

## Znalecký posudek č. 623-56/2017

### Ocenění areálu č.p. 14 a č.p. 76 Jatka Janov v k.ú. Janov

**Objednatel:**

1. Insolvenční v.o.s., IČ 288 60 322, se sídlem Obránců míru 331,  
503 02 Předměřice nad Labem jako insolvenční správce dlužníka  
JUPITER center, s.r.o., IČ 253 30 616, se sídlem Pod Habrovou  
445/3, 152 00 Praha 5

**Zpracovatel:**

MBM-Hopet, s.r.o.  
znalecký ústav  
Freyova 82/27  
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje celkem 37 stran textu včetně titulní strany a příloh. Zadavateli se předává ve dvou výtiscích.

## **Obsah:**

<b>1 NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
1.1 Účel a předmět ocenění.....	3
1.2 Místní šetření .....	3
1.3 Hlavní používané zkratky a pojmy .....	3
1.4 Identifikace vlastníka .....	3
1.5 Pojmy vymezující hodnotu .....	3
1.6 Obecné předpoklady a omezující podmínky.....	7
1.7 Použitá literatura a podklady.....	8
<b>2 NÁLEZ</b> .....	<b>9</b>
2.1 Stav dle katastru nemovitostí .....	9
2.2 Další informace o nemovitosti .....	10
2.3 Poloha, místopis.....	11
2.4 Územní plán .....	13
2.5 Popis oceňovaných nemovitostí.....	14
2.6 Vhodnost využití.....	23
<b>3 POSUDEK</b> .....	<b>24</b>
3.1 Nejlepší a nejvyšší využití Nemovitosti .....	24
3.2 Metody ocenění.....	24
3.3 Ocenění .....	27
<b>4 ZÁVĚREČNÝ VÝROK</b> .....	<b>35</b>
<b>5 DŮVĚRNOST POSUDKU</b> .....	<b>36</b>
<b>6 ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>36</b>
<b>7 PŘÍLOHY</b> .....	<b>37</b>

## **Obrázky:**

Obrázek 1 Poloha v rámci obce .....	12
Obrázek 2 Širší vztahy.....	12
Obrázek 3 Výsek územního plánu obce Janov.....	14

## **Tabulky:**

Tabulka 1 Předmět ocenění .....	9
Tabulka 2 Identifikace informačních zdrojů.....	28
Tabulka 3 Parametry srovnatelných vzorků .....	28
Tabulka 4 Čistý výnos cenových vzorků.....	30
Tabulka 5 Výnosová hodnota cenových vzorků.....	31
Tabulka 6 Ocenění porovnáním.....	34

# **1 Nález**

## **1.1 Účel a předmět ocenění**

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty předmětu ocenění, kterým jsou nemovitosti zapsané na LV 208 v k.ú. Janov, okres Rakovník.

Zjištění hodnoty majetku bylo zpracováno pro účely insolvenčního řízení dlužníka JUPITER center, s.r.o., IČ 253 30 616, se sídlem Pod Habrovou 445/3, 152 00 Praha 5 na základě objednávky ze dne 21.7.2017 vystavené panem Janem Vondráčkem, MBA společníkem 1. Insolvenční v.o.s., IČ 288 60 322, se sídlem Obránců míru 331, 503 02 Předměřice nad Labem jako insolvenční správce dlužníka JUPITER center, s.r.o., IČ 253 30 616, se sídlem Pod Habrovou 445/3, 152 00 Praha 5.

Hodnota Nemovitosti je stanovena k rozhodnému datu ocenění: **24.7.2017.**

## **1.2 Místní šetření**

Místní šetření proběhlo dne 24.7.2016 za účasti zástupce Zhotovitele pana Ing. Michala Dohányose, a pana Jana Vondráčka MBA.

## **1.3 Hlavní používané zkratky a pojmy**

LV	– list vlastnictví
KN	– katastr nemovitostí
k. ú.	– katastrální území
parc. č.	– parcelní číslo
č.p.	– číslo popisné
GP	– geometrický plán
NP	– nadzemní podlaží
PP	– podzemní podlaží
id.	– ideální podíl
IVS	– Mezinárodní oceňovací standardy

## **1.4 Identifikace vlastníka**

Vlastníkem předmětu ocenění je dle LV 208:

JUPITER center, s.r.o., IČ 253 30 616, se sídlem Pod Habrovou 445/3, 152 00 Praha 5.

## **1.5 Pojmy vymezující hodnotu**

S ohledem na předmět posouzení, kterým je ocenění „jmění části obchodního závodu“ podle Občanského zákoníku v aktuálním, což je zcela shodný předmět ocenění jako „jmění podniku“ dle původního obchodního zákoníku, pro následující analýzy v tomto posudku nebude proto činěn rozdíl mezi pojmy obchodní závod a podnik, neboť dosud nebyla provedena totožná úprava pojmu v metodických postupech ani odborných publikacích.

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Hodnota podniku není jeho imanentní vlastností, kterou znalec změří vhodně zvolenými postupy. Hodnota je pouze názor (odhad) investora a její zastupujícího znalce (odhadce) na pravděpodobnou cenu podniku, která by mohla být dosažena za podmínek stanovených definicí hledané hodnotové báze. Hodnota závisí na budoucím užitku, který můžeme z držení podniku očekávat. Tyto užitky mohou mít na obecné rovině nejrůznější podobu a v zásadě je můžeme rozdělit na užitek povahy finanční a užitek, který ve finanční podobě bezprostředně vyjádřen není (společenské postavení, moc atd.). Z praktických důvodů je nutno omezovat se pouze na užitek vyjádřený v penězích. Při zjišťování hodnoty podniku je třeba připomenout, že dle názoru široké odborné veřejnosti objektivní hodnota podniku neexistuje, neboť ji není jak poměrovat.

Hodnota podniku je tedy dána očekávanými budoucími příjmy (buď na úrovni vlastníků, nebo na úrovni všech investorů do podniku) převedenými (diskontovanými) na jejich současnou hodnotu (angl. present value).

Existuje řada typů a souvisejících definicí hodnoty (např. viz IVS). Některé definované hodnoty jsou běžně používány v oceňování. Jiné jsou používány ve speciálních situacích za přesně vymezených okolností. Pro použití a pochopení ocenění je mimořádně důležité, aby byla mezi klientem a znalcem včas a jasně vymezena báze hodnoty a s ní spojená definice hodnoty a aby odpovídala konkrétnímu zadání. Změna v definici hodnoty může podstatně ovlivnit hodnoty, které by byly přiřazeny různým aktivům, a také hodnotu podniku jako celku.

### **1.5.1 Tržní úrovně hodnoty - Tržní hodnotové báze**

Tržní hodnotové báze zahrnují zpravidla tři hodnotové úrovně, kdy nejčastěji užívanou je tzv. tržní hodnota.

Tržní hodnota je výrazem trhem uznané použitelnosti aktiva. Je to odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěčtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Tomuto pojmu v podstatě obsahově odpovídá i pojem v současnosti již neužívaný jako byla např. „obecná cena“.

Do tržní hodnotové úrovně patří dále i obvyklá cena, která je podle výkladu Ministerstva financí České republiky zjištěna statisticky v místě a čase na relevantním trhu<sup>1</sup>. Tuto hodnotovou bázi lze však zjistit pouze tržním porovnáním a u podniků ji prakticky nelze zjistit. Obvyklou cenu lze zpravidla zjistit pouze u zboží s charakterem komodity nebo u zboží, které se charakterem prodeje tomuto typu blíží.

Do tržní hodnotové báze náleží i tzv. objektivizovaná hodnota podniku (užívaná zejména v německých zemích), která v rámci této hodnotové báze představuje pro podnik určité tržní minimum. Objektivizovaná hodnota (něm. der objektivierte Unternehmenswert) představuje typizovanou a jinými subjekty přezkoumatelnou výnosovou hodnotu, která je stanovena z pohledu tuzemské osoby – vlastníka (nebo skupiny vlastníků), neomezeně podléhající daním, přičemž tato hodnota je stanovena za předpokladu, že podnik bude pokračovat v nezměněném konceptu, při využití

---

<sup>1</sup> podle novely zákona z roku 2012 platí pro znalecké posudky vydané po tomto roce

realistických očekávání v rámci tržních možností, rizik a dalších vlivů působících na hodnotu podniku (srov. IDW S1 2008).

### **Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 2005<sup>2</sup>:**

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

### **Pojmy v definici tržní hodnoty dle IVS<sup>3</sup>**

**Definice tržní hodnoty dle International Valuation Standards používá následující pojmy:**

- „....odhadnutá částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacena za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- „....by měl být majetek směněn...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- „....k datu ocenění...“ - požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- „....mezi ochotným kupujícím...“ - kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- „....ochotným prodávajícím...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- „....při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ - určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- „....po náležitém marketingu...“ - majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- „....ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ - kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- „....a bez nátlaku...“ - žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

#### **1.5.2 Netržní úrovně hodnoty podniku**

Pro tyto kategorie hodnoty platí definice tržní hodnoty buď jen omezeně, nebo neplatí vůbec, výsledné hodnoty odpovídající této úrovni nemají obecnou platnost, mají omezenou vypovídací schopnost či platí jen pro zúžený okruh účastníků transakce. Podle tzv. subjektivního oceňovacího principu může výsledek takového ocenění plnit určitou předem definovanou funkci (tzv. Kolínská škola) nejčastěji arbitrážní nebo poradenskou.

<sup>2</sup> International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

<sup>3</sup> MAŘÍK, Miloš. et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 2. upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. Tržní hodnota, s. 22-24.

**Investiční hodnota (investment value)** je hodnota aktiva pro stávajícího nebo předpokládaného investora pro jeho individuální investiční nebo provozní cíle. Investiční hodnota je báze hodnoty specifická pro konkrétní subjekt. Tato báze hodnoty odráží užitky plynoucí danému subjektu z držení aktiva, a proto není nutně spojena s předpokladem hypotetické směny aktiva.

V některých případech může mít podnik pro daného investora investiční hodnotu na úrovni tržní hodnoty podniku, ale obecně může být investiční hodnota vyšší nebo nižší než tržní hodnota daného podniku. Investiční hodnota může obsahovat speciální hodnotu (viz níže).

Investiční hodnotu lze považovat za synonymum německých pojmu hraniční hodnota a hodnota pro rozhodování.

**Speciální hodnota (special value)** je částka, která odráží konkrétní vlastnosti aktiva, které mají hodnotu pouze pro speciálního kupujícího. Tato hodnota vzniká, když má aktivum vlastnosti, které jej činí pro konkrétního kupujícího přitažlivějším než pro ostatní kupující na trhu. Tyto vlastnosti mohou zahrnovat fyzické, geografické, ekonomické nebo právní charakteristiky aktiva.

**Spravedlivá hodnota (férová hodnota, fair value)** je odhadovaná cena pro převod aktiva nebo závazku mezi konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran. Tato hodnotová báze reprezentuje cenu, která by byla rozumně odsouhlasena mezi dvěma specifickými stranami při směně majetku. Mezi stranami nemusí existovat propojení a strany mohou vyjednávat nezávisle, ale majetek není nezbytně vystaven na širším trhu a odsouhlasená cena může odrážet specifické výhody (nebo nevýhody) vlastnictví pro zúčastněné strany a nikoli pro trh obecně. Jedná se o širší pojem než tržní hodnota. V některých případech může být spravedlivá hodnota právě na úrovni tržní hodnoty, ale v jiných případech může zahrnovat prvky speciální hodnoty, které se v tržní hodnotě vyskytovat nesmějí. Spravedlivou hodnotu lze považovat za synonymum německého pojmu rozhodčí hodnota (německy „Arbitriumwert“) a velmi často plní arbitrážní oceňovací funkci.

Jde o netržní úroveň hodnoty, která je platná pouze pro účastníky transakce a je tak většinou obecně nepřenosná. I přes uvedené by však přesto měla být ekonomicky odůvodněná, protože by neměla poškozovat žádného z účastníků transakce anebo by poškozovala všechny účastníky stejnou mírou. V Mezinárodních standardech pro oceňování EVS 2000 Evropské skupiny asociací odhadců (The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA), je ve Standardu 4 – oceňovací základny definována tzv. „fair value“ (reálná hodnota). Podle definice těchto Mezinárodních standardů je „fair value částkou, za kterou by mohl být majetek směněn mezi znalými, nezávislými a koupěchtivými stranami“ tzn., že má jen do určité míry definičně charakter tržní hodnoty. Přesněji množina tržní hodnoty se do určité míry může překrývat s množinou reálné hodnoty. Existuje však definiční rozdíl mezi Fair value podle Mezinárodních oceňovacích standardů a Mezinárodních účetních standardů.

## **1.6 Obecné předpoklady a omezující podmínky**

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

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
2. Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 1.1 *Účel a předmět ocenění*, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Výše ocenění uvedená v tomto znaleckém posudku je použitelná po dobu 6 měsíců od rozhodného data ocenění a to v případě, že se výrazným způsobem nezmění tržní podmínky.
4. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
5. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto posudku a jsou našimi osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry.
6. Zhотовitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
7. V rámci případného podnikání s nemovitostí se předpokládá plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
8. Ocení zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhотовiteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
9. Konstatujeme, že nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem znaleckého posudku.
10. V době fyzické prohlídky byl objekt odpojen od elektrického proudu, nebyla tedy možnost ověřit funkčnost instalovaných technologií, zejména chladírenské technologie.

## **1.7 Použitá literatura a podklady**

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly získány Zhotovitellem. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

- / Výpis z katastru nemovitostí,
- / Katastrální mapa,
- / Místní šetření,
- / Znalecký posudek č. 55/2012, vypracovaný společností A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav.

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. sreality.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

- / ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
- / ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
- / ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.
- / ZAZVONIL, Zbyněk. Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, časopis Oceňování, roč. 4, č. 3, 2011.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2008. 134 s. ISBN 978-80-245-0728-6.
- / Bradáč, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 256 s. ISBN 978-80-7204-630-0

## 2 Nález

### 2.1 Stav dle katastru nemovitostí

#### 2.1.1 Nemovitosti

Na LV 208 jsou vedeny následující nemovitosti:

**Tabulka 1 Předmět ocenění**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
St. 105/1	148	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Janov, č.p. 14, bydlení
St. 105/2	115	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
St. 105/3	31	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
St. 105/4	68	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr
St. 105/5	85	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
St. 259	196	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Janov, č.p. 76, obč.vyb
St. 290/1	58	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
St. 290/2	10	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
St. 291	20	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
St. 296	139	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
St. 304	28	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba
St. 305	208	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
532	400	ostatní plocha	jiná plocha
588/1	346	ostatní plocha	neplodná půda
588/2	1381	ostatní plocha	jiná plocha
588/3	81	ostatní plocha	neplodná půda

Jiná práva – bez zápisu na LV

Jiné zápis, plomby a upozornění – bez zápisu na LV

#### 2.1.2 Omezení vlastnického práva

- Zástavní právo smluvní

K zajištění existujících pohledávek do výše 3.710.000,-Kč a budoucích pohledávek do výše 5.565.000,- Kč, vzniklých do 30.6.2038 ze Smlouvy o úvěru reg.č. 110/2013  
Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 110/2013.1a ze dne 15.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2013.  
V-2212/2013-212

- Zástavní právo smluvní

K zajištění pohledávky ze Smlouvy reg.č. 111/2013 do výše 1.500.000,- Kč K zajištění budoucí pohledávky do výše 3.000.000,- Kč, vzniklé do 29.5.2024

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 111/2013.1a ze dne 21.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2013.  
V-2745/2013-212

- Zástavní právo smluvní

K zajištění existujících pohledávek ze Smlouvy o úvěru reg.č. 110/2013, ve znění všech platných dodatků ve výši 4.800.000,- Kč a budoucích pohledávek vzniklých do 30.6.2038 do výše 7.200.000

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. sml. č. 110/2013.1c ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2014. Zápis proveden dne 28.04.2014.  
V-1260/2014-212

- Zástavní právo smluvní

K zajištění existujících pohledávek ze Smlouvy o úvěru reg. č. 111/2013, ve znění všech platných dodatků ve výši 1.500.000,- Kč a budoucích pohledávek do výše 6.000.000,- Kč vzniklých do 31.5. 2025

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. reg. č. 111/2013.1a ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2014. Zápis proveden dne 26.09.2014.  
V-4580/2014-212

- Zástavní právo smluvní

K zajištění existujících pohledávek ze Smlouvy o úvěru reg. č. 110/2013, ve znění všech platných dodatků ve výši 4.600.000,- Kč a budoucích pohledávek vzniklých do 30.6.2038 do výše 9.200.000,- Kč

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. sml. č. 110/2013.1e ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2014. Zápis proveden dne 07.10.2014.

- Zákaz zcizení nebo zatížení

Zákaz zcizení a zatížení nemovitostí po dobu trvání zástavního práva nejdéle do 30.6.2038

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. sml. č. 110/2013.1e ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2014. Zápis proveden dne 07.10.2014

### **2.1.3 Nabývací tituly**

Smlouva kupní ze dne 07.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.06.2013. Pro JUPITER center, s.r.o., Pod Habrovou 445/3, Hlubočepy, 15200 Praha 5 RČ/IČO: 25330616.

## **2.2 Další informace o nemovitosti**

### **Nájemní smlouvy na předmětu dražby váznoucí:**

Zpracovateli tohoto ocenění nejsou známy žádné nájemní smlouvy k předmětu ocenění.

### **Specifikace a rozsah zjištěných závod:**

Nebyly zjištěny žádné závady, které by měly zásadní dopad do hodnoty nemovitosti.

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj - Inspektorát Rakovník na telefonický dotaz nevyvrátila možnost opětovného schválení provozu jatek. Příslušné schválení je vázáno na žadatele – provozovatele, nikoliv na nemovitost jako takovou, stávající schválení a registrace pozbylo platnosti s ukončením činnosti JUPITER center, s.r.o.

### **Radonové riziko**

Hodnocení z hlediska radonového rizika:

Vzhledem k tomu, že nebyly předloženy doklady o měření koncentrace radonu, vycházíme při stanovení radonového rizika z Mapy radonového indexu geologického

podloží<sup>4</sup> na internetu. Podle této mapy se nachází Janov v kategorii středního radonového rizika.

### Přírodní katastrofy

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, pohromy, události s tragickými následky. Lze je členit na:

- záplavy a povodně,
- sesovy půdy,
- zemětřesení

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

Areál nebyl povodněmi ani jinou katastrofou zasažen.

## 2.3 Poloha, místopis

Oceňovaná nemovitost je umístěna v obci Janov, v centru obce.

Základní místopis:

LAU (obec)	CZ020C 565270
Kraj (NUTS 3)	Středočeský (CZ020)
Okres (LAU 1)	Rakovník (CZ020C)
Obec s rozšířenou působností a pověřená obec	Rakovník
Katastrální území	Janov
Katastrální výměra	3,15 km <sup>2</sup>
Zeměpisné souřadnice	50°12'38" s. š., 13°38'24" v. d.
Počet obyvatel	127 (2017)
Nadmořská výška	427 m n. m.
PSČ	270 06

Dopravní síť:

Pozemní komunikace – Do obce vedou silnice III. třídy. Po hranici katastru obce vede silnice II/227 Žatec – Kněževs – Rakovník.

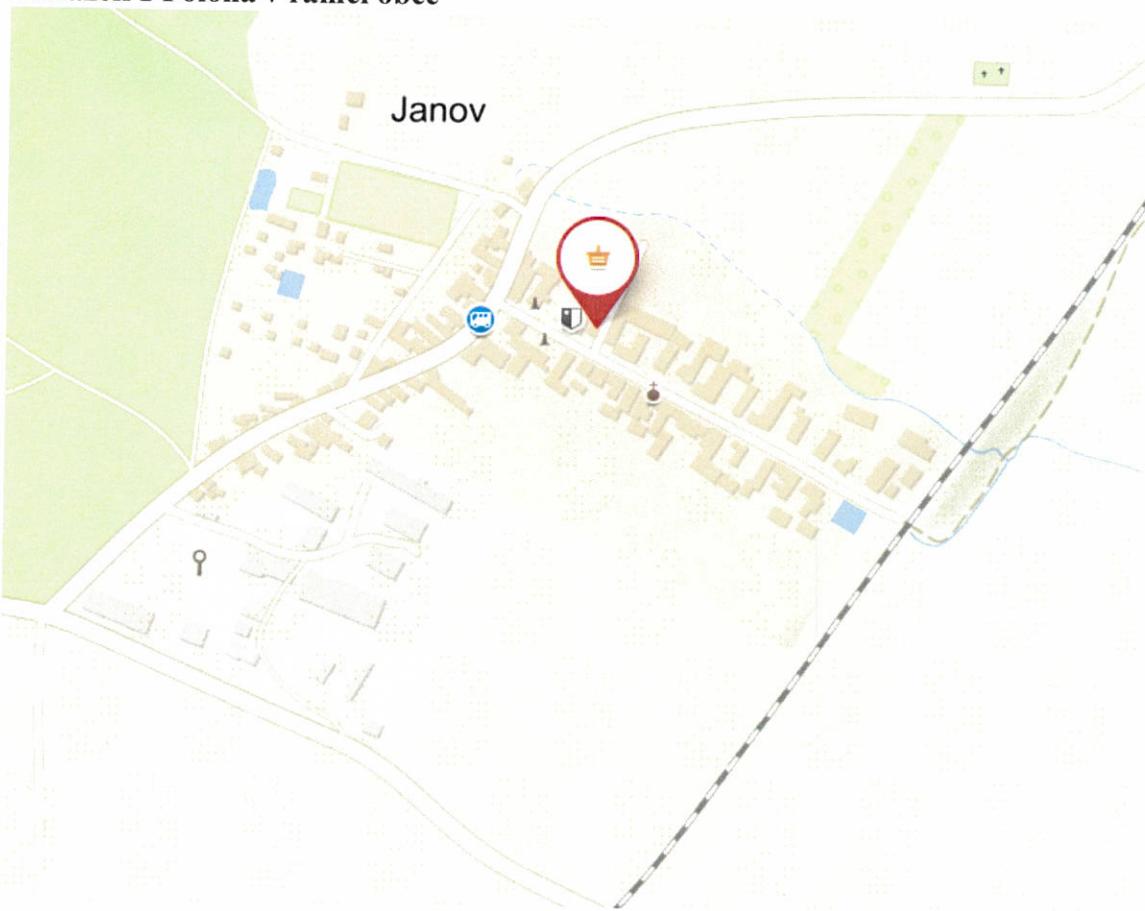
Železnice – Na území obce se nachází jedna železniční zastávka, která se jmenuje Janov u Rakovníka. V této zastávce ovšem dnes již nezastavují žádné vlaky.

Původně zemědělský charakter obce se postupně mění na rekreační. Občanská vybavenost v obci není rozvinuta (v obci je umístěn obecní úřad). Dopravní spojení s okolními obcemi je zajišťováno autobusovou dopravou.

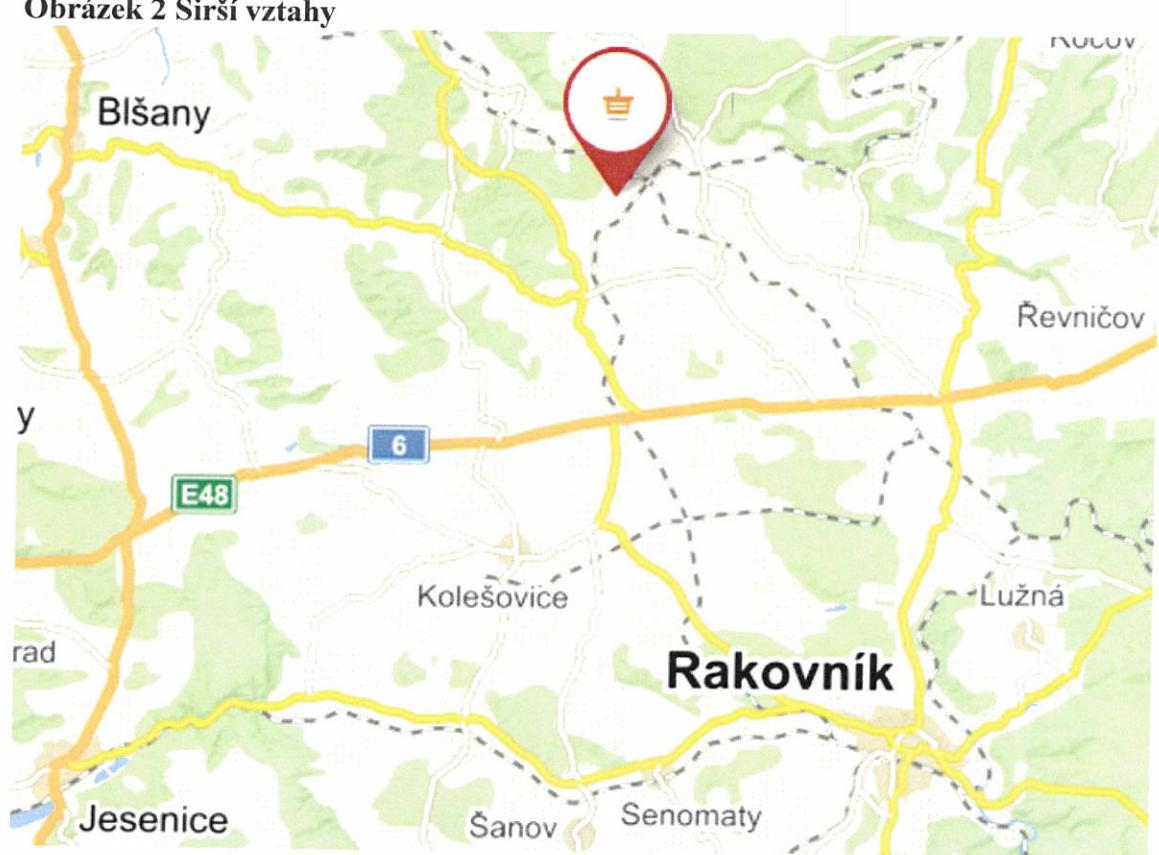
---

<sup>4</sup> [http://www.geology.cz/demo/CD\\_RADON50/1213/1213b.htm](http://www.geology.cz/demo/CD_RADON50/1213/1213b.htm)

Obrázek 1 Poloha v rámci obce



Obrázek 2 Širší vztahy



## **2.4 Územní plán**

Podle územního plánu platného od 17.9.2009 se oceňovaný areál nalézá mezi plochami s rozdílným využitím území, v zóně: plochy smíšené výrobní (VS)<sup>5</sup>.

### **Možnosti využití**

Hlavní:

výrobní a obslužná funkce, zemědělská výroba související se zemědělskou provozovou, placené služby, komerční činnost, zařízení výrobních provozoven přiměřeného rozsahu ve vztahu ke kapacitě pozemku, která však hlukem, pachem, prasností apod. neovlivní negativně přilehlou obytnou zónu, neznečistí ovzduší a povrchové či podzemní vody.

Přípustné:

- pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících
- zpracovatelská a administrativní činnost
- garáže a parkovací plochy do 2000 m<sup>2</sup>
- bydlení majitele nebo správce, popř. zaměstnanců
- prodej produktů farmy
- izolační zeleň
- zahradnictví
- chov hospodářských zvířat do 50 dobytčích jednotek, po posouzení PHO, přičemž individuálně stanovené PHO nesmí zasahovat fasádu sousedních obytných či rekreačních objektů
- sklady

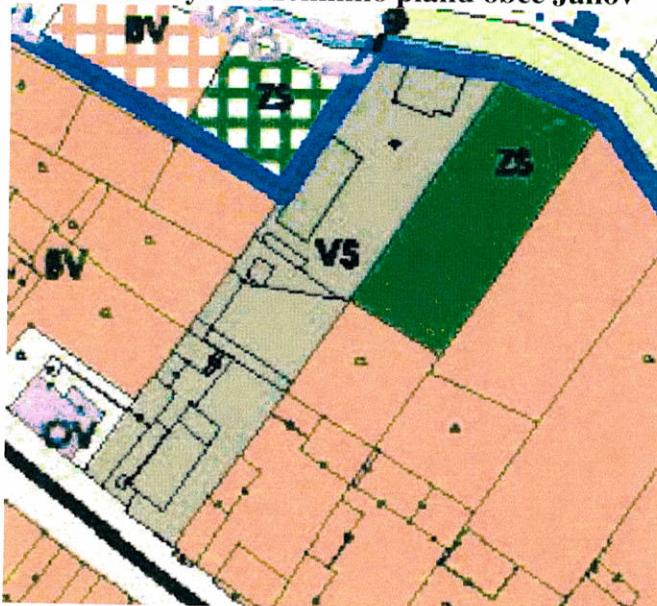
Nepřípustné:

- provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou smíšenou či obytnou zónu, znečišťování ŽP nad rámec stanovený obecně platnými právními a zvláštními předpisy
- umisťování dočasných staveb
- jsou vyloučeny záměry obsažené v příloze č. 1 kategorie I. a II. zák. č. 100/2001 Sb., v platném znění

---

<sup>5</sup> <ftp://ftp.murako.cz/OVAI/Janov/>

**Obrázek 3 Výsek územního plánu obce Janov**



## **2.5 Popis oceňovaných nemovitostí**

### **2.5.1 Údaje o oceňovaných nemovitostech**

Předmětem ocenění je provozní areál jatek, situovaný v centru obce. Areál tvoří uzavřený celek, má dva vjezdy z hlavní komunikace. V 90. letech proběhla částečná rekonstrukce rodinného domu č.p. 76 na provozní objekt s přistavbou dalších objektů. Areál se skládá z bývalého rodinného domu č.p. 76 (dnes objekt občanské vybavenosti) s výrobní, skladovou a kancelářskou částí, z bývalého rodinného domu č.p. 14, sloužícího jako sklady, z expedice, z provozně výrobního objektu a z přistavby dalších objektů, sloužících pro účely jatek (zpracování a uchování masa).

Dům č.p. 76 - provozně adm. budova je zděný dům se sedlovou střechou, částečně podsklepený se dvěma NP. K domu byla přistavěna v jihozápadním rohu malá elektrorozvodna.

Dům č.p. 14 (v LV č. 208 stále zapsaný jako objekt k bydlení) je jednopodlažní zděný dům se sedlovou střechou a půdou, na něj navazuje objekt údržby.

Provozně výrobní objekt je zděná budova se sedlovou střechou, s jedním nadzemním podlažím. Na něj navazuje objekt chladíren - přízemní stavba.

Expedice je přízemní zděná budova se střechou plochou ve spádu, v části s pultovou, objekt je propojen s provozně adm. budovou č.p. 76 manipulační chodbou.

Kotce - přízemní stavba v části zděná, v části nosná konstrukce z ocelových sloupků s opláštěním plechem.

Součástí areálu jsou další samostatně stojící objekty: zděný sklad, kontejnerový sklad a garáž.

Dále jsou předmětem ocenění pozemky v areálu. Jejich přehled je uveden pod výčtem staveb.

Oceňovaný areál je napojen na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do vlastní jímky, elektro.

Přístup do areálu je z veřejné komunikace parc.č. 1767 (ostatní komunikace, ostatní plocha), která je ve vlastnictví Obce Janov.

Na pozemku parc.č. St. 105/3 je na LV č. 208 zapsána stavba technické vybavenosti. Jedná se o manipulační chodbu, která propojuje objekt 1.2 s objektem 1.1. Jedná se o stavbu postavenou po roce 2000. Vzhledem k charakteru stavby, užívání i stáří byla manipulační chodba, pro potřeby ocenění, přiřazena k objektu 1.2. Expedice.

Stavbu č.p. 76 tvoří objekt č. 1.1. a objekt č. 1.11., vše na pozemku parc.č. St. 259.  
Stavbu č.p. 14 tvoří objekt č. 1.5. a objekt č. 1.6., vše na pozemku parc.č. St. 105/1.

Byla zjištěna nesrovnalost u objektu tech. vyb. bez č.p./č.e. na pozemku parc.č.st. 290/2 dle zápisu na LV č. 208 pro k.ú. Janov, ve skutečnosti svých charakterem konstrukcí a výstavby náleží k objektu (objekt 1.7) a ne jako samostatný objekt bez č.p./č.e.

Na LV č. 208, k.ú. Janov je vedena stavba tech. vyb. bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. St. 296, ale dle místního šetření se jedná o podzemní jímku. Tato je zahrnuta ve výčtu inženýrských sítí.

#### **Nesoulad mezi zápisem v KN na LV č. 208:**

Při místním šetření byla zjištěna nesrovnalost u objektu jiná stavba bez č.p./č.e. (obj. č. 1.2 Expedice). Dle zápisu na LV č. 208 se nachází na pozemku parc.č. St. 105/5, ale ve skutečnosti se obj. 1.2. nachází na pozemcích parc.č. St. 105/5, St. 105/2. St. 105/3. Nesoulad mezi stavem skutečným a stavem zakresleným na snímku katastrální mapy pro k.ú. Janov vykazuje objekt 1.4. Chladírny. Stavba není zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 208 a není zakreslena na snímku z katastrální mapy.

#### **2.5.2 Zdroje informací**

1. Objemy m<sup>3</sup> OP a zastavěné plochy m<sup>2</sup> staveb byly převzaty ze znaleckého posudku č. 55/2012, vypracovaného společností A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav se sídlem Palladium, Na Poříčí 3a 110 00 Praha 1, IČ: 41186907. Dále z katastrální mapy a dle zjištění na místě samém.
2. Opotřebení jednotlivých stavebních objektů bylo stanovenno odborným odhadem.

#### **2.5.3 Stavby**

1. Budovy
2. Inženýrské sítě a venkovní úpravy

##### **1. Budovy;**

Výčet budov

- 1.1. Provozně administrativní budova č.p. 76 (vlastní parcela č. St.259)
- 1.2. Expedice (vlastní parcela č. St.105/5, St.105/3, St. 105/2)
- 1.3. Provozně výrobní obj. (vlastní parcela č. St. 105/2)
- 1.4. Chladírna (vlastní parcela č. St. 105/2, 532, 588/3, 588/1) - stavba není zakreslena v KM
- 1.5. Údržba (vlastní parcela č. St. 105/1)
- 1.6. Bývalý RD č.p.14 (vlastní parcela č. St. 105/1)
- 1.7. Kotce (vlastní parcela č. St. 290/1. St. 290/2)
- 1.8. Zděný sklad (vlastní parcela č. St. 291)
- 1.9. Kontejnerový sklad (vlastní parcela č. St. 304)
- 1.10. Garáž (vlastní parcela č. St. 305)
- 1.11. Elektrorozvodna (včetně technologie) (parcela č. St. 259)

### Poznámka:

- Na vlastní parcele č. St. 296 je uvedena stavba bez čp/če, technická vybavenost. Dle sdělení majitele se jedná o podzemní jímku. Tato je zahrnuta ve výčtu inženýrských sítí.
- Jednou z částí nemovitosti je chladírna, která navazuje na expedici. Dle předloženého výkresu (viz přílohy ocenění) - situace v měřítku 1:200, vypracovaného Ing. Evou Rosovou a ověřenou stavebním úřadem MěÚ Rakovník, je zřejmé, že část chladárny není zakreslena v KM. Podle předloženého výkresu se budova nachází na těchto pozemcích: St. 105/2, 532, 588/3, 588/1.

### **Stáří budov v areálu:**

Dle dostupných informací byly původní budovy areálu postaveny ve 30. až 40. letech min. století (provozně adm. budova č.p. 76 a RD č.p. 14, údržba).

Nové objekty byly postaveny v roce 1992 (provozně výrobní obj. - zpracování, bourání masa, chladírna, kotce, zděný sklad) a po roce 2000 (stavební povolení pro expedici masa č.j. 1692/04 je z 10.5.2004, pro kontejnerový sklad č.j.330-846/00 z 8.6.2000, pro garáž č.j. 330-846/00 z 8.6.2000, pro elektrorozvodnu č.j. 330-846/00 z 8.6.2000).

### **Popis, výměry:**

#### **1.1. Provozně administrativní budova č.p. 76**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St.259.

**Obestavěný prostor: 1 589 m<sup>3</sup>**

**Zastavěná plocha 1. NP: 189 m<sup>2</sup>**

**Počet podzemních podlaží: 1 Počet nadzemních podlaží: 2 Podkoví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové pásy.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou i svislou.

Krov: valbový.

Střešní krytina: tašková pálená.

Ostatní vybavení: v části okenní mříže

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: cihelného zdiva v tl. 55 cm.

Vnější úprava povrchů: omítka vápenná dvouvrstvá, keramický sokl.

Stropy: nad 1. PP nespalný, v nadzemní části trámové s podbitím.

Vnitřní úprava stěn: omítka vápenná, v části keramický obklad.

Okna: v části dřevěná dvojitá, v části zdvojená, v části sklobeton.

Dveře: dřevěné.

Podlahy: převážně keramická dlažba, v části PVC.

Vytápění: ÚT (kotel na pevná paliva a topný olej)

Elektro: světelny a motorový rozvod.

Rozvod vody: studené a teplé.

Rozvod kanalizace: je proveden.

Zdroj teplé vody: bojler.

### **Dispoziční řešení:**

1. PP - kotelna, uhelna, schodiště
1. NP - expedice masných výrobků, masná výroba, výsek, chladicí box, chodba se schodištěm, sociální zařízení, umývárna, úklidová komora, zádveří, kanceláře vedoucího výroby.
2. NP - denní místo, šatny, kanceláře, strojovna VZT, sklad.

**Technický stav:**

Prohlídkou nebyly zjištěny podstatné technické závady, pouze v části je poškozena vnější omítka.

**Opotřebení: 50%****Rekonstrukce, modernizace:**

Provedena částečná rekonstrukce objektu.

**1.2. Expedice**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 105/5, St. 105/3, St. 105/2.

**Obestavěný prostor:** 430 m<sup>3</sup>

**Zastavěná plocha 1. NP:** 116 m<sup>2</sup>

**Počet podzemních podlaží: 0 Počet nadzemních podlaží: 1 Podkroví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové pásy.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou.

Krov: plochá střecha ve spádu, v části pultová - dřevěný krov.

Střešní krytina: živici šindele, manipulační chodba - vlnitý plech.

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: cihelného zdiva v tl. do 30 cm, manipulační chodba – zdivo tvárníkové.

Vnější úprava povrchů: omítka vápenná dvouvrstvá.

Stropy: desky Hurdis do I nosníků, v části podhled s desek SDK (pultová střecha).

Vnitřní úprava stěn: omítky vápenné, v části keramické obklady.

Podlahy: dlaždice, manipulační chodba - keramická dlažba.

Elektro: rozvod proveden.

Vytápění: rozvody pro ÚT provedeny.

Rozvod vody: proveden.

Rozvod kanalizace: proveden.

**Dispoziční řešení:**

1. NP - prostory expedice masa,

manipulační chodba - parc. St. 105/3 (propojuje obj. expedice a obj. provozně adm. budovy č.p. 76).

**Technický stav:**

Prohlídkou nebyly zjištěny závady.

**Opotřebení: 20%****1.3. Provozně výrobní obj.**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 105/2.

**Obestavěný prostor:** 571 m<sup>3</sup>

**Zastavěná plocha 1. NP: 110 m<sup>2</sup>**

**Počet podzemních podlaží: 0 Počet nadzemních podlaží: 1 Podkroví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové pásy.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou.  
Krov: dřevěný sedlový.  
Střešní krytina: tašková pálená.  
Svislé nosné konstrukce: zděné.  
Obvodové stěny: cihelného zdiva v části v tl. do 45 cm, v malé části do 60 cm až 80 cm.  
Vnější úprava povrchů: omítka vápenná dvouvrstvá.  
Stropy: s rovným podhledem.  
Vnitřní úprava stěn: omítka vápenná.  
Podlahy nebytových místností: převážně keramická dlažba.  
Elektro: světelný a motorový rozvod.  
Vytápění: rozvody pro ÚT provedeny.  
Rozvod vody: proveden.  
Rozvod kanalizace: proveden.  
Vybavení: instalovaná chladírenská technologie, pojezdové dráhy, ocelové konstrukce porážky na zavěšení kus s navijákem,

**Dispoziční řešení:**

1. NP - porážka, odvěšovna, strojovna, chladírna, příprava

**Technický stav:**

Prohlídkou nebyly zjištěny podstatné závady.

**Opotřebení:** 30 %

**Rekonstrukce, modernizace:**

Objekt prošel rekonstrukcí

**1.4. Chladírna**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 105/2, 532, 588/3, 588/1.

Stavba není zakreslena v KM.

**Obestavěný prostor:** 197 m<sup>3</sup>

**Zastavěná plocha 1. NP:** 53 m<sup>2</sup>

**Počet podzemních podlaží: 0 Počet nadzemních podlaží: 1 Podkroví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové patky.

Krov: plochá střecha ve spádu.

Střešní krytina: profilovaný plech na nosnících.

Svislé nosné konstrukce: ocelová nosná konstrukce (sloupy a nosníky).

Obvodové stěny: opáštění ze sendvičových zateplených panelů.

Vnější úprava povrchů: hotové povrchy.

Dveře: kovové se zateplením.

Podlahy nebytových místností: s tepelnou izolací.

Elektro: rozvod je proveden.

Vybavení: instalovaná chladírenská technologie

**Dispoziční řešení:**

1. NP - prostory pro chlazení masných výrobků

**Technický stav:**

Prohlídkou nebyly zjištěny podstatné tech. závady.

**Opotřebení: 40 %****1.5. Údržba**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 105/1.

**Obestavěný prostor:** 412 m<sup>3</sup>

**Zastavěná plocha 1. NP:** 74 m<sup>2</sup>

**Počet podzemních podlaží: 0 Počet nadzemních podlaží: 2 Podkroví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové pásy.

Krov: dřevěný sedlový.

Střešní krytina: tašková pálená.

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: cihelného zdiva v tl. do 50 cm.

Vnější úprava povrchů: omítka vápenná dvouvrstvá.

Stropy: klenbové.

Vnitřní úprava stěn: omítka vápenná.

Okna: dřevěná.

Dveře: vchodové dveře kovové.

Podlahy nebytových místností: s nášlapnou vrstvou.

Elektro: rozvod je proveden.

Rozvod vody: proveden.

Rozvod kanalizace: proveden.

**Dispoziční řešení:**

1. NP - dílna, skladový prostor

2. NP - bez využití

**Technický stav:**

Prohlídkou nebyly zjištěny podstatné tech. závady.

**Opotřebení: 60 %****Rekonstrukce, modernizace:**

Provedena výměna krytiny, nové klempířské výrobky

**1.6. Bývalý RD č.p.14**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 105/1.

**Obestavěný prostor:** 383 m<sup>3</sup>

**Zastavěná plocha 1. NP:** 74 m<sup>2</sup>

**Počet podzemních podlaží: 0 Počet nadzemních podlaží: 1 Podkroví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové pásy.

Krov: dřevěný sedlový.

Střešní krytina: tašková pálená.

Svislé nosné konstrukce: zděné.  
Obvodové stěny: cihelného zdiva v tl. do 45 cm.  
Vnější úprava povrchů: omítka vápenná dvouvrstvá, v části březolit.  
Stropy: s rovným podhledem.  
Vnitřní úprava stěn: omítka vápenná.  
Okna: dvojitá dřevěná špaletová.  
Dveře: dřevěné.  
Podlahy nebytových místností: keramická dlažba.  
Elektro: rozvod proveden.  
Rozvod vody: proveden.  
Rozvod kanalizace: proveden.

**Dispoziční řešení:**

1. NP - skladové prostory, šatna

**Technický stav:**

Prohlídkou byly zjištěny závady. Jsou to zejména: poškozena vnější omítka vlivem vlhkosti, poškozená dřevěná okna, částečně poškozená střešní krytina.

**Rekonstrukce, modernizace:**

Provedena výměna krytiny, nové klempířské konstrukce

**Opotřebení: 75 %**

**1.7. Kotce**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 290/1, St. 290/2.

**Obestavěný prostor: 194 m<sup>3</sup>**

**Zastavěná plocha 1. NP: 78 m<sup>2</sup>**

**Počet podzemních podlaží: 0 Počet nadzemních podlaží: 1 Podkroví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové pásy a patky.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou.

Krov: v části plochá střecha ve spádu, v části pultová.

Střešní krytina: profilovaný plech.

Svislé nosné konstrukce: v části zděná, v části ocelové sloupky a nosníky.

Obvodové stěny: zdivo, ocelová konstrukce bez opláštění.

Vnější úprava povrchů: omítka dvouvrstvá.

Podlahy nebytových místností: betonová.

Elektro: rozvod proveden

Vybavení: chladírenská technologie asanačního skladu.

**Dispoziční řešení:**

1. NP- skladovací prostory

**Technický stav:**

Prohlídkou nebyly zjištěny podstatné tech. závady.

**Opotřebení: 40 %**

## **1.8. Zděný sklad**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 291.

**Obestavěný prostor: 89 m<sup>3</sup>**

**Zastavěná plocha 1. NP: 20 m<sup>2</sup>**

**Počet podzemních podlaží: 0 Počet nadzemních podlaží: 1 Podkroví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové pásy.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou.

Krov: pultový, nosníky.

Střešní krytina: vlnitý plech.

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: zdivo z tvárníc.

Vnější úprava povrchů: omítka březolitová.

Stropy: viz střešní konstrukce.

Dveře: plechové.

**Dispoziční řešení:**

1. NP - skladový prostor

**Technický stav:**

Prohlídkou nebyly zjištěny podstatné tech. závady.

**Opotřebení: 75 %**

## **1.9. Kontejnerový sklad**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 304.

**Obestavěný prostor: 72 m<sup>3</sup>**

**Zastavěná plocha 1. NP: 29 m<sup>2</sup>**

**Počet podzemních podlaží: 0 Počet nadzemních podlaží: 1 Podkroví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové pásy.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou.

Krov: pultový - ocelová příhradová konstrukce.

Střešní krytina: profilovaný plech.

Svislé nosné konstrukce: ocelový chladírenský přepravní kontejner zakotvený do podezdívky.

Obvodové stěny: podezdívka z vápenopískových cihel, plechové stěny kontejneru.

Vnější úprava povrchů: nátěr.

Vnitřní úprava stěn: nátěr.

Vybavení: kontejner je vybaven chladírenskou technologií.

**Dispoziční řešení:**

1. NP- skladový prostor

**Technický stav:**

Prohlídkou nebyly zjištěny podstatné technické závady, funkčnost chlazení nebyla ověřena.

**Opotřebení: 75 %**

## **1.10. Garáž**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 305.

**Obestavěný prostor: 1140 m<sup>3</sup>**

**Zastavěná plocha 1. NP: 223 m<sup>2</sup>**

**Počet podzemních podlaží: 0 Počet nadzemních podlaží: 1 Podkroví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové pásy.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou.

Krov: mírný sedlový, příhradové vazníky.

Střešní krytina: profilovaný plech.

Svislé nosné konstrukce: ocelová.

Obvodové stěny: vyzdívané.

Vnější úprava povrchů: omítky vápenné dvouvrstvé.

Vnitřní úprava stěn: omítky vápenné.

Okna: zdvojená.

Vrata: kovová otevřívavá dvoukřídlová.

Elektro: rozvod je proveden.

### **Dispoziční řešení:**

1. NP - nedělený prostor pro garážování

### **Technický stav:**

Prohlídkou nebyly zjištěny podstatné závady.

### **Opotřebení: 25%**

## **1.11. Elektrorozvodna (vč. technologie)**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 259.

**Obestavěný prostor: 21 m<sup>3</sup>**

**Zastavěná plocha 1. NP: 6 m<sup>2</sup>**

**Počet podzemních podlaží: 0 Počet nadzemních podlaží: 1 Podkroví: 0**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: betonové pásy.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou.

Krov: stanový.

Střešní krytina: tašková pálená.

Svislé nosné konstrukce: zděná.

Obvodové stěny: zdivo z vápenopískových cihel.

Vnější úprava povrchů: spárované zdivo.

Podlahy nebytových místností: betonová.

### **Dispoziční řešení:**

1. NP - prostor pro tech. vybavení

### **Technický stav:**

Prohlídkou nebyly zjištěny závady.

### **Opotřebení: 35%**

## **2.5.4 Inženýrské sítě a venkovní úpravy**

Výčet inženýrských sítí a venkovních úprav:

- vodovodní přípojka,
- kanalizace do vlastní jímky,
- odpadní jímka,
- kabelové vedení,
- zpevněné plochy (technický stav zhoršený),
- oplocení a vjezdy.

## **2.5.5 Pozemky**

Dle výpisu z katastru nemovitostí č. 208

Obec: Janov

Katastrální území: Janov

Vlastník pozemků: JUPITER center, s.r.o., IČ 253 30 616, se sídlem Pod Habrovou 445/3, 152 00 Praha 5.

## **2.6 Vhodnost využití**

Nemovitost není k datu ocenění nijak aktivně využívána.

Poslední využití bylo jako jatka, bourárna a výrobna masných výrobků.

Nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by znemožňovaly v budoucnu toto využití.

Alternativní využití areálu je v principu možné v činnostech daných územním plánem například drobná výroba, skladování. Změna využití by si pravděpodobně vyžadovala investice, minimálně do odstranění instalovaných technologií.

### **3 Posudek**

#### **3.1 Nejlepší a nejvyšší využití Nemovitosti**

Předmětná nemovitost byla rekonstruována a na posledy využívána jako jatka.

Vzhledem k typu Nemovitosti, jejímu uspořádaní a technologickému vybavení a lokalitě považujeme za nejlepší a nejvyšší využití Nemovitosti její poslední využití, tj. jatka.

Případné alternativní využití je spojeno s investicemi, jejichž výše závisí na rozsahu potřebných úprav pro alternativní využití.

#### **3.2 Metody ocenění**

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjištěována), na straně druhé je však nezbytné přihlédnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V teorii i praxi oceňování nemovitostí se využívají různé metody pro stanovení hodnoty nemovitosti, které lze sdružit do tří základních metod:

- / nákladová,
- / výnosová,
- / porovnávací.

V následujícím textu se budeme stručně zabývat popisem základních charakteristik jednotlivých metod.

##### **3.2.1 Nákladová metoda**

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku.

Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění.

Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou.

K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko – hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

##### **3.2.2 Výnosová metoda**

Tato metoda vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitkem pro jeho držitele. Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh.

Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních zejména o dodávky médií (elektřina, voda, plyn), správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu, náklady na úklid, likvidace odpadu apod.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebují a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého ročního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápout jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

### **3.2.3 Porovnávací metoda**

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně. Při stanovení tržní hodnoty tímto oceňovacím přístupem je nutné brát v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, velikost, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost a další.

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání výše uvedených parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními koeficienty lze stanovit tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

V případě, že není k dispozici dostatek údajů o realizovaných prodejích nemovitostí v blízké lokalitě, které se uskutečnily v nedávné době, je možné vycházet i z nabídkových cen. V tom případě je samozřejmě nutné tyto nabídkové ceny objektivizovat nabídkovým koeficientem, který zohledňuje obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně realizovanými cenami.

### **3.2.4 Volba metody**

Za účelem odhadu tržní hodnoty předmětu ocenění jsme použili jako hlavní metodu ocenění Porovnávací metodu.

Vzhledem ke specifickému účelu předmětu nemovitostí, kterým jsou „malá jatka“ je třeba vhodně volit parametry cenových vzorků.

Z konkurenčních a provozních důvodů nebývá v jedné lokalitě takovýchto specializovaných nemovitostí více, v celé ČR je registrováno cca 200 jatek včetně velkých masokombinátů.

V oboru probíhá několik trendů, jednak jde o koncentraci výroby do velkých podniků, obchodní řetězce budují vlastní kapacity, jednak se však zvyšuje zájem o maso z malochovů, biopotraviny a různé speciality jako jsou halal porážky.

Objekty „malých jatek“ jsou obchodovány zpravidla pouze tehdy, jestliže se dosavadní provozovatel dostane do ekonomických problémů a ukončí činnost. Proto je nutné pro obdržení relevantních cenových vzorků rozšířit oblast výskytu srovnatelných nemovitostí na celou ČR.

Po analýze trhu a zvážení cenotvorných faktorů byla zvolena metoda porovnání jednotkové ceny užitné plochy s daty skutečně realizovaných obchodů, doplněných o aktuální cenové nabídky.

Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných Nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, dispozice, velikost příslušenství či dopravní dostupnost apod.).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními faktory. Na základě porovnání výše uvedených parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze odhadnout tržní hodnotu oceňované Nemovitosti. Jako doplňková metoda ocenění byla zvolena metoda výnosového ocenění, kdy byly propočítány výnosové ocenění pro cenové vzorky a jednotlivé parametry porovnány a použity pro ocenění předmětné nemovitosti.

### 3.3 Ocenění

#### 3.3.1 SWOT analýza předmětu ocenění

##### Silné stránky

Možná obnova provozu  
Technologické vybavení  
V minulosti schválené halal porážky  
Prostor pro skladování (garáž)

##### Slabé stránky

Vlivem per partes rekonstrukcí stavebně komplikovaný objekt  
Některé části ve zhoršeném technickém stavu  
Nutnost po splnění podmínek znova žádat o registraci jatek

##### Příležitosti

Obnovení provozu jatek v zavedeném místě  
Navázání na minulou oblibu produktu z těchto jatek  
Obnovení halal porážky  
Možnost alternativního využití areálu

##### Hrozby

Nedostatek jatečných zvířat v okolí  
Tlak velkých hráčů v oboru na cenu  
Nedostatek odborného personálu

#### 3.3.2 Pronajímatelné plochy

V oceňovaném areálu je celkem cca 913 m<sup>2</sup> pronajímatelných skladových (nebo výrobních) a administrativních ploch.

Z toho jsou:

kancelářské plochy	135 m <sup>2</sup> vytápěných ploch
skladové nebo výrobní plochy	543 m <sup>2</sup> vytápěných nebo chlazených ploch
sklady nevytápěné	235 m <sup>2</sup> nevytápěných ploch
Celkem	913 m <sup>2</sup> ploch

#### 3.3.3 Cenové vzorky

Cenovým šetřením bylo nalezeno deset vzorků prodejů srovnatelných areálů.

- 1) **Jatka Janov.** Předmětný areál byl již v nedávné historii v konkurzní podstatě (2012), znalcem oceňován a bezvýsledně prodáván v dražbě, současný vlastník ho koupil (2013) jako výherce výběrového řízení včetně souboru movitého majetku, kupní cena za nemovitost byla dopočtena.
- 2) **Jatky Jirkov.** Areál byl v konkurzní podstatě oceněn znalcem, následně prodán včetně movitých věcí v dražbě (2017).
- 3) **Jatka Dobruška.** Areál se prodal v dražbě, v té době již mimo provoz.
- 4) **Jatka Čáslav.** Areál byl opakován nabízen bezvýsledně k pronájmu včetně vybavení, následně oceněn a připravuje se dražba.
- 5) **Jatka Nová Ves u Oslavan.** Dle inzerce prodej areálu v provozu včetně vybavení, výhodnější lokalita.
- 6) **Jatka Mohelno, okres Třebíč.** Inzerce, prodej včetně RD a obchodu, oslovený realitní makléř odmítl uvést požadovanou cenu.
- 7) **Jatka Žatec.** Společnost v konkurzu, zatím není oceněno znalcem, lepší lokalita.
- 8) **Jatka Smrk.** Inzerát na prodej včetně vybavení, možnost převzít i provoz.

- 9) Jatka Lomnice.** Opaková dražba pro nezájem, v době prodeje již 4 roky neprovozováno.
- 10) Jatka Březí u Mikulova.** Inzerovaný prodej srovnatelných jatek, ovšem s větší výměrou pozemků.

**Tabulka 2 Identifikace informačních zdrojů**

č. vzorku	zdroj info
1	Insolvenční rejstřík JATKA JANOV, s.r.o.
2	Insolvenční rejstřík JATKY JIRKOV s.r.o.
3	<a href="https://www.elektronickedrazby.cz/view/315">https://www.elektronickedrazby.cz/view/315</a>
3	<a href="https://www.elektronickedrazby.cz/view/316">https://www.elektronickedrazby.cz/view/316</a>
4	<a href="http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/dilny-vyroba-pronajem/inzerat/11017801-pronajem-budovy-jatek-v-caslavi--nabidka-kutna-hora/">http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/dilny-vyroba-pronajem/inzerat/11017801-pronajem-budovy-jatek-v-caslavi--nabidka-kutna-hora/</a>
4	<a href="http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/komerjni-objekty/inzerat/11556047-Jatka-caslav-nabidka-kutna-hora/">http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/komerjni-objekty/inzerat/11556047-Jatka-caslav-nabidka-kutna-hora/</a>
5	<a href="https://reality.idnes.cz/detail/prodej/komerjni-nemovitost/vyrobni-prostory/nova-ves/8016607">https://reality.idnes.cz/detail/prodej/komerjni-nemovitost/vyrobni-prostory/nova-ves/8016607</a>
6	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerjni/ostatni-komerjni-prostory/mohelno--/867115356#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerjni/ostatni-komerjni-prostory/mohelno--/867115356#img=0&amp;fullscreen=false</a>
7	Insolvenční rejstřík Jatky Žatec s.r.o.
8	<a href="https://nemovitosti-trebic.realitymorava.cz/prodej-komercnich-prostor-smrk/jine/nabidka-prodeje-casti-arealu-pro-provoz-jatek-v-obci-smrk-okr-trebic-18942720">https://nemovitosti-trebic.realitymorava.cz/prodej-komercnich-prostor-smrk/jine/nabidka-prodeje-casti-arealu-pro-provoz-jatek-v-obci-smrk-okr-trebic-18942720</a>
9	Insolvenční rejstřík Jatky Lomnice a.s.
10	<a href="http://www.pridat-inzeraty.cz/inzerat/230631-byvala-provozovna-jatek-v-brezi-u-mikulova">http://www.pridat-inzeraty.cz/inzerat/230631-byvala-provozovna-jatek-v-brezi-u-mikulova</a>

**Tabulka 3 Parametry srovnatelných vzorků**

č. vz.	Lokalita	Datum	Předmět	Akce	Cena Kč	Poznámka	Hodnocení
1	Jatka Janov	27.06.2012	nemovitost + soubor movitých věcí	dražba	3 250 000	žádná nabídka	
1	Jatka Janov	01.08.2012	Pouze nemovitost	ZP Acon 55/2012	4 200 000	"porovnáním"	
1	Jatka Janov	01.08.2012	Pouze nemovitost	ZP Acon 55/2012	2 400 000	"výnosově"	
1	Jatka Janov	17.10.2012	nemovitost + soubor movitých věcí	dražba	2 400 000	žádná nabídka	
1	Jatka Janov	07.06.2013	nemovitost + soubor movitých věcí	VŘ	2 610 000	vítěz VŘ Jupiter center s.r.o.	
1	Jatka Janov	07.06.2013	nemovitost + soubor movitých věcí	VŘ	2 400 000	druhý ve VŘ	
1	Jatka Janov	07.06.2013	Pouze nemovitost	prodej	1 894 860	dopočet dle ZP 20/2012,	skutečně zaplaceno
1	Jatka Janov	07.06.2013	Pouze soubor movitých věcí třetí osoby	prodej	715 140	dopočet dle ZP 20/2012,	seznam viz dražební vyhláška NAXOS, některé i dnes na místě
2	Jatky Jirkov	15.04.2016	nemovitost + soubor movitých věcí	ZP NEM+ ZP MOV	2 274 000	součet ZP	

<b>č. vz.</b>	<b>Lokalita</b>	<b>Datum</b>	<b>Předmět</b>	<b>Akce</b>	<b>Cena Kč</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Hodnocení</b>
2	Jatky Jirkov	16.04.2016	Pouze nemovitost	ZP NEM	1 750 000		
2	Jatky Jirkov	15.06.2016	nemovitost + soubor movitých věcí	dražba	2 000 000	Nejnižší podání	z hlediska srovnání "jatek" +/- srovnatelné
2	Jatky Jirkov	01.07.2017	Pouze nemovitost	<b>výsledek dražby</b>	<b>1 800 000</b>	zpráva správce	<b>skutečně zaplaceno</b>
3	Jatka Dobruška	19.09.2016	Pouze nemovitost	<b>ZP NEM</b>	<b>1 319 900</b>	Oceněno "výnosově"	z hlediska srovnání "jatek" +/- menší objekt
3	Jatka Dobruška	19.09.2016	Pouze nemovitost	<b>výsledek dražby</b>	<b>1 555 000</b>	<b>zaplaceno</b>	z hlediska srovnání "jatek" +/- menší objekt
4	Jatka Čáslav	09.09.2015	nemovitost + soubor movitých věcí	nájem	30 000	Kč/měsíc	jako jatka kapacitnější, ale bez pozemku
4	Jatka Čáslav	09.02.2016	nemovitost + soubor movitých věcí	nájem	25 000	Kč/měsíc	
4	Jatka Čáslav	09.02.2016	nemovitost	<b>ZP NEM</b>	1 380 000	"porovnání + vyhláškové oce"	
5	Jatka Nová Ves u Oslavan		nemovitost + soubor movitých věcí	inzerát	5 499 000	V provozu	z hlediska srovnání "jatek" +/- srovnatelné , lepší lokalita
6	Mohelno, okres Třebíč		nemovitost + soubor movitých věcí + RD + obchod	inzerát	Makléř odmítl sdělit cenu		z hlediska srovnání "jatek" +/- srovnatelné , lepší lokalita navíc RD a obchod
7	Jatka Žatec		nemovitost + soubor movitých věcí			Konkurz, zatím není ocenění	z hlediska srovnání "jatek" +/- větší , lepší lokalita
8	Jatka Smrk	26.07.2017	nemovitost + soubor movitých věcí	inzerát	2 300 000		
9	Jatka LOMNICE	26.01.2017	nemovitost	ZP NEM	3 300 000	vyhláškové oce + porovnání	
9	Jatka LOMNICE	26.01.2017	nemovitost	<b>dražba</b>	1 600 000	žádná nabídka	
9	Jatka LOMNICE	26.01.2017	nemovitost	<b>výsledek opakování dražby</b>	1 600 000	4 roky neprovozováno	<b>skutečně zaplaceno</b>
10	Jatka Březí u Mikulova	3/20017	nemovitost + soubor movitých věcí	inzerát	5 500 000	Areál je postaven na pozemcích o celkové výměře 4949 m2. Dle makléře dnes pronajato, uvažován prodej za 4,5 mil. Kč	Nesrovnatelné pro velkou ploch pozemků

Pro jednotlivé cenové vzorky byla orientačně dopočtená výnosová hodnota, respektive zvoleny jednotlivé parametry jednoduchého výnosového ocenění tak, aby výsledek odpovídal skutečně dosaženým či požadovaným cenám.

#### **Legenda k následujícím tabulkám:**

Pronajímatelná plocha (m2)	údaje z podkladů
Nájem (Kč/ m2/rok)	údaje z podkladů, či vlastní odhad v úrovni 40-50
Nájem (Kč/ měsíc), nájem (Kč/rok)	Kč/ m2/rok dle stavu a struktury prostor
Ztráty nájemného a náklady	dopočet z předchozího
Čistý výnos (Kč/rok)	vlastní odhad 50% z předepsaného nájemného, obvykle používaná srážka na výpadek nájemného – 10-20% a náklady 20% z nájemného se při reálně dosažených cenách ukazují nereálné. dopočet: nájem (Kč/rok) snížený o ztráty nájemného a náklady spojené se správou nemovitosti
Míra kapitalizace (%)	Dle citovaných ZP, pro skutečné prodeje vlastní odhad v úrovni 10-11,5% dle stavu, lokality a vybavenosti.
Výnosová hodnota Kč	Výpočet metodou tzv. věčné renty Gordonovým vzorcem: Čistý výnos / Míra kapitalizace
Výnosová hodnota Kč/m2	Dopočet na jednotku plochy

**Tabulka 4 Čistý výnos cenových vzorků**

č. vz.	Lokalita	Datum	Zdroj	Pronají matelná plocha (m2)	Nájem (Kč/ m2/rok)	Nájem (Kč/ měsíc)	Nájem (Kč/rok)	Ztráty nájemného a náklady	Čistý výnos (Kč/rok)
1	Jatka Janov	01.08.2012	ZP	913	467	35 520	426 240	0,38	262 304
1	<b>Jatka Janov</b>	<b>07.06.2013</b>	model dle skutečnéh o prodeje	<b>913</b>	<b>467</b>	<b>35 520</b>	<b>426 240</b>	<b>0,50</b>	<b>213 120</b>
2	Jatky Jirkov	16.04.2016	ZP	596	600	29 800	357 600	0,50	178 800
2	Jatky Jirkov	01.07.2017	model dle skutečnéh o prodeje	<b>596</b>	<b>600</b>	<b>29 800</b>	<b>357 600</b>	<b>0,50</b>	<b>178 800</b>
3	Jatka Dobrušk a	19.09.2016	ZP	666	700	38 869	466 431	0,77	105 592
3	Jatka Dobrušk a	19.09.2016	model dle skutečnéh o prodeje	<b>666</b>	<b>600</b>	<b>33 317</b>	<b>399 798</b>	<b>0,50</b>	<b>199 899</b>
4	Jatka Čáslav	09.02.2016		511	587	<b>25 000</b>	<b>300 000</b>	<b>0,50</b>	<b>150 000</b>
4	Jatka Čáslav	09.02.2016		511	587	<b>25 000</b>	<b>300 000</b>	<b>0,50</b>	<b>150 000</b>
5	Jatka Nová Ves u Oslavan	26.07.2017	model dle inzerátu	<b>1862</b>	<b>600</b>	<b>93 100</b>	<b>1 117 200</b>	<b>0,50</b>	<b>558 600</b>
8	Jatka Smrk	26.07.2017	model dle inzerátu	<b>626</b>	<b>600</b>	<b>31 300</b>	<b>375 600</b>	<b>0,60</b>	<b>225 360</b>

č. vz.	Lokalita	Datum	Zdroj	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Nájem (Kč/ m <sup>2</sup> /rok)	Nájem (Kč/ měsíc)	Nájem (Kč/rok)	Ztráty nájemného a náklady	Čistý výnos (Kč/rok)
9	Jatka LOMNICE	26.01.2017	model dle skutečného prodeje	669	540	30 105	361 260	0,50	180 630

**Tabulka 5 Výnosová hodnota cenových vzorků**

č. vz.	Lokalita	Datum	zdroj	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Čistý výnos (Kč/rok)	Míra kapitalizace (%)	Výnosová hodnota Kč	Výnosová hodnota Kč/m <sup>2</sup>
1	Jatka Janov	01.08.2012	ZP	913	262 304	11,0%	2 400 000	2 600
1	<b>Jatka Janov</b>	<b>07.06.2013</b>	model dle skutečného prodeje	<b>913</b>	<b>213 120</b>	<b>11,0%</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 100</b>
2	Jatky Jirkov	16.04.2016	ZP	596	178 800	9,0%	2 000 000	3 400
2	Jatky Jirkov	01.07.2017	model dle skutečného prodeje	<b>596</b>	<b>178 800</b>	<b>10,0%</b>	<b>1 800 000</b>	<b>3 000</b>
3	Jatka Dobruška	19.09.2016	ZP	666	105 592	8%	1 300 000	2 000
3	Jatka Dobruška	19.09.2016	model dle skutečného prodeje	<b>666</b>	<b>199 899</b>	<b>12,5%</b>	<b>1 600 000</b>	<b>2 400</b>
4	Jatka Čáslav	09.02.2016	model dle inzerátu	511	<b>150 000</b>	<b>10%</b>	<b>1 500 000</b>	<b>2 900</b>
4	Jatka Čáslav	09.02.2016	model dle inzerátu	511	<b>150 000</b>	<b>11%</b>	<b>1 360 000</b>	<b>2 700</b>
5	Jatka Nová Ves u Oslavan	26.07.2017	model dle inzerátu	<b>1862</b>	<b>558 600</b>	<b>10,1%</b>	<b>5 550 000</b>	<b>3 000</b>
8	Jatka Smrk	26.07.2017	model dle inzerátu	<b>626</b>	<b>225 360</b>	<b>10,0%</b>	<b>2 300 000</b>	<b>3 700</b>
9	Jatka LOMNICE	26.01.2017	model dle skutečného prodeje	<b>669</b>	<b>180 630</b>	<b>11,0%</b>	<b>1 600 000</b>	<b>2 400</b>

### 3.3.4 Vlastní ocenění

Z výše uvedených deseti cenových vzorků bylo pro výpočet hodnoty použito 6 vzorků, z toho 4 skutečné prodeje a 2 inzertní nabídky.

#### Specifikace vybraných vzorků

##### 2. Jatky Jirkov<sup>6</sup>

Jedná se o přízemní objekt zděné konstrukce, obdélníkového půdorysu, s plochou střechou, nachází se zde prodejna masa a uzenin, 3 x kancelář, chodba vedoucí do

<sup>6</sup> DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. 05/16/D veřejné dražby dobrovolné  
<http://www.fistpraha.cz/products/vy/>

výrobní části – udírna, bourárna, chladící a mrazicí boxy, sklady, soc. zařízení (WC, šatny, umývárny), chodba a vstup do dílny a kotelny. Sloužil jako jatky.

Stáří objektu 45 let, technický stav odpovídá stáří a průměrné údržbě. Areál je umístěn na rovném terénu, v místě možnost napojení na veř. vodovod, kanalizaci, elektro, plyn v místní komunikaci, přístup po zpevněných komunikacích, v oblasti s kompletní občanskou vybaveností, v blízkosti hlavní komunikace a komunikace pro pěší, s odstavnou plochou a příjezdem po zpevněné komunikaci. Areál se nalézá ve výhodně položené části obce, nedaleko správního a obchodního centra, a nedaleko bývalého okresního města Chomutov.

### **3. Jatka Dobruška<sup>7</sup>**

Jedná se o přízemní objekt s částečným podsklepením, se sedlovou střechou s využitým podkrovím. Objekt je uložen na základových pasech s dodatečnou hydroizolací, svíslé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina z plechových šablon, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované a keramický obklad, fasáda vápenocementová a keramický obklad, vnitřní obklady v nadstandardním rozsahu, schody teracové, dveře plné a prosklené, vrata plechová, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy betonové, s textilním povrchem a z PVC a z keramických dlaždic, vytápění lokální el. přímotopnými tělesy, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, vnitřní rozvody kanalizace, sprchové kouty a WC mísy.

Dle dostupných podkladů pochází původní objekt z roku 1901. V průběhu let byl několikrát přestavěn. Zásadní rekonstrukce byly provedeny v letech 1940, 1974-1980 a poslední větší úprava, v rámci které byla provedena nástavba a vestavba podkroví a celková modernizace objektu byla ukončena v roce 2001. V roce 2005 byla provedena přístavba lednice a chladárny a v roce 2006 přístavba veterinárního stanoviště a porážkové pasti. Objekt je dlouhodobě nevyužívaný (cca 3 roky), s výrazně zanedbanou údržbou a po částečné demontáži vnitřního vybavení.

Příslušenství tvoří menší zděná budova podstavená podél jihozápadní hranice areálu, využívaná jako menší sklady. Jedná se o jednoduchou stavbu, která vhodně doplňuje stavbu hlavní, nicméně její vliv na celkovou hodnotu nemovitosti je zanedbatelný. Údržba je zanedbaná.

Přípojka kanalizace z objektu po řad je v majetku vlastníka nemovitosti a z převážné části je vedena po pozemcích vlastníka. To platí i vodovodní přípojku, která je vedena z řadu, který prochází přes pozemek vlastníka. Skříň elektroměru je umístěna ve fasádě objektu a podzemní vedení od sloupu elektrického vedení, které je ve vlastnictví distributora, je vedeno po pozemku vlastníka nemovitosti.

### **5. Jatka Nová Ves u Oslavan<sup>8</sup>**

Prodej zavedených jatek v obci Nová Ves u Oslavan, Brno - venkov, se schválením CZ 189 81 E S. Kapacita uskladnění 150 prasat, denně možná porážka 40 prasat. Jatka disponují 3x chladicím boxem, 1x bourárna, 1x odvěšovna, 1x porážka prasat, 1x kotec pro zvířata, 1x místo pro konfiskáty, 1x místo pro MVDr., 3x sociální zařízení. Dále je zde k dispozici rozlehlý areál s možností tankování vlastních PHM (zásobník na 3500 l), zvýšenou rampou a heverem.

<sup>7</sup> Znalecký posudek obvyklé ceny nemovitosti číslo 4079/093/2016, zpracovaný Ing. Liborem Hemelíkem dne 25.7.2016

<sup>8</sup> <https://www.properia.cz/prodej-vyroba-nova-ves-okres-brno-venkov-prodej-jatka-nova-ves-u-oslavany-cp-1862m2-68>

## **8. Jatka Smrk<sup>9</sup>**

Jedná se o uzavřený komplex s několika budovami s výbornou dostupností přímo u místní komunikace. Do současné doby je areál využíván k provozu čerstvých masojatek s platným auditem Krajské veterinární správy. Areál však umožňuje i jiné využití dle potřeb nového majitele. Obec Smrk leží na severozápad cca 10 km od okresního města Třebíče. Nadmořská výška obce je 464 metrů nad mořem. Obec spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč. Smrk se nachází asi 5 km od Vladislavi. Obec je dostupná mimo jiné z D1 přes Náměšť nad Oslavou po silnici č. 23. Vlastní areál je uzavřený s možností vjezdu a je tvořen několika budovami. Hlavní objekt tvoří ocelová konstrukce, do které je vestavěna zděná budova sloužící k provozu jatek spolu s chladícími prostory, šatnami, sociální zařízení a kancelářemi s celkovou zastavěnou plochou 252 m<sup>2</sup>. K dispozici je dále skladová hala s dílnou, garáží a kanceláří s celkovou zastavěnou plochou cca 368 m<sup>2</sup>. Dále kotelná, pracovně technické prostory, venkovní sklady a přístrešky a vlastní pozemky. Areál má celkovou výměru 4.626 m<sup>2</sup>. K dispozici jsou veškeré IS (voda, elektřina, plyn), objekt má vlastní velkokapacitní 4 komorovou jímku o celkovém objemu 457 m<sup>3</sup>. Vlastní přípojka vody s délkou 600 m v plastu s napojením na obecní vodu, elektrická přípojka 230/380 V a pozemek prochází plynovod (přípojka není zřízena). Vytápění je centrální TÚV s kotelnou s kotlem na dřevoplyn. Vlastní pozemky umožňují všeestranné využití dle potřeby.

## **9. Jatka LOMNICE<sup>10</sup>**

Areál sestává z hlavní provozní budovy a budovy sociálního zázemí. Dále se zde nachází další vedlejší objekty – kanceláře, sklad a další vedlejší stavba. Areál je oplocený a nezastavěné plochy jsou z velké části zpevněné. Do areálu jsou vybudovány dva vjezdy.

Provozní budova byla za dobu své existence několikrát upravována a především byly budovány přístavky. Poslední známé úpravy proběhly v roce 2005, kdy byla provedena kolaudace, která povolila užívání objektu k masné výrobě. V posledních dvou letech byl areál nevyužívaný, objekt jeví známky vloupání. Přípojky IS jsou kompletní (elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod).

### ***Provozní budova***

Provozní objekt je stavebně upraven pro masnou výrobu. K původní části bylo postupně připojeno několik přístavků, poslední v roce 2005, kdy proběhla i poslední významnější rekonstrukce. Jednotlivé prostory jsou stavebně upraveny pro jednotlivé výrobní postupy. Celý objekt je nyní funkčně propojen. Na tento objekt navazuje stavba, kde se nachází sociální zázemí. Stavby jsou propojeny krčkem. Předpokládané využití stavby je především masná výroba, ale je možné jej využít i k jiné výrobě. Objekt vyžaduje před opětovným využíváním drobné opravy. ZP 884 m<sup>2</sup>.

### ***Budova sociálního zázemí***

V této budově se nachází sociální vybavení pro zaměstnance. Ve stavbě se nachází prostory šaten a umývárna. Dále se v objektu nachází kancelář pro příjem zakázek a komunikaci s klienty. Objekt je stavebně propojen s provozní částí, ale má i vlastní vstup. Jde o objekt se sedlovou střechou, ke kterému je přistavena část s rovnou střechou. Podkroví je využíváno ke skladování. ZP 135,47 m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup>

<https://nemovitosti-trebic.realitymorava.cz/prodej-komercnich-prostor-smrk/jine/nabidka-prodeje-casti-arealu-pro-provoz-jatek-v-obci-smrk-okr-trebi%E2%80%A6>

<sup>10</sup> <https://www.prokonzulta.cz/drazba/provoz-lomnice-nad-popelkou-jatky-lomnice-a.s.-3507.htm>

### **Objekt kanceláří**

Stavba se nachází uvnitř areálu a není s hlavním objektem stavebně spjata. Uvnitř se nachází 2 kanceláře s WC. Objekt je vytápěn. ZP 41,19 m<sup>2</sup>.

### **Dřevěná kolna**

Dřevěná kolna se nachází uvnitř areálu. Slouží ke skladování. Stavba navazuje na stavbu kancelářského objektu. ZP 26 m<sup>2</sup>.

Výše vypočtené jednotkové výnosové hodnoty vztažené na jednotku plochy byly upraveny korekčními koeficienty vztahující se k předmětné nemovitosti a aktuálnímu datu ocenění, takto byl vypočten důležitý výsledek jednotkové srovnatelné hodnoty a jeho vynásobením užitnou plochou a zaokrouhlení výsledná tržní hodnota předmětu ocenění.

Legenda k následující tabulce:

Výnosová hodnota Kč/m<sup>2</sup>

Jednotková výnosová cena vzorků z tabulky

časový faktor

Tabulka 5 Výnosová hodnota cenových vzorků index upravující úroveň uvažovaného nájemného z roku 2013 na současnou úroveň

velikost  
technický stav

index zohledňující velikost cenových vzorků index zohledňující technický stav a vybavení cenových vzorků

poloha

index zohledňující polohu, obecně čím je lepší poloha, tím je pravděpodobnější alternativní využití

srovnatelná hodnota Kč/m<sup>2</sup>

dopočet

srovnatelná hodnota Kč

dopočet

**Tabulka 6 Ocenění porovnáním**

č. vz.	Lokalita	Datum	Zdroj	VH Kč/m <sup>2</sup>	Čas. faktor	Velikost	Tech. stav	Polo ha	Srov. hod. Kč/m <sup>2</sup>	Srov. hod. Kč
1	Jatka Janov	06.2013	model dle skutečného prodeje	2 100	1,30	1,00	1,05	1,00	2 867	2 617 115
2	Jatky Jirkov	07.2017	model dle skutečného prodeje	3 000	1,00	1,00	1,00	0,95	2 850	2 602 050
3	Jatka Dobruška	09.2016	model dle skutečného prodeje	2 400	1,00	1,10	1,00	0,95	2 508	2 289 804
5	Jatka Nová Ves u Oslavan	07.2017	model dle inzerátu	3 000	1,00	1,10	0,90	0,95	2 822	2 576 030
8	Jatka Smrk	26.07.2017	model dle inzerátu	3 700	1,00	1,00	0,90	0,95	3 164	2 888 276
9	Jatka LOMNICE	26.01.2017	model dle skutečného prodeje	2 400	1,00	1,00	1,10	0,90	2 376	2 169 288
<b>Průměr</b>										<b>2 523 760</b>

Výsledná tržní hodnota předmětné nemovitosti činí po zaokrouhlení 2.500.000 Kč.

## 4 Závěrečný výrok

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku jsme dospěli k závěru, že tržní hodnota nemovitostí vedených na LV 208 v kat. území Janov

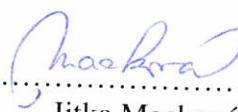
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
St. 105/1	148	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Janov, č.p. 14, bydlení
St. 105/2	115	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
St. 105/3	31	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
St. 105/4	68	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr
St. 105/5	85	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
St. 259	196	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Janov, č.p. 76, obč.vyb
St. 290/1	58	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
St. 290/2	10	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
St. 291	20	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
St. 296	139	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
St. 304	28	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba
St. 305	208	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
532	400	ostatní plocha	jiná plocha
588/1	346	ostatní plocha	neplodná půda
588/2	1381	ostatní plocha	jiná plocha
588/3	81	ostatní plocha	neplodná půda

činí ke dni **24.7.2017**

**2 500 000 Kč**  
**Slov: dva miliony pět set tisíc korun českých**



.....  
Michal Dohányos  
Zpracovatel



.....  
Jitka Macková  
Jednatel  
MBM – Hopet s.r.o.

## 5 Důvěrnost posudku

Veškeré podklady využité pro předmětný znalecký posudek, postupy zpracování, dílčí propočty a výsledky jsou považovány za důvěrné a z tohoto důvodu nesmí být reprodukovány, zneužívány nebo využívány ve prospěch třetích osob bez souhlasu oceňovatele, majitelů a managementu společnosti objednatele.

## 6 Znalecká doložka

Znalecký posudek podal Znalecký ústav MBM-Hopet, s.r.o. jmenovaný ministrem spravedlnosti čj.28/2005-ODS-ZN/6 podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č.36/1967 Sb. zákona o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování majetku pro věci movité, nemovité, nehmotný a finanční majetek, podnik.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **623-56/2017**.

Otisk znalecké pečetě:



*Jitka Macková*

Jitka Macková  
Jednatel  
MBM – Hopet s.r.o.

V Praze dne 2.8.2017

## **7 Přílohy**

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Katastrální mapa

Příloha č. 3: Výkres

Příloha č. 4: Fotodokumentace

**Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2017 11:15:02

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolveční řízení, č.j.: MSPH 59 INS 22551/2016- pro 1. Insolvenční, v.o.s.

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 565270 Janov

Kat.území: 656879 Janov

List vlastnictví: 208

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
JUPITER center, s.r.o., Pod Habrovou 445/3, Hlubočepy, 15200 Praha 5	25330616	
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ] Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
St. 105/1	148 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Janov, č.p. 14, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 105/1		
St. 105/2	115 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 105/2		
St. 105/3	31 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 105/3		
St. 105/4	68 zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr
St. 105/5	85 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 105/5		
St. 259	196 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Janov, č.p. 76, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 259		
St. 290/1	58 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290/1		
St. 290/2	10 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290/2		
St. 291	20 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 291		
St. 296	139 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 296		
St. 304	28 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 304		
St. 305	208 zastavěná plocha a	

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2017 11:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 565270 Janov

Kat.území: 656879 Janov

List vlastnictví: 208

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 305

532	400 ostatní plocha	jiná plocha
588/1	346 ostatní plocha	neplodná půda
588/2	1381 ostatní plocha	jiná plocha
588/3	81 ostatní plocha	neplodná půda

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Zástavní právo smluvní

K zajištění existujících pohledávek do výše 3.710.000,-Kč a budoucích pohledávek do výše 5.565.000,- Kč, vzniklých do 30.6.2038 ze Smlouvy o úvěru reg.č. 110/2013

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47116102	Parcela: St. 105/1 Parcela: St. 105/2 Parcela: St. 105/3 Parcela: St. 105/4 Parcela: St. 105/5 Parcela: St. 259 Parcela: St. 290/1 Parcela: St. 290/2 Parcela: St. 291 Parcela: St. 296 Parcela: St. 304 Parcela: St. 305 Parcela: 532 Parcela: 588/1 Parcela: 588/2 Parcela: 588/3	V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212 V-2212/2013-212
---------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 110/2013.1a ze dne 15.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2013.

V-2212/2013-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

K zajištění pohledávky ze Smlouvy reg.č. 111/2013 do výše 1.500.000,- Kč

K zajištění budoucí pohledávky do výše 3.000.000,- Kč , vzniklé do 29.5.2024

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47116102	Parcela: St. 105/1 Parcela: St. 105/2 Parcela: St. 105/3 Parcela: St. 105/4 Parcela: St. 105/5 Parcela: St. 259 Parcela: St. 290/1 Parcela: St. 290/2 Parcela: St. 291 Parcela: St. 296 Parcela: St. 304 Parcela: St. 305 Parcela: 532 Parcela: 588/1	V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212 V-2745/2013-212
---------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2017 11:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 565270 Janov

Kat.území: 656879 Janov

List vlastnictví: 208

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### *Typ vztahu*

### Oprávnění pro

### *Povinnost k*

Parcela: 588/2  
Parcela: 588/3

V-2745/2013-212

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 111/2013.1a ze dne 21.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2013*

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-2745/2013-212

#### ◦ Zástavní právo smluvní

K zajištění existujících pohledávek ze Smlouvy o úvěru reg.č. 110/2013, ve znění všech platných dodatků ve výši 4.800.000,- Kč a budoucích pohledávek vzniklých do 30.6.2038 do výše 7.200.000

Equa bank a.s., Karolinská 661/4,  
Karlin, 18600 Praha 8, RČ/IČO:  
47116102

Parcela: St.	105/1	V-1260/2014-212
Parcela: St.	105/2	V-1260/2014-212
Parcela: St.	105/3	V-1260/2014-212
Parcela: St.	105/4	V-1260/2014-212
Parcela: St.	105/5	V-1260/2014-212
Parcela: St.	259	V-1260/2014-212
Parcela: St.	290/1	V-1260/2014-212
Parcela: St.	290/2	V-1260/2014-212
Parcela: St.	291	V-1260/2014-212
Parcela: St.	296	V-1260/2014-212
Parcela: St.	304	V-1260/2014-212
Parcela: St.	305	V-1260/2014-212
Parcela:	532	V-1260/2014-212
Parcela:	588/1	V-1260/2014-212
Parcela:	588/2	V-1260/2014-212
Parcela:	588/3	V-1260/2014-212

Fařceřia: 588/3 V-1260/2014-212  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 110/2013.1c ze dne  
19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2014. Zápis proveden dne 28.04.2014.

Pořadí k 20.03.2014 09:17

V-1260/2014-212

### *Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí.

Z-1345/2014-212  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 110/2013.1c ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2014. Zápis proveden dne 02.05.2014; uloženo na prac. Pákovský.

### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zástupce v období do 1. května 2018

Z-1345/2014-212

**Z-1345/2014-212**  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 110/2013.1c ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2014. Zápis proveden dne 02.05.2014; uloženo na prac. Rakovník.

Z-1345/2014-212

- Zákaz zcizení nebo zatížení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.  
strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2017 11:15:02

Okres: CZ020C Rakovník  
Kat.území: 656879 Janov

Obec: 565270 Janov

List vlastnictví: 208

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### *Typ vztahu*

### Oprávnění pro

### *Povinnost k*

**zákaz zcizení nebo zatížení bez souhlasu zástavního věřitele, na dobu trvání do  
30.6.2038**

Equa bank a.s., Karolinská 661/4,  
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:  
47116102

Parcela: St.	105/1	V-1260/2014-212
Parcela: St.	105/2	V-1260/2014-212
Parcela: St.	105/3	V-1260/2014-212
Parcela: St.	105/4	V-1260/2014-212
Parcela: St.	105/5	V-1260/2014-212
Parcela: St.	259	V-1260/2014-212
Parcela: St.	290/1	V-1260/2014-212
Parcela: St.	290/2	V-1260/2014-212
Parcela: St.	291	V-1260/2014-212
Parcela: St.	296	V-1260/2014-212
Parcela: St.	304	V-1260/2014-212
Parcela: St.	305	V-1260/2014-212
Parcela:	532	V-1260/2014-212
Parcela:	588/1	V-1260/2014-212
Parcela:	588/2	V-1260/2014-212
Parcela:	588/3	V-1260/2014-212

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 110/2013.1c ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2014. Zápis proveden dne 28.04.2014.*

Pořadí k 20.03.2014 09:17

V-1260/2014-212

#### ◦ Zástavní právo smluvní

K zajištění existujících pohledávek ze Smlouvy o úvěru reg.č. 111/2013 , ve znění všech platných dodatků ve výši 1.500.000,- Kč a budoucích pohledávek do výše 6.000.000,- Kč vzniklých do 31.5. 2025

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 111/2013.1c ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2014. Zápis proveden dne 26.09.2014.*

Pořadí k 01.09.2014 07:35

V-4580/2014-212

### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí než uvedeno

Z-3050/2014-212

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2017 11:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 565270 Janov

Kat.území: 656879 Janov

List vlastnictví: 208

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 111/2013.1c ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2014. Zápis proveden dne 07.10.2014; uloženo na prac. Rakovník

Z-3959/2014-212

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-3959/2014-212

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 111/2013.1c ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2014. Zápis proveden dne 07.10.2014; uloženo na prac. Rakovník

Z-3959/2014-212

◦ Zákaz zcizení nebo zatížení

zákaz zcizení a zatížení nemovitostí po dobu trvání zástavního práva, nejdéle do 31.5.2025

Equa bank a.s., Karolinská 661/4,  
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:  
47116102

Parcela: St. 105/1	V-4580/2014-212
Parcela: St. 105/2	V-4580/2014-212
Parcela: St. 105/3	V-4580/2014-212
Parcela: St. 105/4	V-4580/2014-212
Parcela: St. 105/5	V-4580/2014-212
Parcela: St. 259	V-4580/2014-212
Parcela: St. 290/1	V-4580/2014-212
Parcela: St. 290/2	V-4580/2014-212
Parcela: St. 291	V-4580/2014-212
Parcela: St. 296	V-4580/2014-212
Parcela: St. 304	V-4580/2014-212
Parcela: St. 305	V-4580/2014-212
Parcela: 532	V-4580/2014-212
Parcela: 588/1	V-4580/2014-212
Parcela: 588/2	V-4580/2014-212
Parcela: 588/3	V-4580/2014-212

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 111/2013.1c ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2014. Zápis proveden dne 26.09.2014.

V-4580/2014-212

Pořadí k 01.09.2014 07:35

◦ Zástavní právo smluvní

K zajištění existujících pohledávek ze Smlouvy o úvěru reg.č. 110/2013, ve znění všech platných dodatků ve výši 4.600.000,- Kč a budoucích pohledávek vzniklých do 30.6.2038 do výše 9.200.000,- Kč

Equa bank a.s., Karolinská 661/4,  
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:  
47116102

Parcela: St. 105/1	V-4752/2014-212
Parcela: St. 105/2	V-4752/2014-212
Parcela: St. 105/3	V-4752/2014-212
Parcela: St. 105/4	V-4752/2014-212
Parcela: St. 105/5	V-4752/2014-212
Parcela: St. 259	V-4752/2014-212
Parcela: St. 290/1	V-4752/2014-212
Parcela: St. 290/2	V-4752/2014-212
Parcela: St. 291	V-4752/2014-212
Parcela: St. 296	V-4752/2014-212

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2017 11:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 565270 Janov

Kat.území: 656879 Janov

List vlastnictví: 208

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### *Typ vztahu*

## Oprávnění pro

### *Povinnost k*

Parcela: St. 304	V-4752/2014-212
Parcela: St. 305	V-4752/2014-212
Parcela: 532	V-4752/2014-212
Parcela: 588/1	V-4752/2014-212
Parcela: 588/2	V-4752/2014-212
Parcela: 588/3	V-4752/2014-212

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 110/2013.1e ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2014. Zápis proveden dne 07.10.2014.*

Pořadí k 08.09.2014 14:47

V-4752/2014-212

### *Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-4079/2014-212

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 110/2013.1e ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2014. Zápis proveden dne 09.10.2014; uloženo na prac. Rakovník*

Z-4079/2014-212

### *Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-4079/2014-212

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 110/2013.1e ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2014. Zápis proveden dne 09.10.2014; uloženo na prac. Rakovník*

Z-4079/2014-212

- Zákaz zcizení nebo zatížení

Zákaz zcizení a zatížení nemovitostí po dobu trvání zástavního práva nejdéle do 30. 6. 2038

Equa bank a.s., Karolinská 661/4,  
Karlin, 18600 Praha 8, RČ/IČO:  
47116102

Parcela: St.	105/1	V-4752/2014-212
Parcela: St.	105/2	V-4752/2014-212
Parcela: St.	105/3	V-4752/2014-212
Parcela: St.	105/4	V-4752/2014-212
Parcela: St.	105/5	V-4752/2014-212
Parcela: St.	259	V-4752/2014-212
Parcela: St.	290/1	V-4752/2014-212
Parcela: St.	290/2	V-4752/2014-212
Parcela: St.	291	V-4752/2014-212
Parcela: St.	296	V-4752/2014-212
Parcela: St.	304	V-4752/2014-212
Parcela: St.	305	V-4752/2014-212
Parcela:	532	V-4752/2014-212
Parcela:	588/1	V-4752/2014-212
Parcela:	588/2	V-4752/2014-212
Parcela:	588/3	V-4752/2014-212

Parcela: 588/3 V-4752/2014-212  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 110/2013.1e ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2014. Zápis proveden dne 07.10.2014

V-4752/2014-213

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2017 11:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 565270 Janov

Kat.území: 656879 Janov

List vlastnictví: 208

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k 08.09.2014 14:47

D Jiné zápis - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 07.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.06.2013.

V-1770/2013-212

Pro: JUPITER center, s.r.o., Pod Habrovou 445/3, Hlubočepy, 15200 RČ/IČO: 25330616  
Praha 5

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 Rakovník, kód: 212.

Vyhodobil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoveno: 25.05.2017 11:32:40

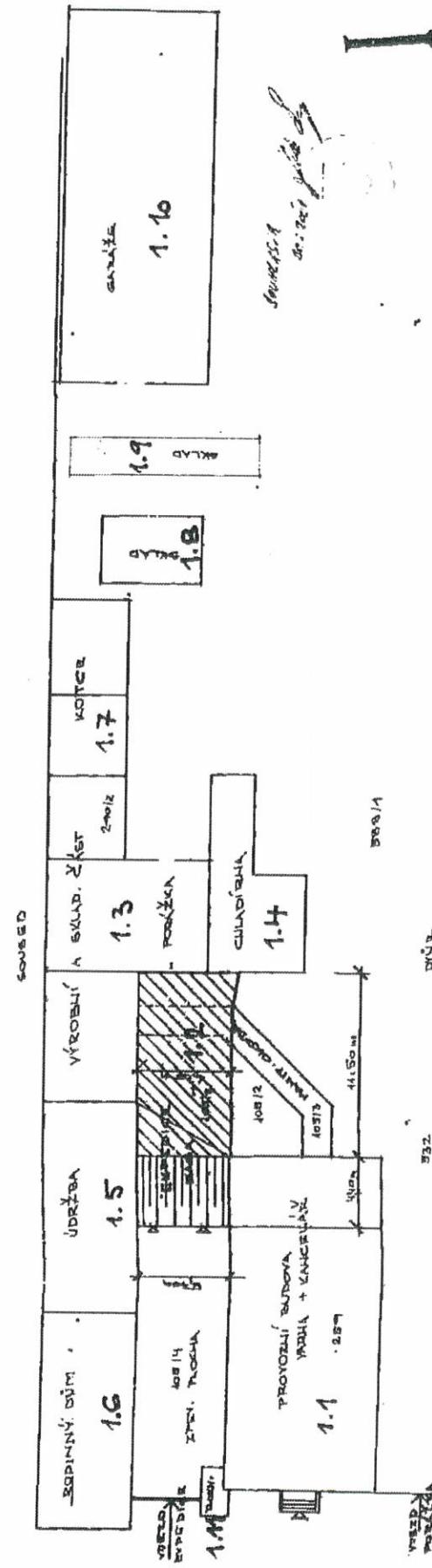
**Příloha č. 2: Katastrální mapa**



**Příloha č. 3: Výkres**

SITUACE 1:200

Dokumentace byla ověřena ve stavebním  
řádu a je požádána pro provedení  
stavby/úpravy stavebního povolení!  
Město České Budějovice  
číslo 1609/04 ze dne 16. 9. 04

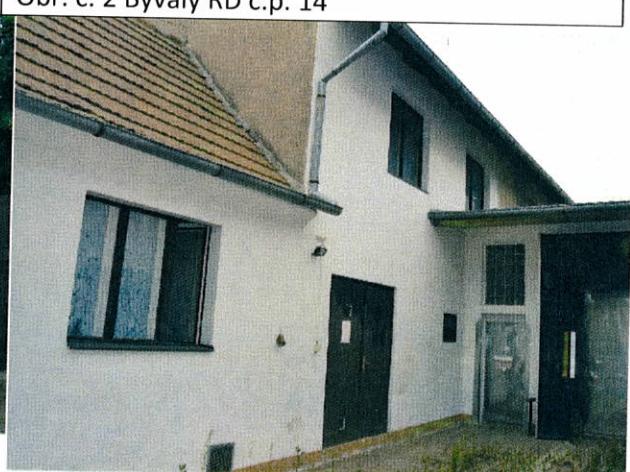


## **Příloha č. 4: Fotodokumentace**



Obr. č. 1 Provozně admin. Budova č.p. 76

Obr. č. 2 Bývalý RD č.p. 14



Obr. č. 3 Elektrorozvodna

Obr. č. 4 Objekt údržby



Obr. č. 5 Dvůr expedice

Obr. č. 6 Dvůr příjmu a č.p. 76



Obr. č. 7 Provozní objekt

Obr. č. 8 Kotce, objekt 1.7



Obr. č. 9 Sklad, objekt 1.8

Obr. č. 10 Kontejnerový sklad, objekt 1.9



Obr. č. 11 Garáž, objekt č. 1.10

Obr. č. 12 Chladírna, objekt 1.4

