1990 Sb., se za obvyklou cenu pro účely tohoto zákona rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží a sjednává se volně mezi prodávajícím a kupujícím, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

V zákoně o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. se uvádí, že majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě podobného 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu zboží a určí se porovnáním.

Komentář se také zabývá postupem pro určení obvyklé ceny a uvádí, že pro určování ceny majetku se obvyklá cena určuje výhradně porovnáním jako statistického vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu.

V této souvislosti se poznamenává, že pro takové případy by měl mít znalec, odhadce či jiný hodnotitel vlastní databáze, ze kterých se obvyklé ceny vyselektují. Musí mít proto uložené podklady, ze kterých jsou jeho aktivity v případě potřeby doložitelné i pro soudní řízení. Přitom se posuzují prodeje ve srovnatelném časovém období, ve srovnatelné lokalitě, při srovnatelnosti majetku a vyloučí se vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajícího a kupujícího a vlivy zvláštní obliby.

K tomu se dále v uvedeném metodickém návodu uvádí, že u specifického majetku, jako je například majetek nehmotný, je stanovení obvyklé ceny velice obtížné, protože transakce, které jsou skutečně uskutečňovány, nejsou publikovány a mnohdy jsou i předmětem obchodního tajemství.

Následně došlo na základě zákona číslo 237/2020 Sb., kterým se mění zákon číslo 151/1997 Sb., k upřesnění přístupu k oceňování věcí, a na jeho základě bylo publikováno i Stanovisko Odboru cenová politika č. 07/2020 Ministerstva Financí ČR², kde se o obvyklé ceně, kromě její definice z právního předpisu dodává, že určení obvyklé ceny je stanoveno v § 1a oceňovací vyhlášky.

V ustanovení § 1a vyhlášky číslo 488/2020 Sb., se uvádí, že obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

¹ Zveřejněno na adrese: mfc.cz/assets/cs/media/..._komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf

² Stanovisko Odboru cenová politika č. 07/2020 Ministerstva Financí ČR, o názvu „Souhrnné stanovisko k problematice oceňování po 1. lednu 2021“, číslo jednací 016 2022/07

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Nemožnost určení obvyklé ceny je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

K tržní hodnotě

V ustanovení § 1b vyhlášky číslo 488/2020 Sb., se uvádí, že tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

K tomu se ve Stanovisku Ministerstva financí ČR dodává, že tržní hodnota je pro účely zákona o oceňování majetku nově zavedený terminus technicus. Teprve na základě negativního odůvodněného výroku, že obvyklou cenu oceňované věci nelze určit, je možné přistoupit k jinému způsobu ocenění daného předmětu, pokud to nevylučuje zadání či legislativní předpis. K tomuto účelu lze využít další druhy cen a hodnot obsažené v zákoně o oceňování majetku.

K samotné tržní hodnotě předložilo Ministerstvo financí ČR samostatné stanovisko,³ kde se uvádějí i stručné popisy základních oceňovacích metod pro tržní hodnotu.

Nákladový způsob

Vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase. Existuje několik základních metod zjištění výchozí hodnoty stavby při nákladovém ocenění, ale většinou se používají následující způsoby.

³ Stanovisko Odboru cenová politika č. 04/2020 Ministerstva financí ČR, o názvu „Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021“, číslo jednací 016 2022/04

- Individuální cenová kalkulace,
- Podrobný položkový rozpočet,
- Metody agregovaných položek,
- Propočet ceny podle technicko-hospodářských ukazatelů THÚ,
- Zjištění výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle OV, bez použití koeficientu prodejnosti.

Výnosový způsob

Reprezentuje čistě ekonomický pohled na vlastnictví věci, jako věci, která má přinášet výnos. Výnosová hodnota věci je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela předmětná věc. Výnosová hodnota věci je tedy součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Porovnávací (komparativní) způsob

V uvedeném stanovisku Ministerstva financí ČR se uvádí, že porovnání věcí pouze z realizovaných cen se blíží ocenění obvyklou cenou. Pro porovnávací způsob při porovnávání i jiných cen například cen nabídkových, nebo v případě že k porovnání není vybrán dostatečný (alespoň požadovaný) počet reprezentantů, je potom výsledkem porovnání tržní hodnota obecně.

Tržní hodnota se použije jako náhradní způsob ocenění zejména v případech, kdy nelze pro určení obvyklé ceny zjistit skutečně realizované ceny (kupní ceny) dostatečného počtu vzorků srovnatelných věcí vzhledem k jedinečnosti této věci nebo z důvodu, že se s ní v dané lokalitě a čase zatím neobchodovalo.

Tržní hodnota se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména způsobu porovnávacího, nákladového a výnosového), dle toho, který je pro daný účel nejvhodnější (například nejlepší a nejvyšší využití) Tržní hodnotu lze tedy určit téměř vždy.

Nakonec se v tomto Stanovisku uvádí, že bylo zveřejněno z důvodu právní jistoty veřejnosti, znalců a odhadců, ale i kontrolních a správních orgánů a po projednání s dotčenými orgány státní správy a samosprávy.

4.2 OBECNĚ K OHODNOCOVÁNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU

Shora uvedené právní předpisy a obecné návody či metody k ohodnocování věcí vycházejí vesměs z obecných představ o ohodnocování věcí hmotné povahy, se kterými se běžně obchoduje, u nichž lze relativně snadno nalézt ceny, které uvedené obchody provázejí, existuje množství kupujících a nabízejících, přičemž u těchto věcí hmotné povahy lze bez větších obtíží případně nalézt shodné nebo alespoň podobné vlastnosti či parametry.

To jsou předpoklady, které nejsou u nehmotného majetku, zejména potom u průmyslových práv, již z jejich povahy naplněny, a proto ani použití upřednostňovaných metod ohodnocení není buď vůbec možné, nebo je z logiky věci nepřijatelné.

Za této situace je třeba obecně vysvětlit a dospět k odůvodnění dále užitě metody pro ohodnocení nehmotného majetku, v daném konkrétním případě ochranné známky.

4.2.1 K určování ceny obvyklé u nehmotného majetku

Slovní pojem „obvyklý“ představuje v rámci tradičního chápání tohoto pojmu jev odpovídající zvyku, tedy pravidelně se opakující či častý, dříve již uskutečněný a do jisté významné míry již ustálený.

Z povahy věci plyne, že v oblasti nehmotného majetku, tedy zejména u věcí, které představují předměty duševního vlastnictví, není k dispozici tak zvaný homogenní trh, neboť předměty duševního vlastnictví mají jedinečnou povahu, vyznačují se světovou novostí a originalitou, a kromě toho jsou počty tržních transakcí relativně malé a informace o dosahovaných cenách nejsou k dispozici, a někdy jsou dokonce označovány jako „obchodní tajemství“.

Homogenní trh vyžaduje dostatečný počet stejných nebo podobných obchodů, tedy převodů nehmotných věcí nebo licenčních vztahů, kde nabyvatelé a poskytovatelé pro takové obchody by musely být snadno k nalezení a odměny za takové obchody či kupní ceny by musely být veřejně k dispozici.

K dohodám o převodech nehmotných věcí či licenčním smlouvám a odměnách za ně by mělo docházet mezi stranami, které jsou dostatečně informované o původu a charakteru předmětů převodů či licencí, jejich aktuálního a potenciálního užívání a aktuálních podmínkách pro sjednávání převodů a licencí v konkrétní hospodářské či obchodní oblasti. Nabyvatel by měl být přiměřeně motivován k získání nehmotné věci či licenci, ale neměl by být k tomuto vztahu okolnostmi nucen, přičemž by neměl být ochoten nabýt takové nehmotné věci nebo licence za jakoukoli cenu, ani za cenu vyšší než by zaplatil jiný nabyvatel. Ani poskytovatel by neměl být pospíchající a měl by přihlížet k podmínkám a okolnostem podobných obchodů.

Přitom ale ani o malém počtu obchodních transakcí s nehmotnými věcmi nejsou k dispozici v tuzemsku žádné uspořádané ani statisticky sledované informace a údaje o konkrétních cenách za převody či licence, týkající se předmětů duševního vlastnictví nelze zjistit ze žádných oficiálních zdrojů. Databáze jednotlivých odborníků jsou pro tyto účely zpravidla nepoužitelné, neboť většinou zahrnují malé počty případů, které se týkají naprosto rozdílných druhů a neporovnatelných předmětů duševního vlastnictví, které se skutečně užívají za naprosto rozdílných okolností.

Některé komerční databáze sice uvádějí informace této povahy, ale jsou pro tyto účely jen omezeně použitelné, neboť pocházejí z různých zeměpisných oblastí s různou právní kulturou a vztahem k předmětům intelektuálního vlastnictví, jsou často uváděny pro rozdílné předměty duševního či průmyslového vlastnictví, zahrnují často jak odměny za licenční smlouvy různé povahy a někdy i ceny či odměny za smlouvy odlišné, například smlouvy za převody nebo franchisové smlouvy, které zahrnují kromě odměn za užívání majetkových práv či kupní ceny za převod nehmotných věcí i odměny za různé přidružené služby, a z těchto údajů jsou následně stanovovány průměry odměn, jejich nejnížší a nejvyšší hodnoty.

Navíc, jak bylo shora již uvedeno, právní předpisy blíže upravují, jak má být cena obvyklá stanovena a jak se má při jejím stanovení postupovat.

Z uvedených skutečností plyne, že požadavek, aby v rámci znaleckého posudku byla stanovena cena obvyklá, ve smyslu platné právní úpravy, týkající se konkrétních ochranných známek, nelze naplnit a výši obvyklé ceny nelze zjistit, protože nejsou k dispozici údaje, informace a podklady, které by umožňovaly v rozhodné době a na rozhodném místě výši takové ceny za shodnou nebo podobnou ochrannou známku se stejnými parametry zjistit a naplnit tak stanovení ceny obvyklé postupem statistického vyhodnocení porovnatelných případů.

Znalci není známa existence stejného ani podobného úplatného převodu nebo licence směřující k výhradnímu užití stejné nebo podobné ochranné známky, ani existence reprezentativního vzorku údajů o ceně stejného ani podobného úplatného převodu nebo licence směřující k výhradnímu užití stejné nebo podobné ochranné známky na území ČR.

V daném konkrétním případě není tedy možné odůvodněně určit, ani po překonání obtíží, obvyklou výši ceny za stejné nebo podobné ochranné známky užívané ve stejném časovém, geografickém a věcném rozsahu a za dalších konkrétních okolností.

4.2.2 Ohodnocování majetkových práv

Jak bylo shora uvedeno, v zákoně o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. se uvádí, že majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění.

V případě ochranných známek se jedná o ohodnocení majetkových práv, takže ve smyslu hlavy třetí a ustanovení § 17 zákona číslo 151/1997 Sb., tento zákon stanoví jiný způsob ocenění, když uvádí, že majetková práva, která jsou obsahem průmyslových

práv a práv na označení se oceňují výnosovým způsobem, a to jako součet diskontovaných budoucích ročních čistých výnosů vyplývajících z užívání těchto práv ode dne ocenění.

Zde se uvádí, že „Majetková práva, která jsou obsahem průmyslových práv a práv na označení nebo vyplývající z jejich užití, a výrobně technické a obchodní poznatky (know-how), majetková práva, která jsou obsahem práv souvisejících s právem autorským, s výjimkou práv výkoných umělců, a majetková práva pořizovatele databáze, se oceňují výnosovým způsobem, a to jako součet diskontovaných budoucích ročních čistých výnosů vyplývajících z užívání těchto práv ode dne ocenění, s možností zohlednění míry zastarání. Způsob diskontování stanoví vyhláška.

Přitom se roční čistý výnos užívání zjistí *a)* ze smluv o užívání práva (například licenční smlouva) platných v den ocenění, *b)* podle skutečnosti za poslední kalendářní rok užívání v období pěti let předcházejících roku ocenění, nelze-li jej zjistit podle písmene *a)*.

Počet let užívání *a)* se zjistí ze smluv, nejvýše však ve výši podle písmene *b)*, *c)* nebo *d)*, *b)* činí pět let u průmyslových práv a výrobně technických a obchodních poznatků a deset let u práv na označení v případě, že nelze zjistit počet let podle písmene *a)*, *c)* činí u příslušných práv souvisejících s právem autorským takový počet let, který zbývá do ukončení doby trvání těchto práv podle autorského zákona, v případě, že nelze zjistit počet let podle písmene *a)*, a *d)* činí u práv pořizovatele databáze takový počet let, který zbývá do ukončení patnáctileté doby trvání těchto práv, v případě, že nelze zjistit počet let podle písmene *a)*.

V ustanovení odstavce 4 uvedeného paragrafu se následně uvádí, že nelze-li právo z různých důvodů, včetně toho, že nebylo užíváno, ocenit podle uvedených pravidel nebo je-li cena zjištěná tímto postupem nepřiměřeně vyšší nebo nižší než cena obvyklá, ocenit se právo cenou obvyklou.

Můžeme tak dospět pouze k všeobecnému závěru, že pro ohodnocení ochranných známek je zde přednostně určen výnosový způsob ohodnocení, který podle současného vyjádření v zákoně číslo zákona číslo 237/2020 Sb. a vyhlášky číslo 488/2020 Sb., představuje tržní cenu ve smyslu ustanovení § 1b vyhlášky číslo 488/2020 Sb., stanovenou některým z postupů, jak jsou obecně vyjádřeny ve Stanovisku odboru cenová politika Ministerstva financí ČR číslo 04/2022.

4.2.3 Použitelné metody k praktickému ohodnocování nehmotného majetku

Za této situace lze tedy stanovit tržní hodnotu ochranných známek, jak je tato chápána ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4 zákona číslo 237/2020 Sb., a to podle některé ze základních oceňovacích metod pro tržní hodnotu, jak jsou doporučovány i ve Stanovisku odboru cenové politiky Ministerstva financí ČR číslo 04/2022.

Obecně se má za to, že ohodnocení musí obsahovat alespoň popis hodnoceného nehmotného majetku, použité způsoby jeho ohodnocení a případně i použité metody či metodu a odůvodnění, jak znalec k ohodnocení došel a nakonec částku, na kterou se nehmotný majetek ohodnocuje.

Každé takové ohodnocení musí být pravdivé, odpovídající současným podmínkám a okolnostem. Je obecně vyžadováno, aby bylo neutrální, bez vztahu k věci a účastníkům případného tržního vztahu. Musí být jasné, přesné a vyhýbající se veškerým nejasnostem.

Pro naplnění uvedených požadavků se zpravidla používá řada jednotlivých variant následujících třech základních přístupů či metod obecného ohodnocení, které plynou i ze Stanoviska odboru cenové politiky Ministerstva financí ČR číslo 04/2022.

Nákladový přístup

Opírá se o metodu ekonomické substituce a vychází z toho, že nikdo není ochoten za zboží zaplatit více, než by zaplatil za vytvoření zboží se srovnatelnou užitečností. Hledá tedy částku, za kterou by bylo možno získat podobný či ekvivalentní statek. Uvažuje s tím, že racionálně uvažující kupující nikdy nezaplatí za předmět směny více, než by jinak musel vynaložit pro získání podobného statku.

Tento přístup vyjadřuje následující matematický vztah.

$$H = \sum_{i=1}^n N_i$$

Kde:

- H - hodnota nehmotných majetkových práv,
N - dílčí jednotlivé nákladové položky přímo spojené s vytvořením majetkového práva, jeho právní ochranou a propagací,
i - počet jednotlivých skutečných nákladových položek

Pro ochranné známky se tato metoda užívá spíše zřídka, a to především v případech, kdy nehmotný statek není skutečně obchodně užíván, případně když je platební neschopnost vlastníka nehmotného majetku řešena konkurzem, což je i uvedený případ.

Tržní či porovnávací přístup

Vychází z porovnání ceny ohodnocovaného statku s cenou, která byla dosažena na trhu u podobného statku. Používá se zřídka pro ohodnocování nehmotného majetku, neboť neexistuje homogenní trh, předměty nehmotného majetku jsou většinou jen obtížně porovnatelné a tržní ceny těchto statků nejsou obecně známy a neexistují oficiální zdroje těchto informací.

Výnosový přístup

Opírá se o princip ekonomického očekávání, neboť nikdo nechce zaplatit za zboží více, než je současná hodnota očekávaných příjmů z využití předmětného aktiva. Je založena na rozsahu výnosu, kterého lze dosáhnout s využitím ohodnocovaného práva na existujícím trhu. Při ohodnocování nehmotných statků se užívá nejčastěji, a proto budou dvě výnosové metody dále podrobněji představeny.

Zákon o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb.

V ustanovení § 17 zákona číslo 151/1997 Sb., se v této souvislosti uvádí, že majetková práva se oceňují výnosovým způsobem, a to jako součet diskontovaných budoucích ročních čistých výnosů vyplývajících z užívání těchto práv ode dne ocenění, jak již bylo shora uvedeno ve statě 3.2.2 tohoto znaleckého posudku.

Toto ustanovení se svým obsahem blíží dříve užívané definici ceny obvyklé podle doporučení The European Group of Valuers of Fixed Assets, které za cenu obvyklou považuje "částku, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany prodávajícího nebo kupujícího".

Prováděcí vyhláška číslo 441/2013 Sb., k tomuto zákonu uvádí vzorec pro stanovení ceny majetkových práv, který se v zásadě opírá o dříve vyvinutou a dlouhodobě často užívanou metodu licenční analogie.

$$H = \sum_{j=1}^n \frac{Z_j}{(1+p)^j}$$

Kde:

- H - hodnota nehmotných majetkových práv,

- Zj - roční čistý výnos užívání práva v letech, po které bude právo užíváno,
 p - míra kapitalizace vyjádřená desetinným číslem podle vyhlášky,
 j - pořadové číslo roku, ve kterém bude právo využíváno,
 n - počet let, po které bude právo využíváno.

Metoda licenční analogie

Metoda licenční analogie může dostatečně reagovat na budoucí předpokládané konkrétní okolnosti a tendence v uplatňování oceňovaných práv a přihlídnout k očekávaným budoucím výnosům z jejich užití, včetně v současné době známých vývojových tendencí oboru a konkrétních informací, týkajících se daného případu.

Uvedená metoda vychází z předpokladu, že ohodnocovaný nehmotný statek má hodnotu rovnající se ceně, kterou by bylo možno získat na reálném trhu při prodeji tohoto majetku, přičemž cena za tento převod je stanovována analogicky v souladu s dlouhodobými zkušenostmi se smlouvami o převodu obdobného majetku a s výhradními licenčními smlouvami ve stejném nebo obdobném oboru podnikání a při stejném rozsahu na trhu uplatnitelné výroby či uplatnitelných služeb a dalších konkrétních okolností. Tento logický postup zajišťuje velmi časté užívání této metody pro ohodnocování nehmotného majetku v zahraničí, kde zpravidla nebývá zvykem upravovat metodiku tržního ohodnocování právním předpisem. Po právu tedy tuto metodu označuje mezinárodní norma ISO 10 668 za nejčastěji užívanou a přesvědčivou.

Obecnou předností metody licenční analogie je zejména schopnost přezkoumání výsledků ohodnocení porovnáním s publikovanými odbornými názory a dosaženými výsledky při tržním uplatnění nehmotných statků, což zavádí do této výnosové metody určité prvky tržního či porovnávacího přístupu. Tuto metodu lze vyjádřit následujícím vztahem.

$$H = \sum_{i=1}^n RV_i * LP * KZ * KK * PM$$

Kde:

- H - hodnota nehmotných majetkových práv,
 RV - rozsah výroby či služeb, tedy čisté tržby očekávané v jednotlivých budoucích letech užívání majetkového práva,
 LP - licenční odměna za právo odpovídající ohodnocovanému majetkovému právu, vyjádřená v desetinném čísle,
 KZ - koeficient zastarání nebo zhodnocení - používá se pouze v případě období mimořádného propadu hodnoty ohodnocovaných majetkových práv technické nebo výrobní povahy nebo v období mimořádného nárůstu hodnoty ohodnocovaných majetkových práv na označení,
 KK - koeficient kapitalizace - vyjadřuje odúročení a rizikové faktory a stanoví se na základě vztahu:

$$KK = \frac{1}{(1 + p)^i}$$

- p - míra kapitalizace,
 i - pořadové číslo roku, ve kterém bude právo využíváno,
 PM - podíl oceňovaného majetkového práva na čistých tržbách.

Ohodnocení se opírá o kvalifikovaný odhad či marketingové studie a uzavřené smlouvy, pokud jde o rozsah tržeb za poskytované výrobky a služby v následujících letech. Význam pro takové hodnocení mají pouze tržby či výroba nebo poskytované služby, které jsou schopny se uplatnit na trhu a pro takový údaj je dobře použitelný pro kontrolu přiměřenosti předchozí výsledky podnikání a celkové trendy v dané oblasti.

4.3 HODNOTA A FUNKCE OCHRANNÝCH ZNÁMEK

Existuje řada pohledů na to, v čem spočívá hodnota ochranných známek. Zpravidla se vychází z toho, že ji tvoří celkový součet vjemů a abstraktních asociací spotřebitele či zákazníka, pokud jde o kvalitu výrobku nebo poskytované služby, funkce výrobku, tradici, výhody jejich používání zahrnující i cenovou dostupnost a v případě samotné ochranné známky k jakým výrobkům a službám se váže, jaká obchodní společnost je s ní spojována a jaké postavení na trhu se podařilo výrobkům takto označovaným vydobýt.

Vyjádření ochranné známky by mělo oslovovat spotřebitele či zákazníky a být v souladu s jejich očekáváním. Zboží i služby jsou tradičně spojovány se značkami. Tím, že se ochranná známka dostává do myslí spotřebitelů, přesvědčuje je o výhodách takto označovaného zboží nebo poskytovaných službách oproti konkurenci a omezuje zájem o jeho případné nevýhody.

Kvalita, dobré vlastnosti a parametry zboží či služeb se stávají kvalifikovaným užíváním ochranné známky pro takové označení příznačným. To ve svém důsledku zajišťuje otisk ochranné známky v povědomí spotřebitelů či zákazníků a tím i pravidelný odbyt takto označovaného zboží nebo služeb. Současně se vytvářejí jakési „spravedlivé bariéry“ proti vstupu na trh novým producentům stejného zboží či služeb pod stejným či podobným označením.

Ochranná známka přidává k vlastnímu výrobku či službám další dimenze a odlišuje je od ostatních produktů a služeb, určených k uspokojování stejných potřeb. To platí zejména v případech, pokud je originální a neobvyklá. Nabývá na hodnotě, pokud ji spotřebitel dobře zná a vytváří si o ní příznivé a jedinečné asociace. Povědomí o ochranné známce sestává z jejího rozpoznání a vybavení, což následně podporuje rozhodování zákazníků při nákupu. Úspěšné jsou ty ochranné známky, které spotřebitelé nejen dobře znají, ale především ty, které jsou zákaznickými kruhy respektovány.

Ochranné známky jsou tedy určeny pro naplnění celé řady základních funkcí, které, pokud jsou řádně naplňovány, jsou pro jejich hodnotu zásadní.

Funkce individualizační a rozlišovací

Základní funkcí ochranné známky je odlišovat zboží nebo služby jednoho producenta od zboží nebo služeb zpravidla stejného druhu, jiných producentů. Ochranná známka se tak výrazně podílí na identitě původu výrobků a služeb, pro které je zapsána.

Funkce garanční

Garanční funkce ochranné známky představuje záruku pro spotřebitele, že výběrem výrobku nebo služby, které jsou označeny určitou ochrannou známkou, obdrží výrobek či službu s očekávanými parametry, vlastnostmi a kvalitou. Spotřebitelé řady produktů, zejména v případech odborně náročných výrobků, nejsou schopni posoudit jejich kvalitu a často si vybírají podle dobře zavedené nebo jim známé ochranné známky.

Funkce náborová

Kvalita, parametry a dobrá pověst výrobků a služeb, které jsou označovány ochrannou známkou, jsou nástrojem získávání nových spotřebitelů či zákazníků. Obsahuje i záruky kvality, parametrů a dobré pověsti podnikatele a je významným nositelem podnikového goodwillu.

Uvedená funkce ochranné známky tak zajišťuje udržení již dříve získaných spotřebitelů či zákazníků.

Funkce propagační

Ochranná známka je trvalým prostředkem styku se zákaznickou obcí a prostřednictvím opakované publicity zajišťuje setkávání spotřebitelů a zákazníků, aby byl v jejich povědomí vytvořen dostatečně silný obraz této ochranné známky jako takové, a dále i vztah této značky s konkrétním druhem výrobků nebo poskytovaných služeb.

Funkce stimulační

Stimulační funkce ochranné známky je založena na zpětné vazbě, která působí na poskytovatele služeb či výrobce a vede jej k tomu, aby pokud již získal dobré postavení na trhu, které ochranná známka symbolizuje, udržoval i nadále a trvale vysokou jakost svých výrobků a poskytovaných služeb.

Funkce soutěžní

Ochranná známka je účinným a významným prostředkem pro získání, udržení a zlepšení konkurenceschopnosti svého majitele. Tím napomáhá k vytváření soutěžní pozice ve vztahu k jiným soutěžitelům.

Přesto, že se některé uvedené funkce ochranné známky vzájemně mohou do jisté míry překrývat, a bylo by možné je formulovat a strukturovat jinak, vyjadřují základ hodnoty ochranné známky a důvody proč si je vlastníci pořízují.

4.4 BÁZE HODNOTY

Úkolem znaleckého posudku je stanovit hodnotu shora přesně uvedené ochranné známky ve znění “ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN” číslo zápisu 313 129 s souvislostí s prohlášením konkurzu na vlastníka této ochranné známky.

Současné teoretické úvahy a poznatky, které představují zázemí pro stanovování hodnoty věcí, vycházejí z toho, že objektivní hodnota neexistuje, jedná se o pojem, který vychází ze subjektivních očekávání užiteků, a je proto možné určit pro konkrétní věc více hodnot.

Z toho plyne, že znalecké ohodnocení věci by mělo předcházet vysvětlení, jakou hodnotu znalec stanovuje, což se zpravidla činí stanoviskem k bázi hodnoty, která představuje jakýsi základ, platformu či východisko pro znaleckou práci.

V současné době je praxí, především na základě znění právních předpisů, nejčastěji požadována cena obvyklá. V případě majetkových práv je ale právním předpisem jasně stanoveno, že majetková práva, kam ochranná známka bezesporu patří, se ohodnocují výnosovým způsobem.

To sice nelze rozumně provést s ohledem na konkurz vlastníka ohodnocované ochranné známky a na to, že tržby pro výnosové ohodnocení s ohledem na dosavadní ekonomický vývoj nelze rozumně stanovit.

Formálně by sice bylo možné provést ohodnocení předmětné ochranné známky podle § 17 zákona číslo 151/1997 Sb., a vycházet tedy z minulého rozsahu tržeb a užívání ochranné známky, ale tím nelze dospět s ohledem na tržby v roce 2024 a několikaletý záporný hospodářský výsledek činnosti vlastníka ochranné známky k přiměřené hodnotě této ochranné známky. Uvedené skutečnosti vedou k naplnění podmínky ve smyslu ustanovení odstavce 4 uvedeného paragrafu, kde se uvádí, že pokud by cena zjištěná tímto postupem byla nepřiměřeně vyšší nebo nižší než cena obvyklá, ocení se právo cenou obvyklou.

Skutečnost, že cenou obvyklou nelze obecně ani v daném konkrétním případě ohodnotit, byla již opakovaně zmíněna a odůvodněna. Pro přesný postup, jak je zákonem předepsán, nelze obvyklou hodnotu určit, neboť nejsou k dispozici žádné údaje o hodnotách stejných nebo podobných ochranných známek, které by bylo možno statisticky vyhodnotit a je tak naplněna podmínka ustanovení § 1b vyhlášky číslo 488/2020 Sb., pro ohodnocení tržní hodnotou.

V rámci tržního ohodnocení je reálně k dispozici pouze výnosová hodnota, kterou bude konkrétní ochranná známka ve znění “ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN” číslo zápisu 313 129 také ohodnocena.

4.5 HODNOCENÍ OCHRANNÉ ZNÁMKY “ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN”

Hodnota nehmotného majetku, kterým jsou v daném případě shora přesně specifikovaná ochranná známka ve znění “ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN” číslo zápisu 313 129, bude stanovována metodou nákladovou, jako součet částek, představujících náklady na nové vytvoření podobné ochranné známky s odpovídajícími podobnými základními parametry.

Předtím je ale třeba poskytnout stručné základní hodnocení parametrů samotné ochranné známky, jak jsou při hodnocení ochranných známek zpravidla brány v úvahu.

4.5.1 Rozlišovací způsobilost samotného znění a vyobrazen ochranné známky

Jak je patrné z následující přílohou části tohoto znaleckého posudku není koncept hodnocené ochranné známky původní, neboť jak slovní, tak i obrazový dominantní prvek obou ochranných známek jsou shodné, a liší se pouze domilem, který současně představuje určitou překážku pro licenční či jiné užívání třetí osobou.

Navíc dřívější ochranná známka číslo zápisu 231 906 byla zapsána do rejstříku ochranných známek až po prokázání rozlišovací způsobilosti, což potvrzuje skutečnost, že oba dominantní prvky této ochranné známky jsou popisné povahy, takže se nejedná o ochrannou známku obsahující fantazijní prvky, pro které je zpravidla ochranná známka mimořádně kladně hodnocena.

4.5.2 Rozsah užívání ochranné známky ve finančním vyjádření

Jak plyne z příloh a kapitoly 2.5 tohoto znaleckého posudku v roce 2021 představovaly tržby z prodeje výrobků a služeb uvedené společnosti částku 89 954 tis. Kč, postupně se snižovaly a za období 1.1.2024 až 5.5.2024 činily pouze zanedbatelnou částku 1 802 tis. Kč.

Z hlediska celkového hodnocení uvedeného aspektu, se jedná o tržby v předchozích letech spíše malé, a v roce 2024 již minimální.

4.5.3 Hospodářské výsledky podnikání s využitím ochranné známky

Jak plyne z následující přílohou části a kapitoly 3.5 tohoto znaleckého posudku v roce 2021 představoval výsledek hospodaření společnosti, která skutečně užívala hodnocenou ochrannou známku za účetní období plus 286 tis. Kč a následně již vykazoval pouze záporné hodnoty.

V roce 2022 představoval výsledek hospodaření z prodeje výrobků a služeb uvedené společnosti částku mínus 7 118 tis. Kč, v roce 2023 to bylo mínus 27 437 tis. Kč.

V roce 2024 představoval výsledek hospodaření za období 1.1.2024 až 5.5.2024 uvedené společnosti částku mínus 16 360 tis. Kč.

Celkového hodnocení vede k závěru, že z pohledu výsledku hospodaření společnost vlastníka hodnocené ochranné známky hospodařila pravidelně v posledních letech se ztrátou.

4.5.4 Rozsah užívání ochranné známky z pohledu teritoriálního

Z veškerých shromážděných informací plyne, že z pohledu teritoriálního se v případě této ochranné známky jedná o skutečné užívání pouze na území ČR a okrajově na územích sousedních států.

Nedochází k užívání ochranné známky v mnoha státech, ani k užívání na více světadílech, takže z tohoto pohledu se jedná spíše o užívání ochranné známky lokálního charakteru.

4.5.5 Rozsah užívání ochranné známky z časového pohledu

Ochranná známka je užívána až od doby podání odpovídající přihlášky k formální ochraně, tedy po dobu přesahující deset let, což není z pohledu užívání ochranných známek doba dlouhá, ale ani mimořádně krátká.

4.5.6 Dosavadní rozsah právní ochrany ochranné známky

Předmětné označení ve znění “ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN” je předmětem právní ochrany od 8. 1. 2010, ale pouze na území České republiky. Žádné odpovídající mezinárodní nebo unijní ochranné známky nebyly zjištěny.

Úroveň právní ochrany je tedy pokud jde o konkrétní samotného označení třeba hodnotit jako dobře zajištěnou na území ČR, nikoli ale do žádných jiných států.

4.5.7 Známost a příznivé asociace označení

Pro hodnotu ochranné známky má obecně zásadní význam znalost konkrétního označení průměrným spotřebitelem ve spojení s jeho užíváním vlastníkem ochranných známek nebo jiné oprávněné osoby pro konkrétní výrobky a služby, kterým jsou v daném případě především léčivé přípravky.

V daném konkrétním případě ale o obecné známosti či příznivých asociacích ve vztahu k označení, jak je chráněno zápisem ochranné známky číslo 313 129, nejsou žádné bližší informace, i když více než desetileté skutečné užívání ochranné známky jistě zanechalo určité stopy alespoň ve velmi úzkém kruhu odborníků, kteří se zabývají činností, která souvisí se zapsanými výrobky a službami předmětné ochranné známky.

Nejsou zjištěny žádné podpůrné akce propagační či reklamní povahy, ani průzkumy trhu a mezi spotřebitelskou veřejností.

Známost ohodnocovaných ochranných známek je tedy na území České republiky spíše nízká.

4.5.8 Licenční aktivity související s ochrannou známkou

Nebyly zjištěny žádné licenční aktivity spojené s ochrannou známkou, žádná licenční smlouva nebyla předmětem zápisu k ochranné známce.

4.5.9 Oblast podnikání a podíl na trhu

Oblast výroby, oprav a servisu lodní dopravy není zřejmě v souvislosti s konkurzem v současné době rozvojovým oborem podnikání.

4.5.10 Reklamní aktivity

Žádné náklady na reklamu a propagaci, v souvislosti s obchodní činností společnosti, která skutečně užívá ohodnocovanou ochrannou známku, nebyly zjištěny, ale je zřejmé, že delší než desetileté skutečné užívání si určité náklady vyžádalo.

4.6 KONKRÉTNÍ OHODNOCENÍ OCHRANNÉ ZNÁMKY

Jak bylo shora uvedeno, s ohledem na prohlášený konkurz, informace, které má znalec k dispozici, několikaletý výsledek hospodaření společnosti, která užívá předmětnou ochrannou známku ve znění "ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN" číslo zápisu 313 129 se ztrátou, lze provést tržní hodnocení této ochranné známky pouze nákladovou metodou a to podle shora uvedeného vztahu

$$H = \sum_{i=1}^n N_i$$

Kde:

- | | | |
|---|---|--|
| H | - | hodnota nehmotných majetkových práv, |
| N | - | dílčí jednotlivé nákladové položky přímo spojené s vytvořením majetkového práva, jeho právní ochranou a propagací, |
| i | - | počet jednotlivých skutečných nákladových položek |

4.6.1 Jednotlivé nákladové položky přímo spojené s vytvořením, právní ochranou a propagací ochranné známky ve znění "ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN" číslo zápisu 313 129

Pro tyto účely, tedy pro ohodnocení shora přesně určené ochranné známky ve znění "ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN" číslo zápisu 313 129 nákladovou metodou, jsou zásadní veškeré skutečné náklady, které vedly k vytvoření předmětného označení a dále veškeré náklady na průmyslově právní ochranu a dosavadní náklady na propagaci, jejímž prostřednictvím nabývá ochranná známka na hodnotě tím, že se dostává do povědomí spotřebitelů či zákazníků.

Aby bylo možno obecně tuto situaci řešit a stanovit pravidlo pro vytvoření hranice mezi těmi náklady, které sem patří a které nikoli, obvyklá praxe vychází z toho, že do těchto nákladů zahrnuje pouze ty, které jsou v přímé příčinné souvislosti k vytvoření daného předmětu nehmotné povahy, tedy v daném případě předmětné ochranné známky a náklady na pořízení jejich právní ochrany, včetně nákladů na propagaci.

Příčinný vztah obecně nenastává, pokud při existenci určité skutečnosti (konkrétních nákladů) by následek (konkrétní ochranné známky) přesto vznikl.

Příčinná souvislost (kauzální nexus) je objektivní vztah mezi příčinou a následkem, z něhož lze s určitostí dovodit, že konkrétní příčina způsobila konkrétní následek. Pro bližší vysvětlení existují pro určení tohoto vztahu dva směry. V teorii podmínek se zjišťuje, zda komplex určitých podmínek vyvolá následek, a zda-li by bez jedné z nich také nastal. Podle teorie adekvátního vztahu je příčinou to, co obvykle, při běžném průběhu věcí, vyvolá následek, jaký v konkrétně posuzovaném případě nastal.

Na základě uvedených skutečností představuje znalec soubor nákladů, které by pro vytvoření, právní ochranu a stupeň známosti u odborné veřejnosti musely být vynaloženy.

Vytvoření předmětného označení

Autorský honorář, včetně odměny za licenční smlouvu je pravidelným nákladem na vytvoření označení, které je následně předmětem přihlášky ochranné známky.

V daném konkrétním případě je ale situace složitější. Není k dispozici žádná autorskoprávní licenční smlouva vztahující se k okolnostem vytvoření označení, které bylo podkladem pro dříve podanou ochrannou známku ve znění "ČESKÉ LODĚNICE PRAHA" číslo zápisu 231 906.

Protože se ale označení, které bylo podkladem pro přihlášku ochranné známky ve znění "ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN" číslo zápisu 313 129, liší od dříve podané ochranné známky ve znění "ČESKÉ LODĚNICE PRAHA" číslo zápisu 231 906 liší pouze domicilem ve

slovním prvku a obrazový prvek je shodný, vychází znalec z toho, že pro podání přihlášky ohodnocované ochranné známky není třeba uvažovat s autorským honorářem, ale pro užití autorského díla ve druhé ochranné známce je třeba autorskoprávní licenční smlouvy, jejíž odměnu znalec odhaduje na 25 000 Kč.

Náklady spojené se zajištěním právní ochrany

Práce patentového zástupce v případě podání přihlášky ochranné známky se zpravidla sestávají z následujících úkonů.

a) rešerše na zápisuschopnost předmětného označení

Předmětem předběžné rešerše na zápisuschopnost předmětného označení jako ochranné známky pro zamýšlené výrobky a služby jsou především dominantní prvky předmětného označení, tedy v daném konkrétním případě jak dominantní slovní prvek ve znění "ČESKÉ LODĚNICE PRAHA", tak i dominantní prvek obrazový spočívající v konkrétním uspořádání kotvy v kruhu.

Za takovou předběžnou rešerši patentový zástupce obvykle požaduje 10 000 Kč.

b) Úkony patentového zástupce

Ochranná známka byla přihlášena k ochraně prostřednictvím patentového zástupce. Na základě předběžné rešerše patentový zástupce poskytuje porady ve vztahu k uplatnění konkrétních zamýšlených výrobků a služeb v rámci ochranné známky, zabývá se správným zatříděním výrobků a služeb do Mezinárodního třídění výrobků a služeb pro účely zápisu ochranných známek a úplným vyplněním přihlašovacího formuláře.

Pro osm tříd výrobků a služeb obvykle požaduje patentový zástupce odměnu ve výši 8 000 Kč.

Protože nebylo třeba v případě této přihlášky ochranné známky prokazovat získání rozlišovací způsobilosti ani reagovat na námítky, či zajišťovat zahraniční ochranu, další honorář patentového zástupce se nepředpokládá.

c) Obnova ochranné známky

Za žádost o obnovu ochranné známky (viz položka číslo 8 přehledu položek řízení) zpravidla patentový zástupce žádá honorář ve výši několika tisíc korun, znalec vychází ze 4 000 Kč.

d) Správní poplatky

Správní poplatky se v daném konkrétním případě skládají podle položky číslo 138 Sazebníku zákona číslo 634/2004 Sb. z poplatku za přijetí přihlášky ve výši 7 500 Kč (osm tříd výrobků a služeb) a přijetí žádosti o obnovu zápisu ve výši 2 500 Kč, tedy celkem 10 000 Kč.

e) Náklady propagace

Protože předmětná ochranná známka ve znění "ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN" číslo zápisu 313 129 byla řádně skutečně užívána po dobu delší než deset let, a prostřednictvím takového užívání nabývá ochranná známka na hodnotě a vstupuje do povědomí zákazníků, jedná se o ochrannou známku s určitým stupněm známosti.

Řádné užívání ochranné známky se neobejde bez nákladů ať již se jedná o užívání na výrobcích samotných nebo v rámci běžné dokumentace, včetně užívání na fakturách, nabídkách, technické dokumentaci, vizitkách, používaných nemovitostech a vozidlech.

Znalec nemá žádné informace o rozsahu vynaložených finančních prostředků na propagaci, a proto jsou předmětem pouhého odhadu, který činí 300 tis. Kč.

4.6.2 Celková tržní hodnota ochranné známky

Celková tržní hodnota ochranné známky ve znění “ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN” číslo zápisu 313 129 stanovená nákladovou metodou představuje součet jednotlivých položek nákladů, které musely být vynaloženy k získání zavedené ochranné známky, a ten činí celkem 332 tis. Kč.

5 ZÁVĚR

Tržní hodnota ochranné známky ve znění “ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN” číslo zápisu 313 129, jak je přesně určena ve stati 3.2 tohoto znaleckého posudku, byla stanovena nákladovou metodou.

Tržní hodnota ochranné známky ve znění “ČESKÉ LODĚNICE DĚČÍN” číslo zápisu 313 129 představovala ke dni 6. 5. 2024 částku 332 000 Kč. (slovy: Tři sta třicet dva tisíce korun).



Údaje byly získány dne: 12.08.2024 14:11. Poslední aktualizace dat: ÚPV-ČR 11.08.2024

UPOZORNĚNÍ: tento výpis má pouze informativní charakter a údaje pro jeho vytvoření byly získány na síti Internet. Domníváte-li se, že obsahuje chyby, obraťte se prosím na Úřad průmyslového vlastnictví.

Číslo spisu: O-473302

Údaje získány dne: 12.08.2024 14:11:01

Strana 1/3

Základní bibliografie

Zdroj	ÚPV-ČR
(210) Číslo přihlášky	473302
(540) Vyjádření ochranné známky	
	
(111) Číslo zápisu	313129
(511) Třídy výrobků a služeb	6, 7, 9, 12, 37, 39, 41, 42
(531) Obrazové třídy	15.7.1, 15.7.19, 15.7.21, 18.4.2, 27.5.12, 27.5.24
(220) Datum podání přihlášky	08.01.2010 CZ
Priorita	(320) Datum práva přednosti: 08.01.2010 (330) Země priority: Česká republika
(442) Datum zveřejnění přihlášky	07.04.2010 CZ
(151) Datum zápisu	14.07.2010 CZ
Lhůta pro podání námitek proti zápisu	od 07.04.2010 do 07.07.2010
(730) Přihlašovatel/vlastník	České loděnice a.s., Vítězství 56, 405 02 Děčín, Děčín XXXI-Křešice, Česká republika
Zástupce	Ing. Jarmila Javoříková, Slunečná 4566, 760 05 Zlín, Česká republika
Stav dokumentu	Platný dokument
(594) Druh	Kombinovaná
Stávající doba platnosti do	08.01.2030

Seznam výrobků a služeb

- (510) **CS:** (6) kovové stavební materiály, kovové stavební prvky a konstrukce, kovové konstrukční prvky pro stavbu lodí, kovové kontejnery jako obal, kovové plovoucí kontejnery, kovové nádrže, kovové pylony a pontony, plošiny prefabrikované kovové, kovové součástky, spojovací materiály z kovu; (7) průmyslové stroje a zařízení pro různé použití, jejich součásti, motory pro přepravní prostředky, spadající do této třídy, lodní motory a jejich součásti, motory, s výjimkou motorů pro pozemní vozidla a jejich součástí, stavební stroje různého použití, bagry, rypadla, pneumatické

stroje, vrtné soupravy, těžařské stroje, přepravníky důlní, dopravníky všeho druhu, jeřáby, jiné dopravní a přepravní stroje; (9) elektrické a elektronické přístroje a součástky spadající do této třídy, přístroje navigační, námořní, radiolokační, vědecké aparáty a přístroje, přístroje pro měření, kontrolu, vážení a signalizaci, přístroje spojové a telekomunikační techniky, satelitní technika, přístroje optické, fotografické a filmové, přístroje pro zpracování informací, počítače a jejich součásti, počítačový software, elektronické nosiče informací (paměťová média), elektrosoučástky všeho druhu, elektrické vodiče, přístroje pro záznam, převod a reprodukci zvuku nebo obrazu; (12) dopravní prostředky vodní, lodě a plavidla všeho druhu a jejich součásti, motory pro pozemní vozidla a jejich součásti spadající do této třídy, dopravní prostředky pozemní spadající do této třídy, motorová vozidla a jejich součásti; (37) stavba, rekonstrukce a opravy lodí, plovoucích zařízení, průmyslových strojů a jejich součástí, servisně-montážní a opravárenské činnosti, opravy-svářečské, zámečnické, truhlářské, klempířské, lakování, malování, broušení, dokončovací stavební práce; (39) dopravní činnosti - lodní doprava, vnitrozemská i námořní lodní přeprava všeho druhu, dopravní logistické služby, provoz lodí a lodních cest, skladovací činnosti, poskytování dopravních informací, konzultace v lodní dopravě, pronájem dopravních prostředků - zejména lodí, pronájem stavebních mechanismů, distribuční činnosti - rozvod tepla a elektrické energie; (41) školící a vzdělávací činnosti, výuka řízení lodí, lodní zkoušky, svářečská škola, poskytování vzdělávacích informací; (42) projektová a inženýrská činnost v oblasti konstrukce a stavby lodí a průmyslových strojů, měřicí a zkoušková činnost v lodním průmyslu, poradenská a konzultační činnost v oblasti konstrukce a stavby lodí, plovoucích zařízení a průmyslových strojů.

Přehled položek řízení

Oprávněná úřední osoba / umístění: archiv / archiv

Č.pol.	Datum evidence podání	Datum odeslání	Název položky	Datum vyřízení žádosti	Datum nabytí právní moci	Poplatek uhrazen	Datum evidence platby	Číslo věstníku
1	08.01.2010		příhláška OZ			Ano	02.02.2010	
2	18.02.2010		plná moc					
			ZVEŘEJNĚNÍ PŘIHLÁŠKY OZ					2010/14 publikováno 07.04.2010
			ZÁPIS OCHRANNÉ ZNÁMKY					2010/30 publikováno 28.07.2010
5		14.07.2010	osvědčení o zápisu OZ					
7	29.08.2019		žádost o zápis zástupce	03.09.2019				
8	30.08.2019		žádost o obnovu individuální OZ v ochranné době	03.09.2019		Ano	30.08.2019	2019/37 publikováno 11.09.2019
			USTANOVENÍ ZÁSTUPCE					
			OBNOVA					
9		03.09.2019	odeslání dodatku					
			AKTUALIZACE ÚDAJŮ O SUBJEKTU DLE ISZR					

Převody a změny majitelů/vlastníků

České loděnice a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI - Křešice, Česká republika
Platnost: 14.07.2010 - 13.10.2023

Publikace ve Věstníku ÚPV

2010/14 publikováno: 07.04.2010 - ZVEŘEJNĚNÍ PŘIHLÁŠKY OZ
2010/30 publikováno: 28.07.2010 - ZÁPIS OCHRANNÉ ZNÁMKY

2019/37 publikováno: 11.09.2019 - žádost o obnovu individuální OZ v
ochranné době



Údaje byly získány dne: 12.08.2024 14:10. Poslední aktualizace dat: ÚPV-ČR 11.08.2024

UPOZORNĚNÍ: tento výpis má pouze informativní charakter a údaje pro jeho vytvoření byly získány na síti Internet. Domníváte-li se, že obsahuje chyby, obraťte se prosím na Úřad průmyslového vlastnictví.

Číslo spisu: O-149753

Údaje získány dne: 12.08.2024 14:10:21

Strana 1/2

Základní bibliografie

Zdroj	ÚPV-ČR
(210) Číslo přihlášky	149753
(540) Vyjádření ochranné známky	
	
(111) Číslo zápisu	231906
(511) Třídy výrobků a služeb	6, 7, 9, 12, 37, 41, 42
(531) Obrazové třídy	15.7.1, 18.4.2, 26.1.16, 26.1.19, 26.1.24, 27.5.24
(220) Datum podání přihlášky	10.12.1999 CZ
Priorita	(320) Datum práva přednosti: 10.12.1999 (330) Země priority: Česká republika
(442) Datum zveřejnění přihlášky	13.12.2000 CZ
(151) Datum zápisu	28.03.2001 CZ
Lhůta pro podání námitek proti zápisu	od 13.12.2000 do 13.03.2001
(730) Přihlašovatel/vlastník	České loděnice, a.s., Vítězství 56, 407 11 Děčín XXXI-Křešice, Česká republika
Zástupce	Ing. Jiří Štělák, Šumberova 42, 162 00 Praha 6, Česká republika
Stav dokumentu	Zaniklý dokument
(594) Druh	Kombinovaná
Stávající doba platnosti do	10.12.2009
	Získání rozlišovací způsobilosti

Seznam výrobků a služeb

- (510) **CS:** (6) kovové stavební materiály, kovové stavební prvky a konstrukce, kovové kontejnery jako obal, kovové plovoucí kontejnery, plošiny prefabrikované kovové, kovové součástky, spojovací materiály z kovu; (7) průmyslové stroje a zařízení pro různé použití, jejich součásti, motory, s výjimkou motorů pro pozemní vozidla a jejich součástí, motory pro přepravní prostředky, spadající do této třídy, lodní motory a jejich součásti, stavební stroje různého použití, bagry, rypadla, pneumatické

stroje, vrtné soupravy, těžařské stroje, přepravníky důlní, dopravníky všeho druhu, jeřáby, jiné dopravní a přepravní stroje apod; (9) elektrické a elektronické přístroje a součástky, přístroje navigační, námořní, radiolokační, vědecké aparáty a přístroje, přístroje pro měření, kontrolu, vážení, signalizaci, přístroje spojové a telekomunikační techniky, satelitní technika, přístroje optické, fotografické, filmové, přístroje pro zpracování informací, počítače a jejich součásti, software, el. nosiče informací, přístroje pro záznam, převod a reprodukci zvuku nebo obrazu; (12) dopravní prostředky vodní, lodě a plavidla všeho druhu a jejich součásti, motory pro pozemní vozidla a jejich součásti, dopravní prostředky pozemní, spadající do této třídy, motorová vozidla a jejich součásti, spadající do této třídy, pontony; (37) stavba, rekonstrukce a opravy lodí, plovoucích zařízení, průmyslových strojů a jejich součástí; (41) provoz svářečské školy; (42) inženýrské činnosti v oboru projekce a konstrukce lodí, strojů a strojních výrobků, výpočty, technologie provozu, poradenská a konzultační činnost v oblasti vodních dopravních prostředků, plovoucích zařízení, průmyslových strojů.

Přehled položek řízení

Oprávněná úřední osoba / umístění: správní archiv OZ / správní archiv

Č.pol.	Datum evidence podání	Datum odeslání	Název položky	Datum vyřízení žádosti	Datum nabytí právní moci	Poplatek uhrazen	Datum evidence platby	Číslo věstníku
1	10.12.1999		příhláška OZ	19.10.2000				
		10.12.1999	Korespondence k poplatkům					
2		15.12.1999	výměr - zatřídění seznamu ZVEŘEJNĚNÍ PŘIHLÁŠKY OZ					2000/12 publikováno 13.12.2000
			ZÁPIS OCHRANNÉ ZNÁMKY					2001/05 publikováno 16.05.2001
3		28.03.2001	oznámení o zápisu					
4	30.05.2005		žádost o změnu názvu/sídla zástupce ZMĚNA ZÁSTUPCE	31.05.2005				
5		31.05.2005	odeslání dodatku - spis do archivu					
6	20.06.2008		žádost o vydání osvědčení o zápisu	23.06.2008				
7	20.06.2008	23.06.2008	osvědčení o zápisu OZ					
8	14.04.2009		žádost o změnu názvu/sídla zástupce ZMĚNA ZÁSTUPCE	24.04.2009				
9	08.01.2009		žádost o změnu názvu/sídla vlastníka	13.01.2010				2010/04 publikováno 27.01.2010
			ZMĚNA ÚDAJŮ O VLASTNÍKOVÍ					
10			odeslání dodatku					
	10.12.2009		ZÁNIK OCHRANNÉ ZNÁMKY					2010/27 publikováno 07.07.2010
			sken spisu					

Převody a změny majitelů/vlastníků

České loděnice, a.s., Voctářova 18/3, 180 35 Praha 8, Česká republika
Platnost: 28.03.2001 - 13.01.2010

Publikace ve Věstníku ÚPV

2000/12 publikováno: 13.12.2000 - ZVEŘEJNĚNÍ PŘIHLÁŠKY OZ
2001/05 publikováno: 16.05.2001 - ZÁPIS OCHRANNÉ ZNÁMKY
2010/04 publikováno: 27.01.2010 - žádost o změnu názvu/sídla
vlastníka
2010/27 publikováno: 07.07.2010 - ZÁNIK OCHRANNÉ ZNÁMKY



ČESKÉ
LODĚNICE
DĚČÍN



Tel.: +420 412 519 225
info@ceskelodenice.cz



Vítězství 56
407 11 Děčín XXXI - Křešice

[O společnosti](#) | [Stavba lodí](#) | [Oprava lodí](#) | [Výroba nestandardního vybavení](#) | [Aktuality](#) | [Foto](#) | [Ceník](#) | [Kontakty](#)



Vítejte na stránkách České loděnice Děčín