

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 053733/2023

Tržní ocenění nemovitostí evidovaných na LV č. 329, k.ú. Milčice u Peček, obec Milčice a okres Nymburk pro potřeby insolvenčního řízení

Objednatel:	I. Insolvenční společnost v.o.s.
Zhotovitel:	Znalecká kancelář RSM CZ a.s.
Obor a odvětví (specializace):	Ekonomika / oceňování nemovitého majetku
Datum vydání:	15. září 2023
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran posudku:	24 (46) ¹

¹ Včetně příloh

Obsah

ÚVOD.....	3
1 Specifikace zadání	3
1.1 Znalecký úkol.....	3
1.2 Objednatel znaleckého posudku	3
1.3 Zhotovitel znaleckého posudku	3
1.4 Prohlášení Zhotovitele.....	4
1.5 Použité podklady	4
1.6 Použitá literatura.....	5
1.7 Seznam použitých pojmů	5
1.8 Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku	5
2 Základní pojmy a metody ocenění.....	6
2.1 Definice tržní hodnoty.....	6
2.2 Obecné metody ocenění nemovitostí.....	6
NÁLEZ	9
3 Popis nemovitostí	9
3.1 Poloha a dopravní dostupnost.....	9
3.2 Právní stav.....	10
3.3 Popis staveb a pozemků	11
POSUDEK	16
4 Postup ocenění nemovitostí	16
4.1 Skladový areál.....	16
4.2 Samostatně využitelné pozemky.....	20
ODŮVODNĚNÍ.....	21
5 Rekapitulace ocenění nemovitostí.....	21
ZÁVĚR.....	22
6 Závěrečný výrok znalecké kanceláře	22
7 Přílohy.....	23
8 Znalecká doložka.....	24

ÚVOD

1 Specifikace zadání

1.1 Znalecký úkol

Na základě Smlouvy o poskytování služeb znalecké kanceláře je znaleckým úkolem odhad tržní hodnoty nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí na LV č. 329, k.ú. Milčice u Peček, obec Milčice a okres Nymburk ve vlastnictví společnosti PASACONA s.r.o. (dále jen „**Znalecký úkol**“).

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti evidované v katastru nemovitostí na LV č. 329, k.ú. Milčice u Peček, obec Milčice a okres Nymburk:

- pozemková parcela č. 195/24, ostatní plocha, o výměře 3565 m², ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 195/26, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 4141 m², jejíž součástí je stavba č.p. 104, jiná stavba,
- pozemková parcela č. 195/29, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 125 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba,
- pozemková parcela č. 195/35, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1220 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, výroba,
- pozemková parcela č. 195/73, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m², na pozemku stojí stavba pro výrobu č.p. 115 evidována na LV č. 242, která je vlastnictví společnosti MeeFee Projekt, s.r.o. a není předmětem ocenění,
- pozemková parcela č. 195/77, ostatní plocha, o výměře 238 m².

(dále jen „**Oceňované nemovitosti**“ nebo „**Nemovitosti**“).

1.1.2 Účel ocenění

Znalecký posudek je zpracován pro potřeby insolvenčního řízení.

1.1.3 Datum ocenění

Ocenění Nemovitostí je provedeno k datu 10. srpna 2023 (dále jen „**Datum ocenění**“), tj. k datu provedení místního šetření.

1.2 Objednatel znaleckého posudku

Objednatel znaleckého posudku je společnost I. Insolvenční společnost v.o.s., se sídlem Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ: 110 00, IČ: 097 95 359 (dále také „**Objednatel**“).

1.3 Zhotovitel znaleckého posudku

Zhotovitelem znaleckého posudku je znalecká kancelář RSM CZ a.s., se sídlem Praha 8 – Karlín, Karolinská 661, PSČ: 186 00, IČ: 639 98 581 (dále jen „**Zhotovitel**“).

Společnost RSM CZ a.s. byla zapsána Ministerstvem spravedlnosti do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika. K datu zpracování tohoto znaleckého posudku je společnost RSM CZ a.s. transformována na znaleckou kancelář.

1.4 Prohlášení Zhotovitele

- Prohlašujeme, že jsme znalci nezávislími na Objednateli, a že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast ani prospěch z operace související s předmětem ocenění.
- Upozorňujeme, že znalecký posudek může být použit pouze pro výše uvedený účel. Posudek nesmí být ani jako celek ani jeho jednotlivé části kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez předchozího písemného souhlasu Zhotovitele. Interpretace a použití výsledku ocenění těsně souvisí s účelem jeho zpracování.

1.5 Použité podklady

Při vyhotovení znaleckého posudku jsme vycházeli z níže uvedených podkladů, které byly poskytnuty Objednatelům a zajištěny Zhotovitelem.

1.5.1 Podklady poskytnuté Objednatelům

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného k datu 29. 6. 2023, LV č. 329, k.ú. Milčice u Peček, obec Milčice, okres Nymburk,
- fotokopie nájemní smlouvy uzavřené mezi společností PASACONA s.r.o. jako pronajímatelem a společností B&G Group s.r.o. jako nájemcem ze dne 3. 2. 2021.

1.5.2 Podklady zajištěné Zhotovitelem

- výkresová dokumentace vybraných objektů areálu v rozsahu půdorys podlaží, řezy, technické zprávy,
- fotokopie kolaudačního rozhodnutí na stavbu „vrátnice na pozemku p.č. 195/29 v k.ú. Milčice u Peček“, č.j. SÚ 2324/00/Ma, vydaného Městským úřadem v Sadské dne 23. 11. 2000,
- fotokopie stavebního povolení na stavbu „skladové a montážní haly včetně kanceláří, sociálního zařízení, žumpy, propanového hospodářství a komunikace na pozemku p.č. 195/24 v k.ú. Milčice u Peček“, č.j. SÚ 2234/03/Ma, vydaného Městským úřadem v Sadské dne 19. 3. 2004.

1.5.3 Ostatní podklady

Dále jsme využívali informace z níže uvedených veřejně dostupných zdrojů a internetových portálů:

- portál Českého statistického úřadu,
- portál Českého úřadu zeměměřického a katastrálního,
- portál obce Milčice,
- mapové servery – www.mapy.cz,
- realitní servery – www.sreality.cz,
- databáze cen stavebních prací od společnosti RTS, a.s.

1.5.4 Ověření věrohodnosti podkladů

Katastr nemovitostí je systém provozovaný státní správou.

V případě použitého realitního serveru www.sreality.cz se jedná o dlouhodobě provozovaný systém určený pro širokou veřejnost bez podstatného vztahu k osobě Objednatelů i Zhotovitelů. Dle zkušeností Zhotovitelů jsou na tomto portálu zveřejňovány ceny k jednání, kdy dohodnuté výsledné částky dosahují zpravidla nižších hodnot. Tato vlastnost použitého zdroje je zohledněna v použití daných vstupů Zhotovitelem.

Použitá databáze cenových ukazatelů, která se zabývá sběrem dat o realizovaných cenách stavebních prací již od roku 1991 a tyto údaje každoročně zařazuje do své databáze, je zpravována společností RTS a.s. Tato databáze je využívána všemi účastníky stavebního procesu pro zjištění reálných cen ve stavebnictví.

Výkresová a stavebně právní dokumentace byla zajištěna na stavebním úřadě v Sadské ze dne 10. 8. 2023.

1.5.5 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou Oceňovaných nemovitostí proběhlo dne 10. srpna 2023 za účasti paní Ing. Kláry Kořenové, advokátky společnosti I. Insolvenční společnost v.o.s. a pana Michala Štádlera, jednatele společnosti B&G Group s.r.o.

1.6 Použitá literatura

- [1] International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2022, Framework and Requirements,
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění,
- [3] Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK, ISBN 80-902109-3-7,
- [4] Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica – Praha, ISBN 978-80-245-1211-2.

1.7 Seznam použitých pojmů

Oceňované nemovitosti, Nemovitosti	nemovitosti evidované v katastru nemovitostí na LV č. 329, k.ú. Milčice u Peček, obec Milčice a okres Nymburk ve vlastnictví společnosti PASACONA s.r.o.
Datum ocenění	10. srpna 2023
Objednatel	společnost I. Insolvenční společnost v.o.s., jež je podrobně specifikována v kapitole 1.2 tohoto znaleckého posudku
Zhotovitel	znalecká kancelář RSM CZ a.s., jež je podrobně definována v kapitole 1.3 tohoto znaleckého posudku

1.8 Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku

Tento znalecký posudek obsahuje 24 stran vč. titulní strany a pět příloh. Znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení zůstává v archivu Zhotovitele.

2 Základní pojmy a metody ocenění

2.1 Definice tržní hodnoty

Základem hodnoty v tomto odhadu je tržní hodnota, jejíž definice je stanovena ve standardu IVS 104 [1]:

„Tržní hodnotou se rozumí předpokládaná částka, za kterou by aktivum mělo být k datu ocenění směneno, a to mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím v transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingovém období, v níž každá strana jedná informovaně, rozumně a bez donucení.“

2.1.1 Pojmy definice tržní hodnoty

Níže jsou uvedeny a vysvětleny jednotlivé pojmy, které tvoří definici tržní hodnoty:

- *...předpokládaná částka* – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, splatné za majetkovou hodnotu v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery;
- *...by mělo být aktivum směneno* – odpovídá faktu, že hodnota aktiva je spíše odhadnutá částka než předem stanovená či skutečná prodejní cena;
- *...datum ocenění* – vyžaduje, aby odhadnutá tržní cena byla časově vymezena daným datem;
- *...koupěchtivý kupující* – kupující je motivován, ale ne nucen ke koupi;
- *...prodejčtivý prodávající* – prodávající je ochoten prodat majetek za tržních podmínek za cenu dosažitelnou na volném trhu;
- *...transakce samostatných a nezávislých partnerů* – transakce mezi stranami, z nichž žádná nemá určující nebo zvláštní vztah k druhé;
- *...náležité marketingové období* – majetková hodnota bude vystavena na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se uskutečnil prodej za nejlepší cenu rozumně dosažitelnou podle definice tržní hodnoty. Délka působení na trh musí být dostatečná k tomu, aby se majetková hodnota dostala do centra pozornosti odpovídajícího množství potenciálních kupujících;
- *...každá strana jedná informovaně a rozumně* – kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním užití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana jedná ve vlastním zájmu a rozumně, aby pro sebe dosáhla nejlepší ceny při transakci;
- *...bez donucení* – obě strany nejsou nuceny do realizace transakce.

2.2 Obecné metody ocenění nemovitostí

V následujícím textu jsou vysvětleny základní principy a postupy používané při oceňování nemovitostí. Konkrétní metody použité v tomto ocenění včetně jejich aplikace jsou popsány v části POSUDEK tohoto znaleckého posudku.

2.2.1 Nákladový princip

Hodnota nemovitého aktiva stanovená za pomoci nákladového přístupu zohledňuje náklady na vložený materiál a na veškeré práce, spojené s vybudováním (pořízením) obdobné nemovitosti v ekonomických podmínkách a za stavu daného odvětví, platných ke dni Ocenění. Jedná se v podstatě o reprodukční cenu staveb, tzn. cenu, za kterou by bylo možné stejné nové porovnatelné aktivum pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Vzhledem k technickému a morálnímu zastarávání staveb se reprodukční cena staveb snižuje o opotřebení způsobené tímto zastaráváním a k takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků ve funkčním celku, stanovená na základě porovnávacího přístupu (viz. níže). Při stanovení hodnoty pozemků porovnávacím přístupem pro potřeby určení věcné hodnoty staveb a pozemků platí předpoklad, že jako porovnatelné pozemky

se považují takové, které jsou nezastavěné, a možnost jejich budoucího využití je v souladu se současným využíváním oceňovaných pozemků.

Ocenění věcnou hodnotou může být podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Hodnota stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb a hodnoty pozemků.

2.2.2 Porovnávací princip

Metoda porovnání tržních cen (hodnot) pro Ocenění nemovitostí (staveb a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé, popř. jsou pro srovnání použity nabídkové ceny srovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Tato metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně dosažitelné ceně oceňované nemovitosti v případě jejího prodeje na trhu s nemovitostmi. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Úkolem znalce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné ceny. Porovnané mohou být nemovitosti pouze stejného charakteru umístěné v obdobné či stejné lokalitě.

2.2.3 Výnosový princip

Výnosový princip zohledňuje podnikatelský pohled kupujícího (potenciálního investora) na nemovitost jako na věc, jejíž vlastnictví mu má přinášet užitek ve formě výnosů plynoucích buď z pronájmu, nebo z provozování nemovitosti.

Výnosová hodnota z pronájmu nemovitostí (staveb a pozemků) vychází z dosahovaného ročního nájemného sníženého o roční náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa a pojištění nemovitostí, daň z nemovitostí apod.

V praxi se používají především dvě metody založené na výnosovém principu:

- Metoda DCF (diskontovaných peněžních toků) – spočívá v predikci vývoje výnosů a nákladů spojených s oceňovanou nemovitostí a v jejich následném diskontování, tj. v převodu peněžních toků na současnou hodnotu.
- Metoda přímé kapitalizace – spočívá ve stanovení čistého stabilizovaného výnosu (hrubý stabilizovaný výnos po odečtení nákladů) a v jeho podělení kapitalizační mírou.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu,
- stanovení odpovídající diskontní (kapitalizační) míry,
- využití diskontování, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň, resp. přímý výpočet výnosové hodnoty u metody přímé kapitalizace (rovná se podílu stanoveného čistého stabilizovaného ročního výnosu a kapitalizační míry).

Metoda přímé kapitalizace se zpravidla používá v případech, kdy je provoz oceňované nemovitosti stabilizovaný, tzn. výnosy se nebudou výrazně měnit (pouze se předpokládá jejich rovnoměrný růst) a k jejímu provozování nebudou nutné žádné větší investiční akce. Metodu diskontovaného cash flow je vhodné využít naopak v případech, kdy se v budoucích obdobích očekávají větší investiční výdaje v konkrétních letech nebo se předpokládají podstatné výkyvy v ročních výnosech (např. u nových nemovitostí, kde se předpokládá postupné zaplňování nájemních prostor).

2.2.4 Reziduální metoda

Použití této metody je založeno na hlavním předpokladu nejlepšího využití nebo rozvoje nemovitosti, které vyplývá z příslušné územní plánovací dokumentace nebo platného územního rozhodnutí či stavebního povolení. Metoda je tedy založena na odhadu hodnoty projektu po jeho dokončení založeném na hrubém potenciálním výnosu, který představuje výnosy z prodeje nemovitosti nebo výnosy z jejího pronájmu. K tomu bývá nejčastěji využito porovnávací nebo výnosové metody ocenění. V souvislosti s dosažením hrubého potenciálního výnosu je ovšem nutné také počítat s vynaložením nákladů, které jsou následně od hodnoty hrubého potenciálního výnosu odečteny. Jedná se nejen o náklady na pořízení pozemku a stavební náklady, ale rovněž o náklady na případné demolice, odstranění ekologické zátěže, vypracování projektu, poplatky, daně, atd. Na závěr se odečtou náklady na financování projektu a obvyklý zisk developera, se kterým by v případě realizace daného projektu kalkuloval. Současná hodnota výsledného rezidua představuje hodnotu projektu na základě reziduální metody.

NÁLEZ

Na zpracování této části se podíleli: Ing. Jiří Skotnica, Ing. Tomáš Seidl a Ing. Václav Valenta.

3 Popis nemovitostí

3.1 Poloha a dopravní dostupnost

Milčice je obec v okrese Nymburk, ležící přibližně 11 km jihozápadně od Nymburka a 52 km východně od Prahy. V Milčicích žije přibližně 300 obyvatel. Obcí prochází silnice II. třídy 334 vedoucí ze Sadské do města Sázava. Přibližně 22 km severozápadně a 18 km severovýchodně od obce se nachází sjezdy z dálnice D11 vedoucí z Prahy do Hradce Králové a dále do Jaroměře. Milčice neleží na železniční trati. Nejbližší železniční trať Praha – Kolín se nachází na území obce Tatce, ve vzdálenosti asi 1 km. Spojení s okolními obcemi a městy zajišťuje autobusová doprava.

Oceňované nemovitosti jsou situovány v jižní okrajové části obce v rámci průmyslové zóny. Autobusová zastávka se nachází v docházkové vzdálenosti. Okolní zástavba je tvořena dalšími průmyslovými objekty.



■ Oceňované nemovitosti

Všeobecná mapa lokality Oceňovaných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

- **Přístup k nemovitostem**

Přístup k oceňovaným nemovitostem je umožněn z jihovýchodní strany z pozemkové parcely č. 290/6, která tvoří veřejnou komunikaci II/334 ve vlastnictví Středočeského kraje.

3.2 Právní stav

3.2.1 Vlastnictví nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 329, k.ú. Milčice u Peček, obec Milčice a okres Nymburk ve vlastnictví společnosti PASACONA s.r.o.;

3.2.2 Zástavní práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných pozemkových parcelách č. 195/24, 195/26, 195/29 a 195/35 zástavní právo smluvní zřízení ve prospěch společnosti Oberbank AG pobočka Česká republika, se sídlem Praha 2 – Nové město, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, PSČ: 120 00, IČ: 260 80 222:

- smlouva o poskytnutí účelového úvěru č. 67/16/500 ze dne 2. 12. 2016 do výše 10 600 000 Kč.

Dále byl stejným vkladem zaevidován zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva.

Výše uvedená omezení nemovitostí vznikla na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle občanského zákoníku, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 5. 12. 2016 s právními účinky zápisu ke dni 5. 12. 2016.

3.2.3 Věcná břemena

Dle výpisu z katastru nemovitostí váznou na Oceňovaných nemovitostech níže uvedená věcná břemena:

- chůze a jízdy s oprávněním pro pozemkovou parcelu č. 195/41, č. 195/43 a č. 195/46 a povinností k pozemkové parcele č. 195/34 a č. 195/77,
- vstupu s oprávněním pro pozemkovou parcelu č. 195/41, č. 195/43 a č. 195/46 a povinností k pozemkové parcele č. 195/34 a č. 195/77.

3.2.4 Předkupní práva

K Oceňovaným nemovitostem se nevztahují žádná předkupní práva třetích osob.

3.2.5 Další zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí se k Oceňovaným nemovitostem vztahují následující opatření:

- nařízení předběžného opatření o neúčinnosti právního jednání dlužnice.

Současně jsou Oceňované nemovitosti zapsány do soupisu majetkové podstaty.

3.2.6 Stavebně-právní stav

Ke stavebně právnímu stavu byla Zhotovitelem na stavebním úřadě v Sadské zajištěna následující stavebně právní dokumentace:

- fotokopie kolaudačního rozhodnutí na stavbu „vrátnice na pozemku p.č. 195/29 v k.ú. Milčice u Peček“, č.j. SÚ 2324/00/Ma, vydaného Městským úřadem v Sadské dne 23. 11. 2000,
- fotokopie stavebního povolení na stavbu „skladové a montážní haly včetně kanceláří, sociálního zařízení, žumpy, propanového hospodářství a komunikace na pozemku pč. 195/24 v k.ú. Milčice u Peček“, č.j. SÚ 2234/03/Ma, vydaného Městským úřadem v Sadské dne 19. 3. 2004,

kteřá dle dostupných informací souvisí s Oceňovanými nemovitostmi. S ohledem na uvedené, na délku užívání staveb a jejich evidenci v katastru nemovitostí předpokládáme, že stavebně-právní stav oceňovaných Nemovitostí je bez závažnějších závad.

3.2.7 Nájemní vztahy

Z poskytnuté nájemní smlouvy vyplývá, že k Datu ocenění jsou pronajaty téměř všechny prostory v rámci areálu společnosti B&G Group s.r.o. Celkově je na základě poskytnuté nájemní smlouvy pronajato 4 642 m² užitných ploch. Severní část haly situované na pozemkové parcele č. 195/26 o celkové výměře 525 m² je využívána vlastníkem Nemovitostí.

Aktuální roční nájemné činí 3 060 000 Kč. Nájemní vztah je sjednán na dobu určitou, tj. do 31. 3. 2024. Nájemné není dle nájemní smlouvy a informací poskytnutých Objednatelem dále indexováno.

Podrobný přehled nájemních vztahů s jednotlivými parametry je součástí výpočetní části ocenění, která tvoří přílohu č. 01 tohoto znaleckého posudku.

3.3 Popis staveb a pozemků

3.3.1 Pozemky

Pro potřeby ocenění jsme oceňované pozemkové parcely rozdělili do následujících dvou celků:

- pozemky ve funkčním celku se stavbami,
- samostatně využitelné pozemky

3.3.1.1 Pozemky ve funkčním celku se stavbami

Jedná se o pozemkové parcely tvořící jeden funkční celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 9 051 m². Pozemky jsou převážně zastavěny stavbami skladových hal a provozní budovy. Ostatní pozemky tvoří zpevněné plochy, příjezdové komunikace a přilehlé parkovací plochy. Pozemky jsou rovinné.

3.3.1.2 Samostatně využitelné pozemky

Jedná se o dvě pozemkové parcely v severní části areálu o celkové výměře 256 m², jež tvoří funkční celek se stavbami areálu ve vlastnictví společnosti MeeFee Projekt, s.r.o. Na pozemkové parcele č. 195/73 se nachází stavba výrobní haly, pozemková parcela č. 195/77 je nezastavěná a slouží jako manipulační plocha před výrobní halou.

- **Rizika povodní**

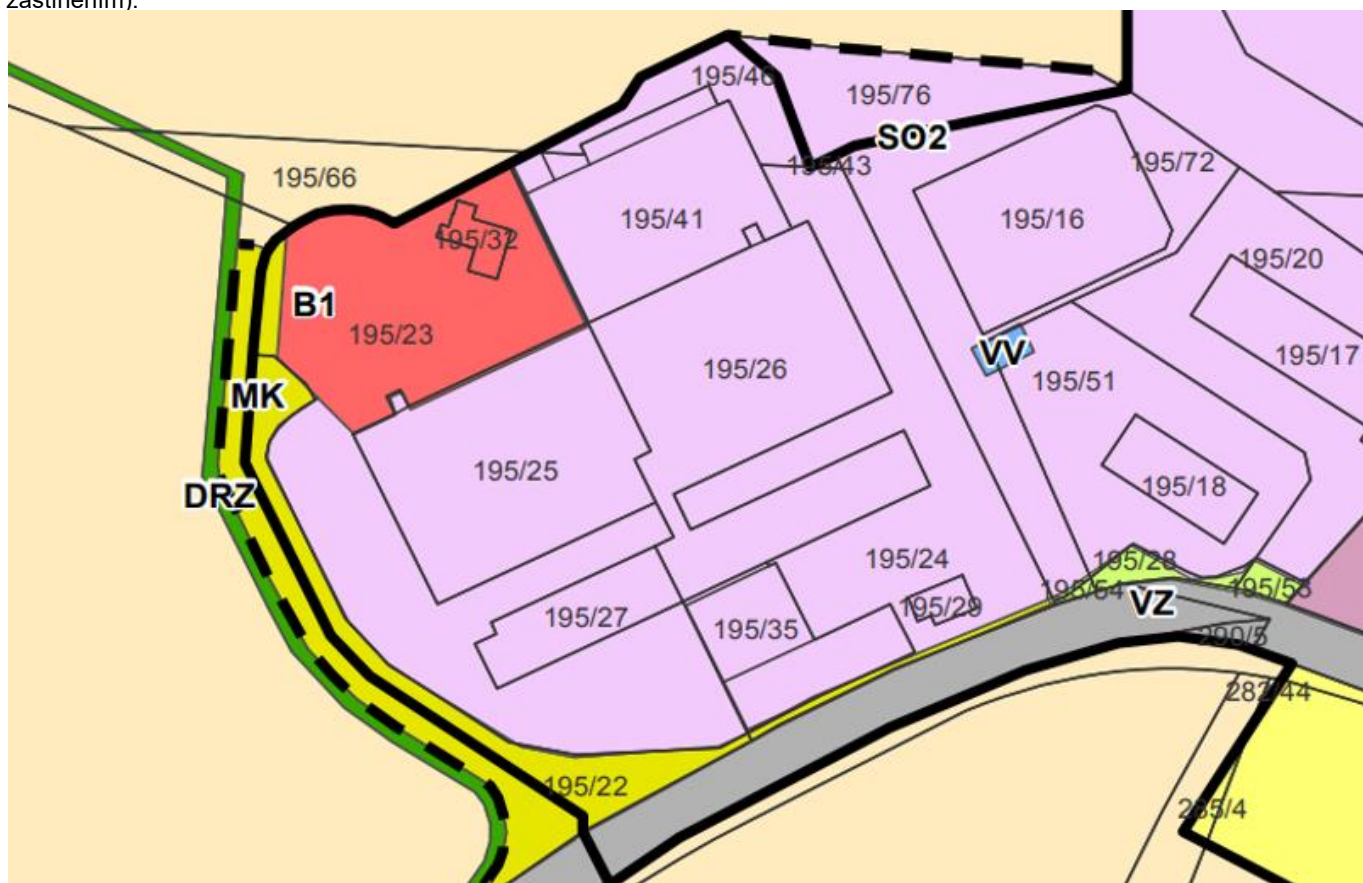
Oceňované nemovitosti se nachází mimo záplavové území.

- **Územní plán**

Dle platného územního plánu obce Milčice se oceňované pozemky nachází v území s funkčním využitím ploch **SO2 – smíšené území**.

Hlavní využití: Území je určeno pro bydlení a vybranou podnikatelskou činnost

Přípustné využití: Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost. Podnikatelská činnost ve službách obyvatelstvu nebo veřejné správě s novými doplňkovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy zejména provozem, hlukem, zápachem nebo zastíněním).



3.3.2 Stavby

Jedná se o skladový areál, který sestává z provozní budovy a skladových hal.

Níže uvádíme popis jednotlivých staveb v rámci areálu:

- **Objekt č. 1 - provozní budova (pozemková parcela č. 195/29)**

Jedná se o provozní budovu situovanou na pozemkové parcele č. 195/29, na levé straně po vjezdu do areálu. Budova má jedno nadzemní podlaží a podkroví a je nepodsklepená. V přízemí se nachází kancelářské prostory, hygienické zázemí, kuchyňka a schodišťový prostor. V podkroví se dále pak nachází dva pokoje, společenská místnost a hygienické zázemí.

Budova je založena na základových pasech. Svislá nosná konstrukce je zděná z cihelných bloků. Střecha je sedlová. Vnitřní omítky jsou řešeny jako vápenné štukové. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou dřevěné.



- **Objekt č. 2 - skladová hala I (pozemková parcela č. 195/35)**

Jedná se o skladovou halu situovanou na pozemkové parcele č. 195/35 v jižní části areálu s půdorysným tvarem písmene L. Hala je dispozičně rozdělena do dvou funkčně propojených částí, které mají jedno nadzemní podlaží.

Hala je založena na základových pasech a patkách. Svislá nosná konstrukce je skeletová s cihelnou vyzdívkou. Střeška je řešena jako sedlová a pultová. Podlahy jsou betonové. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vrata jsou ocelová výsuvná. V rámci místního šetření byly identifikovány lokální poruchy střešní krytiny, kterými dochází k zatékání.



- **Objekt č. 3 - skladová hala II (pozemková parcela č. 195/26)**

Jedná se o skladovou halu situovanou na části pozemkové parcele č. 195/26 v severní části areálu. Hala je určena pro skladování. Vnitřní prostor haly tvoří otevřená plocha. Hala má jedno nadzemní podlaží a je tvořena čtyřmi loděmi. Hala je vzájemně propojena spojovacím krčkem se skladovou halou III.

Svislá nosná konstrukce je skeletová s výplní z betonových panelů. Střeška je šikmá, ve východní části haly pak plochá. Podlaha je navržena betonová. Okna jsou plastová. Vrata jsou ocelová a plastová výsuvná. V rámci místního

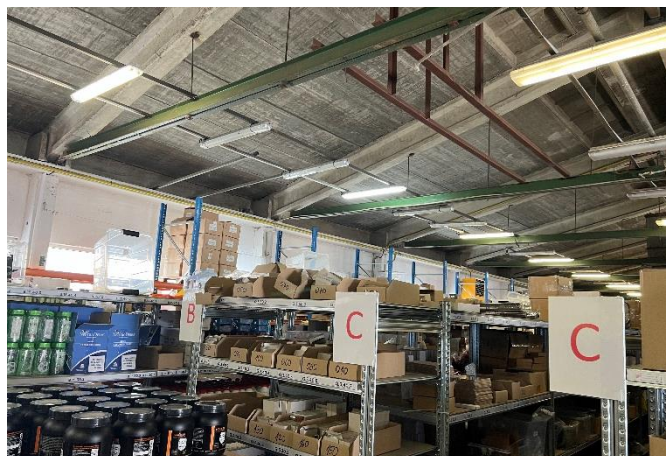
šetření byly identifikovány lokální poruchy střešní krytiny, kterými dochází k zatékání. Současně nášlapné vrstvy v prostorách haly jsou ve velmi zhoršeném stavu, který neumožňuje použití paletových vozíků.



- **Objekt č. 4 - skladová hala III (pozemková parcela č. 195/26)**

Jedná se o skladovou halu situovanou na části pozemkové parcely č. 195/26 ve středu areálu. Hala je určena pro skladování. Vnitřní prostory haly tvoří otevřená plocha, ve východní části haly se nachází kancelářské prostory se zázemím. Hala má jedno nadzemní podlaží a je nepodsklepená. Hala je vzájemně propojena spojovacím krčkem se skladovou halou II.

Svislá nosná konstrukce je skeletová s výplní z betonových panelů. Střecha je řešena jako sedlová. Podlaha je betonová. Okna jsou plastová. Vrata jsou ocelová a plastová výsuvná.

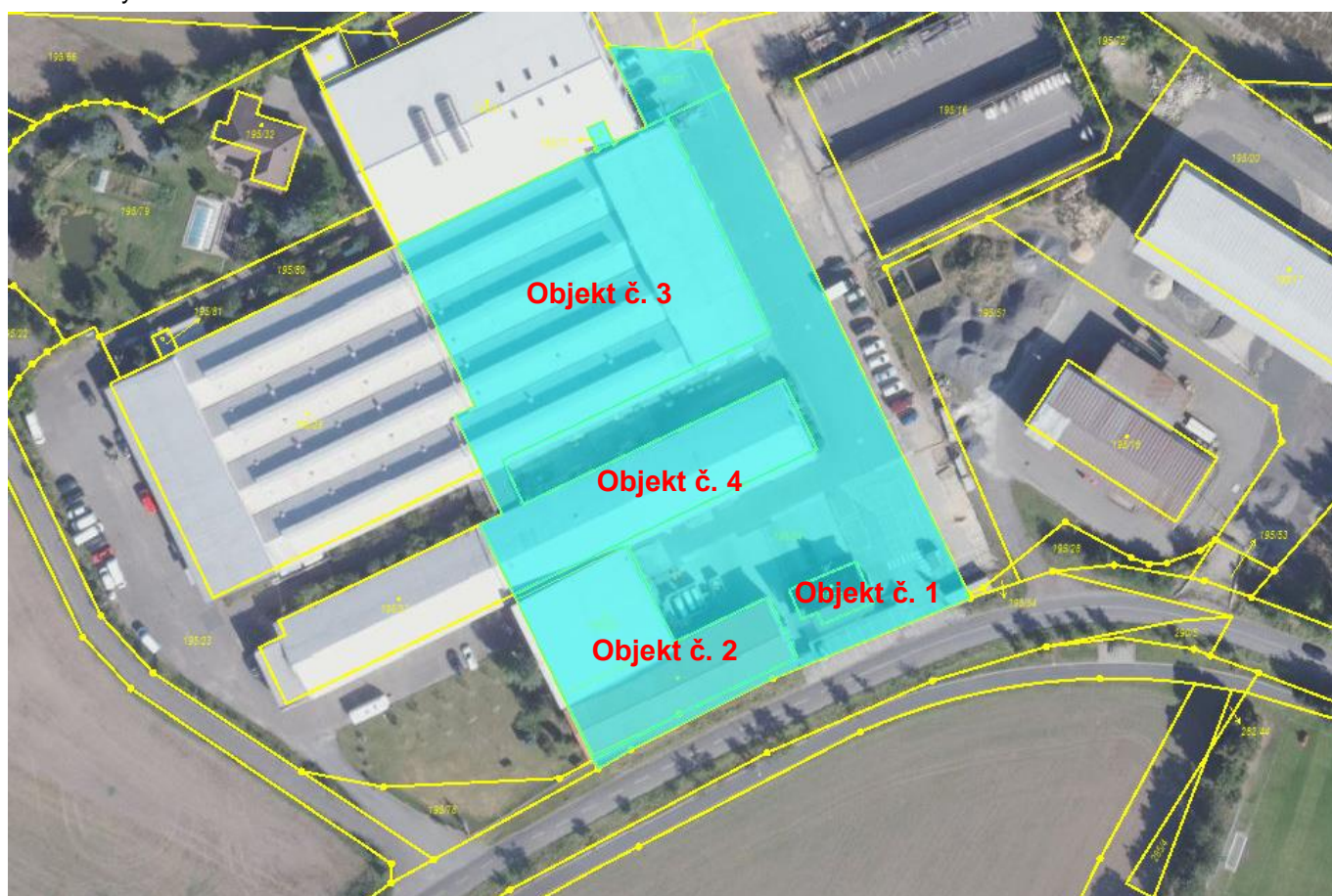


Haly jsou napojeny na rozvody elektra, které dle poskytnutých informací nemá zajištěnou potřebnou revizi. Splaškové vody jsou svedeny do trativodu umístěným pod areálem. V rámci provedeného místního šetření nebyla trasa trativodu identifikována a současně nám nebyly poskytnuty žádné další informace na stavebním úřadě. Areál není napojen na veřejný vodovod, zásobování vodou je řešeno napojením na vlastní studnu, ke které nebyla doložena žádná související stavebně právní dokumentace. Současně byla dle obdržných informací v rámci areálu na náklady nájemce vyhotovena čistička na pitnou vodu. Objekt č. 1 je vytápěn pomocí plynového kotle, objekt č. 2 pomocí

tepl vzdušných sahar a elektrickými topidly (infrazářiče a keramické panely) pořizenými nájemcem. Objekt č. 3 není vytápěn z důvodu dlouhodobě nefunkčních ohřivačů, objekt č. 4 je vytápěn kotlem na pevná paliva, který byl pořizen nájemcem. Nájemce dále dle obdržených informací v rámci areálu provedl několik dalších investic – kabeláž, serverovna, wifi připojení, kamerový a zabezpečovací systém.

V rámci objektů v areálu se dále nachází několik nefunkčních sahar, jsou nutné revize elektroinstalace (nové rozvody), hromosvodů, hasičského zabezpečení, plynových zásobníků a spotřebičů.

Na základě provedeného místního šetření je parkování osobních automobilů prováděno na pozemkové parcele č. 195/72, která je ve vlastnictví společnosti MeeFee Projekt, s.r.o. V rámci oceňovaného skladového areálu se nachází minimum parkovacích ploch pro osobní automobily a téměř žádné parkovací plochy pro nákladní automobily.



POSUDEK

Na zpracování této části se podíleli: Ing. Jiří Skotnica, Ing. Tomáš Seidl a Ing. Václav Valenta.

4 Postup ocenění nemovitostí

Předmětem ocenění je skladový areál, který je podrobně popsán v kapitole 3 tohoto znaleckého posudku.

Pro tento druh nemovitosti se jako nejvhodnější jeví použití výnosové metody ocenění. Výnosový přístup z ocenění nevychází přímo z transakcí realizovaných na realitním trhu. Jedná se však o pohled potencionálního investora, který při svém investorském rozhodování zjišťuje potenciál nemovitosti, tedy její výnos z pronájmu, náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a míru rizika spojeného s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti. Všechny tyto parametry výnosového ocenění musí zohledňovat charakter předmětu ocenění a současně daný segment realitního trhu, na kterém se nemovitost nachází.

Ocenění nemovitostí jsme provedli i nákladovým přístupem, přičemž dílčí závěry nákladového ocenění jsou využity jako vstupy do výnosového ocenění.

Současně jsme v rámci areálu identifikovali samostatně využitelné pozemkové parcely, které byly oceněny porovnávací metodou.

V následující kapitole 4.1 je podrobně popsáno ocenění skladového areálu, v následující kapitole 4.2 je popsáno ocenění samostatně využitelných pozemků.

4.1 Skladový areál

4.1.1 Nákladové ocenění

- **Ocenění staveb**

Pro odhad reprodukční ceny staveb jsme využili metodu založenou na využití technickohospodářských ukazatelů. Jedná se o optimální postup pro stanovení předpokládaných cen staveb sloužící zejména k prvnímu propočtu ceny stavebních prací. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů, je nezbytné k této ceně přistupovat pouze jako k informativnímu materiálu, jehož přesnost je odvozena od minima údajů o konkrétní stavbě (většinou jde o propočty ke studiím nebo k ekonomickým prognózám).

Pro ocenění jsme zvolili cenové ukazatele z databáze RTS Brno a.s. v cenové úrovni roku 2023. Společnost RTS Brno a.s. patří mezi přední společnosti, které se zabývají sběrem dat o realizovaných cenách stavebních prací, na základě kterých následně vydávají sborníky cen stavebních prací. Výsledná databáze obsahuje položky v různé úrovni agregace. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou použity tzv. cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek. Jedná se o základní prvek pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Výsledná reprodukční cena je tvořena součtem přímých stavebních nákladů, jejichž výše je stanovena na základě obestavěného prostoru staveb a jednotkové ceny z databáze RTS Brno a.s., a vedlejších rozpočtových nákladů, které zahrnují zejména náklady spojené s projekční a inženýrskou činností, dále náklady na zařízení staveniště apod. Vedlejší stavební náklady jsme stanovili ve výši 12 % z hlavních stavebních nákladů.

Za pomoci výše uvedených postupů jsme zjistili reprodukční hodnotu staveb ve výši 110 360 000 Kč. Celkové opotřebenění staveb je odhadováno na základě stáří a celkové životnosti a skutečností zjištěných při místním šetření v intervalu 38 – 44 %, věcná hodnota staveb se zohledněním opotřebenění činí 61 703 000 Kč. Výpočet nákladové metody včetně jejich vstupů a výstupů je uveden ve výpočetní části ocenění nemovitostí, která tvoří přílohu č. 01 tohoto znaleckého posudku.

- **Ocenění pozemků ve funkčním celku se stavbami**

Pro potřeby zjištění nákladové hodnoty nemovitosti jsou pozemky oceněny jako nezastavěné, určené k zastavění. Ocenění pozemků jsme provedli porovnávací metodou, neboť tato metoda poskytuje nejobjektivnější tržní pohled na ceny nemovitostí, které jsou dosažitelné na trhu s nemovitostmi v době ocenění.

Porovnání bylo provedeno na základě interní databáze Zhotovitele transakčních cen obdobných stavebních pozemků. Výpočet porovnávací hodnoty oceňovaných pozemků jsme provedli přes jednotkovou cenu stanovenou za 1 m² porovnávaných pozemků. Korekci porovnávaných cen jsme provedli na základě zohlednění následujících faktorů:

- **zdroj informací** – v případě inzerce na realitním trhu je možné, že nabídkové ceny realitních kanceláří budou sníženy vlivem vyjednávání, historické transakční ceny byly indexovány,
- **poloha pozemku** – odráží rozdíl v atraktivitě umístění oceňovaného a porovnávaného pozemku vzhledem ke stavebnímu záměru, který lze na nich realizovat,
- **dopravní dostupnost** – zohledňuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti a vzdálenosti do větších měst, vzdálenosti od nájezdu na dálnici apod.,
- **zastavitelnost** – odráží rozdíl v poměru zastavitelné a nezastavitelné plochy pozemků dané regulativy obce, přípustné a nepřípustné využití území a rozsah a druh staveb, které lze dle platné územně plánovací dokumentace na oceňovaném a porovnávaném pozemku uskutečnit,
- **vybavenost pozemku** – zohledňuje rozdílné vybavení pozemku infrastrukturou, zejména inženýrskými sítěmi, případně jejich dosažitelnost,
- **velikost pozemku** – reflektuje rozdíl v jednotkové ceně pozemkových parcel ve vztahu k celkové velikosti pozemku.

Pro potřeby nákladového ocenění jsme stanovili hodnotu pozemků ve funkčním celku ve výši 9 051 000 Kč. Výpočet hodnoty pozemků včetně jejich vstupů a výstupů je uveden v příloze č. 01 tohoto znaleckého posudku.

4.1.2 Výnosové ocenění

Výnosové ocenění je zpracováno na základě poskytnuté nájemní smlouvy. Začátek období nájemního vztahu je uvažován k Datu ocenění, tj. k datu 10. 8. 2023.

Celkem 4 642 m² užitných ploch je pronajato nájemci. Severní část haly situované na pozemkové parcele č. 195/26 o celkové výměře 525 m² je využívána vlastníkem Nemovitostí. Výnosové ocenění nemovitosti jsme proto provedli za pomoci dvoufázového modelu metodou diskontovaných cash-flow (DCF). Vlastní ocenění je rozděleno do následujících částí:

- ocenění výnosů z pronajatých prostor (1. fáze),
- ocenění výnosů z volných a nepronajatých prostor (2. fáze) a
- ocenění nákladů.

- **Ocenění výnosů z pronajatých prostor (1. fáze)**

Výnosovou hodnotu jsme stanovili metodou diskontovaných čistých výnosů z pronájmů (DCF). Výnosy z pronájmu jsme stanovili na základě podmínek sjednaných v poskytnuté nájemní smlouvě. Výnosy z takovéto nájemní smlouvy jsou s ohledem na situaci, kdy se jedná o smlouvu na dobu určitou, kalkulovány po celou délku nájemního vztahu. Nájemné není dle nájemní smlouvy a informací poskytnutých Objednatelem dále indexováno.

Při stanovení kapitalizační míry jsme vycházeli z charakteru nemovitosti a její lokality. Jedná se o komerční nemovitost s převahou skladových ploch. Kapitalizační míru pro oceňovanou nemovitost uvažujeme ve výši 8,50 %, která z našeho pohledu odpovídá výnosnosti obdobných nemovitostí. Základní diskontní míru jsme stanovili jako součet kapitalizační míry a tempa růstu 2,00 %, tedy v celkové výši 10,50 %.

Vlastní výpočetní model předpokládá pro jednotlivé nájemní vztahy neměnná tempa růstu nájemného, konstantní výši diskontní i kapitalizační míry. Použili jsme následující vzorec pro výpočet současné hodnoty se zvyšujícími se výnosy při konstantním tempu růstu, který je popsán v odborné literatuře:

$$VH = V_1 \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+\delta_E}{1+i_D}\right)^n}{i_D - \delta_E}$$

kde: VH ... je výnosová hodnota,
 V_1 ... je výnos v prvním roce,
 δ_E ... je tempo růstu nájemného,
 i_D ... je roční diskontní míra,
 n ... je počet let trvání periodické řady výnosů.

- **Ocenění výnosů z volných a nepronajatých prostor (2. fáze)**

Po skončení doby nájmu, uvažujeme s výpadkem nájmu v délce šest měsíců. Toto období obvykle slouží pro změnu nájemců a provedení stavebních úprav pro nového nájemce. V případě volných ploch uvažujeme také s výpadkem nájmu v délce šest měsíců.

V ocenění uvažujeme s pronájmem všech ploch nemovitosti za tržní nájemné dosažitelné k Datu ocenění. Pro stanovení dosažitelného výnosu z nemovitosti jsme jednotlivé funkční plochy staveb rozdělili dle jejich využitelnosti na:

- skladové plochy I – lepší technický stav a funkční využitelnost,
- skladové plochy II – horší technický stav a funkční využitelnost,
- kancelářské plochy.

Pro jednotlivé druhy ploch bylo poté stanoveno jednotkové nájemné, a to za pomoci porovnávací metody ocenění. Porovnání bylo provedeno pro skladové plochy I a kancelářské plochy. Nájemné za ostatní plochy bylo odvozeno z těchto sazeb nájemného. Porovnání je provedeno s nájmy za obdobné prostory nabízené k datu ocenění v blízkých lokalitách k pronájmu. Nájemné je vztaženo na sazbu měsíčního nájemného za 1 m². Korekci porovnávaných výší nájmu jsme provedli na základě zohlednění následujících faktorů:

- **zdroj informací** – v případě porovnávání s nájmy nemovitostí, které jsou nabízeny v rámci inzerce na realitním trhu, je možné, že nabídkové ceny realitních kanceláří budou sníženy vlivem vyjednávání,
- **poloha nemovitosti** – odráží rozdíl v atraktivitě umístění oceňovaného a porovnávaného prostoru,

- **dopravní dostupnosti** – zohledňuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti a vzdálenost do větších měst, vzdálenosti od nájezdu na dálnici apod.,
- **technický stav** – porovnává rozdíl v technickém stavu mezi porovnávanou a oceňovanou nemovitostí s ohledem na riziko zvýšených nákladů na údržbu či modernizaci a z toho plynoucí omezení užívání nebo výnosu z pronájmu,
- **funkční využitelnost** – porovnává stávající způsob využití, případně i možnost změny využití oceňovaných a porovnávaných nemovitostí, ve vztahu k očekávané výnosnosti nemovitosti.

Za pomoci porovnávací metody jsme stanovili tržní nájemné za skladové plochy I ve výši 840 Kč/m²/rok. Skladové plochy II byly vzhledem k horší funkční využitelnosti a technickému stavu uvažovány pomocí srážky 10 % ze sazby pro skladové plochy I, tj. ve výši 780 Kč/m²/rok. Nájemné za kancelářské plochy jsme za pomoci porovnávací metody odhadli ve výši 1 020 Kč/m²/rok.

Roční výše nájemného z nemovitostí je souhrnem uvažovaných výnosů ze všech užitných ploch. Roční výši dosažitelného nájemného jsme snížili koeficientem obsazenosti, a to z důvodu možnosti výpadku nájemného. Výpadek nájemného je obvykle způsoben změnou nájemce, případně rekonstrukcí / modernizací objektu, kdy v průběhu stavebních úprav není možné objekt plnohodnotně využívat a tím i inkasovat nájemné. Obsazenost jednotlivých prostor uvažujeme v úrovni 85 %, která z našeho pohledu odpovídá obsazenostem obdobných nemovitostí v obdobném technickém stavu.

Výnosy z období po skončení sjednaných nájemních vztahů kalkulujeme pomocí věčné renty (perpetuity), která je stanovena následujícím vztahem:

$$VH = \frac{V_1}{i_K}$$

kde: VH ... je výnosová hodnota,
 V_1 ... je výnos v prvním roce,
 i_K ... je roční kapitalizační míra,

Současnou hodnotu perpetuity jsme stanovili za pomoci základní diskontní míry a časového rozdílu mezi datem ocenění a předpokládaným datem uzavření nového nájemního vztahu.

● **Ocenění nákladů**

Mezi obvyklé náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti patří zejména:

- daň z nemovitosti,
- pojištění staveb,
- náklady na běžnou údržbu a správu nemovitosti a
- náklady na opravy a modernizace staveb.

Výše daně z nemovitosti a ročního pojistného byla stanovena na základě odborného odhadu Zhotovitele. Náklady na správu a údržbu objektu jsme stanovili jako 3 % z roční výše nájemného. Náklady na opravy a modernizace jsou přepočítány na roční bázi a představují šetření finančních prostředků vlastníka nemovitosti na další opravy nebo rekonstrukce. S ohledem na aktuální stavebně technický stav a provedené rekonstrukce předpokládáme pro výpočet těchto nákladů, že v jednotlivých stavbách bude v intervalu 25 let docházet k výměně prvků krátkodobé životnosti představující 20% objemový podíl na celé stavbě.

Výpočet jednotlivých složek nákladů spojených s vlastnictvím a pronájmem oceňované nemovitosti, včetně míry participace nájemníků na těchto nákladech, je součástí výpočetní části ocenění nemovitostí, která tvoří přílohu č. 01 tohoto znaleckého posudku. Náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti jsou kapitalizovány pomocí vztahu uvedeného v předchozí kapitole.

4.1.2.1 Výnosová hodnota

Za pomoci výše uvedeného postupu jsme stanovili výnosovou hodnotu Oceňovaných nemovitostí ve výši **29 400 000 Kč**. Postup ocenění, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny ve výpočetní části ocenění nemovitostí, která tvoří přílohu č. 01 tohoto znaleckého posudku.

4.2 Samostatně využitelné pozemky

Ocenění samostatně využitelných pozemků bylo provedeno zcela v souladu s postupem ocenění pozemků uvedeným v rámci kapitoly 4.1.1.

Na základě výše uvedeného jsme stanovili jednotkovou cenu pozemků ve výši 1 000 Kč/m². Výsledná hodnota samostatně využitelných pozemků potom činí 256 000 Kč. Výpočet hodnoty pozemků včetně jejich vstupů a výstupů je uveden v příloze č. 01 tohoto znaleckého posudku.

ODŮVODNĚNÍ

Na zpracování této části se podíleli: Ing. Jiří Skotnica, Ing. Tomáš Seidl a Ing. Václav Valenta.

Pro ocenění nemovitostí byla jako hlavní zvolena výnosová metoda, konkrétně metoda diskontovaných cash-flow. Metoda spočívá v predikci vývoje výnosů a nákladů spojených s oceňovanou nemovitostí a v jejich následném diskontování, tj. v převodu peněžních toků na současnou hodnotu.

Výše uvedená metoda umožňuje zohlednit specifický charakter Oceňovaných nemovitostí, její provedení vyžadovalo po Zhotoviteli několik významných odhadů, zejména:

- identifikace vhodných srovnatelných prostor a stanovení nájemného za tyto prostory; na základě zkušenosti Zhotovitele vyhodnocení možné korekce výše nájemného,
- odhad nákladů souvisejících s provozem nemovitosti, odhad horizontu nezbytné obnovy oceňované nemovitosti,
- stanovení kapitalizační míry.

5 Rekapitulace ocenění nemovitostí

Následující tabulka uvádí výsledky ocenění nemovitostí:

Položka	Výsledná hodnota	
● Skladový areál – Milčice		
1	Reprodukční cena	119 411 000 Kč
	- Staveb	110 360 000 Kč
	- Pozemků	9 051 000 Kč
2	Věcná hodnota	70 754 000 Kč
	- Staveb	61 703 000 Kč
	- Pozemků	9 051 000 Kč
3	Výnosová hodnota	29 400 000 Kč
● Samostatně využitelné pozemky		
4	Porovnávací hodnota	256 000 Kč
VÝSLEDNÁ HODNOTA - (č.3 + č.4)		29 656 000 Kč

Provedenou analýzou a v souladu s výše popsanými postupy ocenění odhadujeme tržní hodnotu Oceňovaných nemovitostí v celkové výši **29 656 000 Kč**.

ZÁVĚR

6 Závěrečný výrok znalecké kanceláře

Pro účely tohoto výroku používáme pojmy specifikované v kapitole 1.7 tohoto znaleckého posudku.

Na základě Smlouvy o poskytování služeb znalecké kanceláře byl znaleckým úkolem odhad tržní hodnoty Oceňovaných nemovitostí. Znalecký posudek byl zpracován pro potřeby insolvenčního řízení.

Uvádíme, že pro ocenění bylo nezbytné aplikovat odhady, které byly potřebné pro provedení výnosové metody ocenění. Tyto odhady se týkaly identifikace vhodných srovnatelných prostor, stanovení výše nájemného a stanovení kapitalizační míry zohledňující charakter nemovitosti.

Konstatujeme, že provedenou expertizou odhadujeme tržní hodnotu Oceňovaných nemovitostí k Datu ocenění na částku:

29 656 000 Kč

Slovy: dvacet devět milionů šest set padesát šest tisíc Korun českých

- **Upozornění**

V případě, že by Oceňované nemovitosti byly předmětem převodu, který by podléhal režimu DPH, je nutné na námi stanovenou cenu nemovitostí nahlížet jako na hodnotu bez DPH.

Výsledná tržní hodnota byla stanovena bez zohlednění zástavního práva smluvního váznoucího na Nemovitostech.

7 Přílohy

01. Výpočetní část ocenění nemovitostí
02. Výpis z katastru nemovitostí
03. Katastrální mapa
04. Všeobecná mapa
05. Fotodokumentace

8 Znalecká doložka

Znalecká kancelář RSM CZ a.s. byla zapsána podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k zákonu o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitého, movitého, nehmotného a finančního majetku, závodů či jejich částí, pohledávek, akcií a podílů v obchodních společnostech, majetku, závazků a obchodního jmění obchodních společností, zejména pro účely přeměn společností jejich fúzí, převodem jmění na společníka nebo rozdělením či při změně právní formy společnosti, vypracování znaleckých zpráv o přeměnách společností, posouzení výše vypořádacích podílů, stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu, posouzení výše protiplnění při procesech přechodu všech účastnických cenných papírů na jediného společníka a nabídkách převzetí, oceňování hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře, nebo jiné osoby stanovené zákonem, přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska, přezkoumávání činnosti člena statutárního orgánu z hlediska hospodářských zájmů, vyčíslování náhrady škody a vypracovávání znaleckých posudků dle právních předpisů o insolvenční. V souladu s ustanovením § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 je společnost RSM CZ a.s. v procesu transformace prováděné Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem 053733/2023, Obor Ekonomika / specializace oceňování nemovitého majetku.

Zadavatel posudku: I. Insolvenční společnost v.o.s.; Zhotovitel Posudku: znalecká kancelář RSM CZ.

Konzultant nebyl přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna.

V Praze dne 15. září 2023.



Ing. Jiří Skotnica, Senior Manager



Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Tomáš Seidl, Manager; Ing. Václav Valenta, Senior Consultant

Příloha č. 01

Výpočetní část ocenění
nemovitostí

Projekt	Skladový areál - Milčice
Vlastník	PASACONA s.r.o.

Datum ocenění	10.08.2023
----------------------	------------

Okres	Nymburk
Obec	Milčice
Katastrální území	Milčice u Peček (694533)
List vlastnictví	329

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
Skladový areál - Milčice			
1	Reprodukční cena	- celkem	119 411 000 Kč
		- staveb	110 360 000 Kč
		- pozemků	9 051 000 Kč
2	Věcná hodnota	- celkem	70 754 000 Kč
		- staveb	61 703 000 Kč
		- pozemků	9 051 000 Kč
3	Výnosová hodnota	(metoda diskontovaných cash-flow)	29 400 000 Kč
Samostatně využitelné pozemky			
4	Porovnávací hodnota	- celkem	256 000 Kč
VÝSLEDNÁ HODNOTA (č.3 + č.4)			29 656 000 Kč

Přehled pozemků

LV č. 329, k.ú. Milčice u Peček

Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m ²
1	195/24	Milčice u Peček (694533)	ostatní plocha	3 565
2	195/26	Milčice u Peček (694533)	zastavěná plocha a nádvoří	4 141
3	195/29	Milčice u Peček (694533)	zastavěná plocha a nádvoří	125
4	195/35	Milčice u Peček (694533)	zastavěná plocha a nádvoří	1 220
5	195/73	Milčice u Peček (694533)	zastavěná plocha a nádvoří	18
6	195/77	Milčice u Peček (694533)	ostatní plocha	238
CELKEM				9 307

Ocenění pozemků

Pozemky ve funkčním celku se stavbami (věcná hodnota)



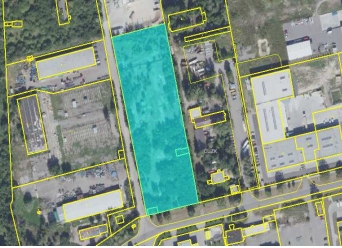
Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2	jednotková cena Kč/m2	hodnota pozemku Kč
1	195/24	Milčice u Peček (694533)	ostatní plocha	3 565	1 000	3 565 000
2	195/26	Milčice u Peček (694533)	zastavěná plocha a nádvoří	4 141	1 000	4 141 000
3	195/29	Milčice u Peček (694533)	zastavěná plocha a nádvoří	125	1 000	125 000
4	195/35	Milčice u Peček (694533)	zastavěná plocha a nádvoří	1 220	1 000	1 220 000
CELKEM				9 051		9 051 000

Samostatně využitelné pozemky

Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2	jednotková cena Kč/m2	hodnota pozemku Kč
1	195/73	Milčice u Peček (694533)	zastavěná plocha a nádvoří	18	1 000	18 000
2	195/77	Milčice u Peček (694533)	ostatní plocha	238	1 000	238 000
CELKEM				256		256 000

Stanovení jednotkové ceny pozemků porovnávací metodou

Popis porovnávaných nemovitostí

Nemovitost	Prodej stavebního pozemku Liblice u Českého Brodu	Prodej stavebního pozemku Liblice u Českého Brodu	Prodej stavebního pozemku Benátecká Vrutice
Fotografie			
Popis	Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 20 422 m ² , pozemky se nacházejí v plochách SM / VN / DS - plochy smíšené obytné a výroba a skladování.	Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 11 446 m ² , pozemky se nacházejí v plochách VP - výroba, skladování.	Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 13 017 m ² , pozemky se nacházejí v plochách VX - výroba a skladování.
Zdroj informací	interní databáze, transakce z KN	interní databáze, transakce z KN	interní databáze, transakce z KN
Plocha pozemku	20 422 m ²	11 446 m ²	13 017 m ²
Cena pozemku	14 295 400 Kč	9 156 800 Kč	16 271 250 Kč
Jednotková cena	700 Kč/m ²	800 Kč/m ²	1 250 Kč/m ²

Výpočet upravené jednotkové ceny

Nemovitost	Prodej stavebního pozemku Liblice u Českého Brodu	Prodej stavebního pozemku Liblice u Českého Brodu	Prodej stavebního pozemku Benátecká Vrutice
Jednotková cena	700 Kč/m ²	800 Kč/m ²	1 250 Kč/m ²
Zdroj informací	transakční cena 2021	transakční cena 2021	transakční cena 2021
Poloha pozemku	obdobná	obdobná	více atraktivní - součást rozsáhlejší průmyslové zóny
Dopravní dostupnosti	horší	horší	obdobná
Zastavitelnost pozemku	obdobný ÚP, horší tvar	obdobný ÚP	obdobný ÚP
Vybavenost pozemku	obdobná	obdobná	obdobná
Velikost pozemku	větší	obdobná	obdobná
Celkový koeficient úprav	1,27	1,16	0,99
Upravená jednotková cena	891 Kč/m ²	924 Kč/m ²	1 238 Kč/m ²

Výpočet jednotkové ceny pozemků

Průměrná upravená cena	1 018 Kč/m ²
Minimální upravená cena	891 Kč/m ²
Maximální upravená cena	1 238 Kč/m ²
Výsledná jednotková cena	1 000 Kč/m²

Nákladové ocenění staveb

Nákladové ocenění hlavních staveb

Č.	název objektu	na parcele číslo	zastavěná plocha m2	obestavěný prostor m3	zatřídění dle RTS	jednotková cena Kč/m3	index vybavení	přímé stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení	věcná hodnota Kč
1	Provozní budova	195/29	124	737	801.6	9 275	0,80	5 467 412	656 089	6 124 000	38%	3 776 000
2	Skladová hala I	195/35	1 171	7 053	811.6.4	5 485	0,50	19 342 482	2 321 098	21 664 000	44%	12 036 000
3	Skladová hala II	195/26	3 084	18 705	811.6.4	5 485	0,50	51 298 715	6 155 846	57 455 000	44%	31 919 000
4	Skladová hala III	195/26	1 096	6 466	811.6.4	5 485	0,50	17 734 102	2 128 092	19 862 000	44%	11 034 000
CELKEM			5 474	32 961				93 842 711	11 261 125	105 105 000		58 765 000

Nákladové ocenění vedlejších staveb, venkovních úprav a inženýrských sítí

Č.	název objektu	na parcele číslo	MJ	výměra (množství) MJ	zatřídění dle RTS	jednotková cena Kč/m3	index vybavení	přímé stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení	věcná hodnota Kč
1	ostatní venkovní úpravy a IS	(5% z nákladové ceny hlavních staveb)						4 692 136	563 056	5 255 000	44%	2 938 000
CELKEM								4 692 136	563 056	5 255 000		2 938 000

Výnosové ocenění - metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)

Výnosy z pronajatých ploch

Ocenění výnosů z pronajatých a volných ploch

<<< 1.fáze | 2.fáze >>>

č.	nájemce	pronajatá plocha	doba nájmu		roční nájemné	indexace nájemného	délka nájemního vztahu roky	diskontní míra	výnosy z nájemního vztahu Kč	výpadek nájemného měsíce	dosažitelné roční nájemné Kč	kapitalizační míra	perpetuita (budoucí hodnota) Kč	diskontní faktor	perpetuita (současná hodnota) Kč
		m2	od	do	Kč										
1	B&G Group s.r.o.	4 642	01.04.2021	31.03.2024	3 060 000	2,0%	0,64	10,50%	1 803 428	6	3 223 274	8,50%	37 920 872	0,911	34 550 666
2	Volné plochy	525							0	6	348 075	8,50%	4 095 000	0,960	3 930 008
CELKEM		5 167			3 060 000				1 803 428		3 571 349				38 480 674

Ocenění nákladů

č.	položka	zdroj informací / způsob výpočtu	roční náklad Kč	hrazeno nájemcem	náklady vlastníka Kč
1	pojištění staveb	(odborný odhad)	66 216	85%	9 932
2	daň z nemovitosti	(odborný odhad)	73 654	85%	11 048
3	náklady na správu a údržbu nemovitosti	(3% ročního nájemného)	126 048	85%	18 907
4	tvorba rezerv na opravy a modernizace	(výměna 20% konstrukcí každých 25 let)	882 880	0%	882 880
Roční náklady			1 148 798		922 768
KAPITALIZOVANÉ NÁKLADY			(kapitalizační míra 8,50%)		10 856 090

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	položka	částka
1	diskontované výnosy - 1.fáze ocenění	1 803 428 Kč
2	diskontované výnosy - 2.fáze ocenění	38 480 674 Kč
3	kapitalizované náklady	10 856 090 Kč
VÝNOSOVÁ HODNOTA		29 400 000 Kč

Výnosové ocenění - metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)

Dosažitelné nájemné (ERV)

Přehled pronajatých ploch

č.	nájemce	skladové plochy I m2	skladové plochy II m2	kancelářské plochy m2	CELKEM m2
1	B&G Group s.r.o.	2 112	2 343	187	4 642
2	Volné plochy		525		525
CELKEM		2 112	2 868	187	5 167

Sazba nájemného a obsazenost

č.	položka	MJ	skladové plochy I	skladové plochy II	kancelářské plochy	PRŮMĚR
1	sazba nájemného - roční	Kč/m2	840	780	1 020	
2	míra obsazenosti	-	85%	85%	85%	85%


Dosažitelné nájemné z pronajatých ploch

č.	nájemce	pronajatá plocha (NS) m2	skladové plochy I Kč	skladové plochy II Kč	kancelářské plochy Kč	CELKEM Kč
1	B&G Group s.r.o.	0	1 507 861	1 553 458	161 956	3 223 274
2	Volné plochy	0	0	348 075	0	348 075
CELKEM		0	1 507 861	1 901 533	161 956	3 571 349

Stanovení jednotkového nájemného porovnávací metodou

Skladové plochy I a II

Popis porovnávaných nemovitostí

Nemovitost	Pronájem skladového prostoru Nymburská, Zvěřinec	Pronájem skladového prostoru Poděbradská, Nymburk	Pronájem skladového prostoru Žižkova, Kolín
Fotografie			
Popis	Pronájem skladových prostor (haly) - celého přízemí budovy umístěné v rámci uzavřeného komerčního komplexu ve Zvěřínku, okres Nymburk, pouhých 7 kilometrů od nájezdu na dálnici D11. Jedná se celkem o 730 m ² .	Pronájem skladové haly na kraji Nymburka na výpadovce na Poděbrady. K dispozici je hala se zpevněnou betonovou plochou, které není vytápěná. Světla výška 5,2 m. Dále jsou k dispozici kanceláře (vytápěné) a zázemí. Možnost nakládky přímo z ulice (bez rampy). Hala se nachází v areálu, který je oplocený, možnost vjezdu a otáčení nákladních vozidel a kamionů, nachází se přímo při hlavní komunikaci.	Hala je montovaná. Objekt nabízí dostatečně velký prostor s celkovou plochou 520m ² , z čehož 500m ² je užitná plocha. Díky této velikosti a dobrému stavu objektu zde máte skvělou možnost pronájmu pro různé účely. K dispozici je také několik míst k parkování, což je velkou výhodou pro případné nájemce. Poloha objektu je strategická, s dobrou dostupností veřejnou dopravou a v blízkosti hlavních komunikačních tepen.
Zdroj informací	www.sreality.cz, ID: 0989	www.sreality.cz, ID: 0202-NP02594	www.sreality.cz, ID: 0169
Užitná plocha	730 m ²	963 m ²	500 m ²
Měsíční nájemné	51 100 Kč	67 410 Kč	30 000 Kč
Sazba nájemného - měsíční	70 Kč/m ²	70 Kč/m ²	60 Kč/m ²

Výpočet upraveného nájemného

Nemovitost	Pronájem skladového prostoru Nymburská, Zvěřinec	Pronájem skladového prostoru Poděbradská, Nymburk	Pronájem skladového prostoru Žižkova, Kolín
Měsíční nájemné	70 Kč/m ²	70 Kč/m ²	60 Kč/m ²
Zdroj informací	nabídková cena 0,95	nabídková cena 0,95	nabídková cena 0,95
Poloha nemovitosti	obdobná 1,00	více atraktivní 0,95	více atraktivní 0,95
Dopravní dostupnosti	obdobná 1,00	obdobná 1,00	obdobná 1,00
Technický stav	obdobný 1,00	horší 1,10	horší 1,20
Funkční využitelnost	obdobná 1,00	obdobná 1,00	nižší 1,05
Celkový koeficient úprav	0,95	0,99	1,14
Upravené měsíční nájemné	67 Kč/m ²	69 Kč/m ²	68 Kč/m ²

Výpočet jednotkového nájemného

Měsíční nájemné - průměrné	68 Kč/m ²
Měsíční nájemné - minimální	67 Kč/m ²
Měsíční nájemné - maximální	69 Kč/m ²
Měsíční nájemné - skladové plochy I	70 Kč/m ²
Technický stav a využitelnost prostor	0,9
Měsíční nájemné - skladové plochy II	65 Kč/m ²

Stanovení jednotkového nájemného porovnávací metodou

Kancelářské plochy

Popis porovnávaných nemovitostí

Nemovitost	Pronájem kancelářského prostoru Na Hrázce, Poděbrady - Kluk	Pronájem kancelářského prostoru Mladá Boleslav	Pronájem kancelářského prostoru Dvory - Velelily, Nymburk
Fotografie			
Popis	K pronájmu kancelář v Poděbradech - městské části Kluk, v blízkosti sjezdu na dálnici D11. Prostor se nachází v 2NP zrekonstruované budovy a disponuje velkou openspace kanceláří, kuchyňkou a soc. zázemím. Parkování je možné u objektu, kde je dostatek parkovacích míst. Jedná se o samostatný prostor o ploše 185 m ² .	Nabízíme k pronájmu administrativní prostory, které se nacházejí v Josefově Dole u Mladé Boleslavi. Areál je umístěn v blízkosti dálnice D10. Areál je oplocen, střežen a disponuje kamerovým systémem. Dostatek manipulačních ploch včetně parkovacích míst pro kamiony.	Pronájem celého patra kanceláří včetně kuchyňky 150 m ² , v obci Velelily, okr. Nymburk. Jedná se o prostor kde se nachází 9x kancelář 15 m ² , kuchyňka 15 m ² , sociální zařízení, spojovací chodba. Kanceláře vytápěné, plastová okna, dveře na čip, zářivky, zásuvky. Možnosti využití externího archivu, skladu a parkování v areálu.
Zdroj informací	www.sreality.cz, ID: 014N056255	www.sreality.cz, ID: 02540	www.sreality.cz, ID: 3155
Užitná plocha	185 m ²	70 m ²	150 m ²
Měsíční nájemné	19 000 Kč	7 700 Kč	19 500 Kč
Sazba nájemného - měsíční	103 Kč/m ²	110 Kč/m ²	130 Kč/m ²

Výpočet upraveného nájemného

Nemovitost	Pronájem kancelářského prostoru Na Hrázce, Poděbrady - Kluk	Pronájem kancelářského prostoru Mladá Boleslav	Pronájem kancelářského prostoru Dvory - Velelily, Nymburk
Měsíční nájemné	103 Kč/m ²	110 Kč/m ²	130 Kč/m ²
Zdroj informací	0,95	0,95	0,95
Poloha nemovitosti	více atraktivní	více atraktivní	více atraktivní
Dopravní dostupnosti	obdobná	lepší	obdobná
Technický stav	lepší	lepší	lepší
Funkční využitelnost	obdobná	obdobná	obdobná
Celkový koeficient úprav	0,79	0,69	0,72
Upravené měsíční nájemné	81 Kč/m ²	75 Kč/m ²	94 Kč/m ²

Výpočet jednotkového nájemného

Měsíční nájemné - průměrné	84 Kč/m ²
Měsíční nájemné - minimální	75 Kč/m ²
Měsíční nájemné - maximální	94 Kč/m ²
MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ	85 Kč/m²

Příloha č. 02

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2023 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 65 INS 11055 / 2018 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537497 Milčice

Kat.území: 694533 Milčice u Peček

List vlastnictví: 329

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo PASACONA s.r.o., č.p. 104, 28911 Milčice	24263974	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P 195/24 3565 ostatní plocha jiná plocha

P 195/26 4141 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Milčice, č.p. 104, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 195/26

P 195/29 125 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 195/29

P 195/35 1220 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 195/35

195/73 18 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Milčice, č.p. 115, výroba, LV 242

Další údaje: stavba je součástí pozemku 195/41 LV 242

195/77 238 ostatní plocha jiná plocha

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle čl. II smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 195/41, Parcela: 195/43, Parcela: 195/46

Povinnost k

Parcela: 195/24, Parcela: 195/77

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.10.2013.

V-5289/2013-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu dle čl. III smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 195/41, Parcela: 195/43, Parcela: 195/46

Povinnost k

Parcela: 195/24, Parcela: 195/77

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2023 10:35:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537497 Milčice

Kat.území: 694533 Milčice u Peček

List vlastnictví: 329

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.10.2013.

V-5289/2013-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

smlouva o poskytnutí účelového úvěru č. 67/16/500 ze dne 02.12.2016 do výše 10.600.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 195/24, Parcela: 195/26, Parcela: 195/29, Parcela: 195/35

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.j. ZS č. 27/16/500 ze dne 05.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2016 08:52:58. Zápis proveden dne 28.12.2016.

V-10871/2016-208

Pořadí k 05.12.2016 08:52

o Zákaz zcizení nebo zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 195/24, Parcela: 195/26, Parcela: 195/29, Parcela: 195/35

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.j. ZS č. 27/16/500 ze dne 05.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2016 08:52:58. Zápis proveden dne 28.12.2016.

V-10871/2016-208

Pořadí k 05.12.2016 08:52

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

o neúčinnosti právního jednání dlužnice

Povinnost k

Parcela: 195/24, Parcela: 195/26, Parcela: 195/29, Parcela: 195/35, Parcela:
195/73, Parcela: 195/77

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajský soud v Praze KSPH 71
INS-24631/2016 sp. zn. 56 IČm 5018/2017-12 ze dne 12.05.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 12.05.2023 18:18:48. Zápis proveden dne 15.05.2023.

Z-2080/2023-208

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2023 10:35:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537497 Milčice

Kat.území: 694533 Milčice u Peček

List vlastnictví: 329

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 195/24, Parcela: 195/26, Parcela: 195/29, Parcela: 195/35, Parcela: 195/73, Parcela: 195/77

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) KSPH 71 INS-24631/2016 ze dne 22.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2023 18:58:38. Zápis proveden dne 27.06.2023.

Z-2891/2023-208

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 195/24

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-2847/2023-208

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Protokol o rozdělení majetku - odstěpením ze dne 13.09.2013.**

Z-12064/2013-208

Pro: **PASACONA s.r.o., č.p. 104, 28911 Milčice**

RČ/IČO: 24263974

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 29.06.2023 10:47:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Příloha č. 03

Snímek katastrální mapy

Katastrální mapa

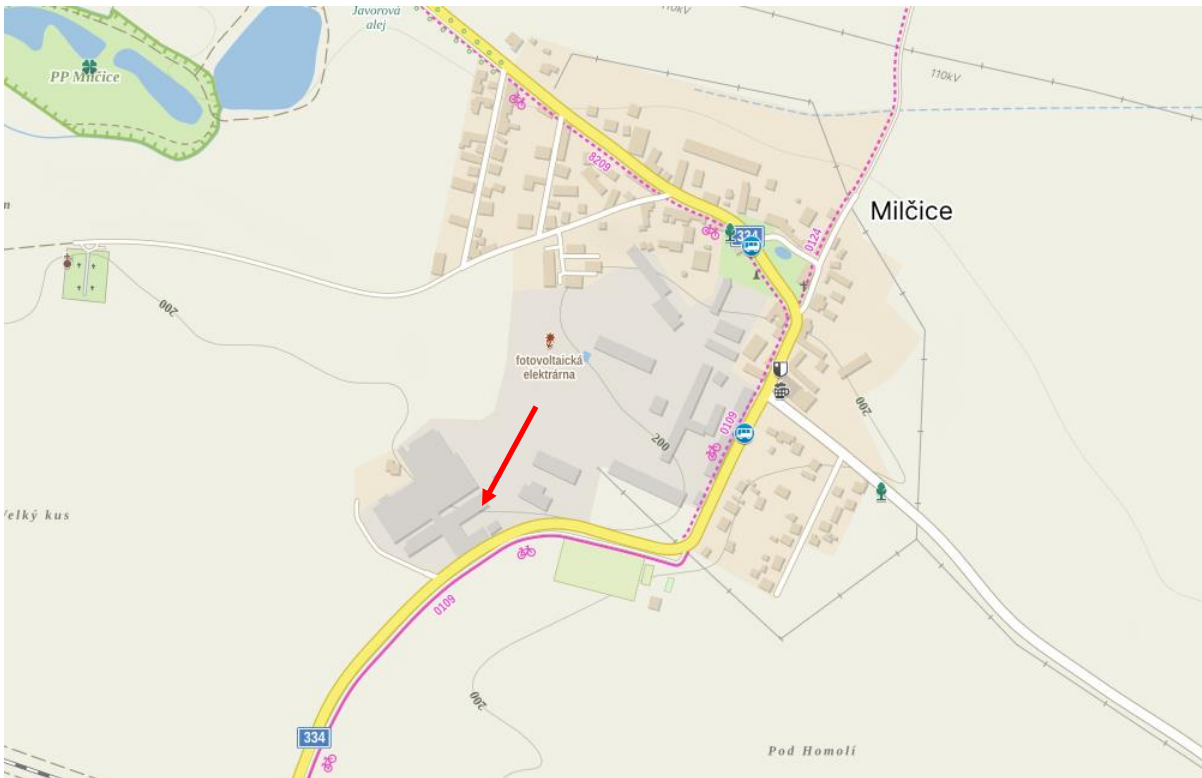
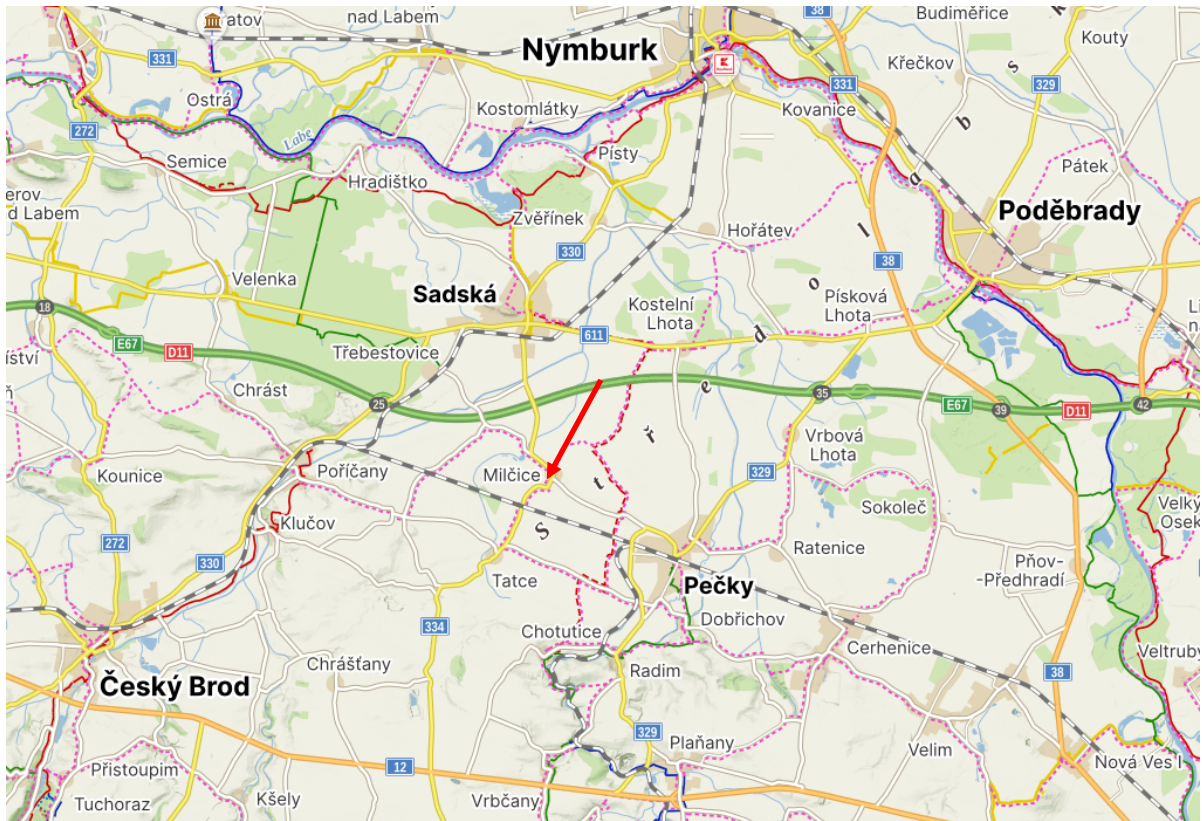


Zdroj: www.cuzk.cz

Příloha č. 04

Všeobecná mapa

Všeobecná mapa



Zdroj: www.mapy.cz

Příloha č. 05

Fotodokumentace

Fotodokumentace





