

# ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 2135-15/19

**NEMOVITÁ VĚC:** pozemek parc.č. 992/3 jehož součástí je stavba obč.vyb. č.p. 1240 a pozemky parc.č. 989/2, parc.č. 992/1, parc.č. 992/2, parc.č. 994/1, parc.č. 994/2, parc.č. 995, parc.č. 996/9, parc.č. 997

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Lovosice, k.ú. Lovosice  
Adresa nemovité věci: Přívozní 1240, 410 02 Lovosice

**Vlastnické údaje:** it&t s.r.o., Přívozní 1240, 410 02 Lovosice

**OBJEDNAVATEL:** GAUTE a.s., IČO: 25543709

Adresa objednatele: Lidická 2006/26, 60200 Brno

**ZHOTOVITEL :** Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice  
IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828  
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb. v rámci insolvenčního řízení sp. zn. KSUL 43 INS 6802/2017 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni : 30.1.2019

Datum místního šetření: 30.1.2019

Za přítomnosti: Pavla Indráka (zástupce insolvenčního správce)

Počet stran: 34 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 2

**Ve Velaticích, dne 11.2.2019**

**Ing. Tomáš Volek**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti it&t s.r.o., zapsané na LV č. 6300, k.ú. Lovosice, obec Lovosice, okres Litoměřice. Jedná se o pozemek parc.č. 992/3 jehož součástí je stavba obč.vyb. č.p. 1240 a pozemky parc.č. 989/2, parc.č. 992/1, parc.č. 992/2, parc.č. 994/1, parc.č. 994/2, parc.č. 995, parc.č. 996/9, parc.č. 997, včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení formou veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb. a to k datu provedení místního šetření, tj. k 30.1.2019.

Požadavkem objednatele je i stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 989/2, parc.č. 996/9 v k.ú. Lovosice, které nejsou předmětem zajištění pro Consulting Group a.s.

***\*pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.\****

### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Lovosice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci

jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

### **Zvolené metody pro ocenění**

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

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

|                         |
|-------------------------|
| <b>Přehled podkladů</b> |
|-------------------------|

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 6300, k.ú. Lovosice, ze dne 31.1.2019.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Lovosice.
- c) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- e) Výkresová dokumentace akce „ŠKOLÍCÍ CENTRUM LOVOSICE“, kterou vypracovala Ing.arch. Andrea Hrušková, aut. architekt ČKA, z.č.1612-12/H, v 11/2012.
- f) Technická zpráva.
- g) Kolaudační souhlas s užíváním stavby č.j.: MULO22786/2015 ze dne 14.7.2015, kterým bylo povoleno užívání stavby „ŠKOLÍCÍ CENTRUM LOVOSICE“.
- h) Kolaudační souhlas s užíváním stavby č.j.: OŽP 75/2013VV ze dne 10.7.2015, kterým bylo povoleno užívání vodohospodářské části stavby „ŠKOLÍCÍ CENTRUM LOVOSICE“.
- i) Protokol pro vydání kolaudačního souhlasu sepsaný dne 29.6.2015.
- j) Pojistná smlouva č. 8070792518, uzavřená s pojistitelem ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB dne 14.12.2018.
- k) Grafický zakres zaměření dešťové a splaškové kanalizace, který vypracovala Geodézie Litoměřice s.r.o., dne 7.7.2015.
- l) Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, č.pl. 2657-23/2019, který vyhotovila Geodézie Litoměřice s.r.o.
- m) Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 5DHM120018, ze dne 16.1.2013.

- n) Smlouva o nájmu pozemků č. 5DHM120019 ze dne 16.1.2013.
- o) Smlouva o dílo č. D1130797 uzavřená se zhotovitelem CGM Czech a.s., IČ:49973215, dne 10.7.2013.
- p) Nájemní smlouva uzavřena s nájemcem Reader & Falge s.r.o. ze dne 2.11.2015 včetně dodatku č.1 ze dne 8.6.2017 a dodatku č.2 ze dne 3.10.2017.
- q) Mapa města Lovosice a okolí (<https://mapy.cz/>)
- r) Územní plán města Lovosice. (<https://www.meulovo.cz/uzemni-plan-lovosice/ds-1377> )
- s) Mapa záplavového území (<https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>)
- t) Informace a sdělení získána z internetového serveru ([www.obce-mesta.info](http://www.obce-mesta.info), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- u) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 30.1.2019 za přítomnosti pana Pavla Indráka (zástupce insolvenčního správce).
- v) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

## Místopis

Lovosice jsou město v severních Čechách. Leží na levém břehu řeky Labe na severním konci Polabské nížiny a na jižním úpatí Českého středohoří. Lovosice patří do Ústeckého kraje, až do šedesátých let 20. století byly okresním městem, později spadaly do okresu Litoměřice. Dnes jsou městem s rozšířenou působností. Nemovité věci - AREÁL ŠKOLÍCIHO CENTRA společnosti it&t s.r.o., se nachází ve středové části města v blízkosti levého břehu řeky Labe, při ulici Přívozní. Občanská vybavenost města je kompletní. V obci jsou provedeny rozvody tech. infrastruktury (vodovod, kanalizace, plyn). Lokalita v okolí oceňovaného areálu je zastavěna převážně objekty občanského vybavení (restaurace, zimní stadion, koupaliště, loděnice, administrativní budova).



Zdroj: <https://mapy.cz>

## Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, které tvoří budovu školícího centra s pozemkovým zázemím. Jedná se o pozemky:

- parc.č. 989/2, ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace o výměře 37 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 992/1, ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace o výměře 99 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 992/2, ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha o výměře 164 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 992/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 659 m<sup>2</sup>. Součástí pozemku je stavba obč. vyb. č.p. 1240,

- Jedná se o mírně svažité pozemky, uceleného nepravidelného tvaru, které spolu se stavbou tvoří jednotný funkční celek. Budova školícího centra č.p. 1240 je postavena přibližně ve středové části, jako součást pozemku parc.č. 992/3. Západně od budovy jsou situované zpevněné přístupové a parkovací plochy na pozemcích parc.č. 992/1, parc.č. 992/2, parc.č. 994/1, parc.č. 994/2. Pozemky parc.č. 996/9, parc.č. 989/2, parc.č. 995, parc.č. 997 jsou využívány jako okrasná travnatá plocha kolem stavby. Součástí jsou listnaté trvalé porosty malého rozsahu bez vlivu na cenu obvyklou. Na severní straně pozemky sousedí s veřejnou komunikací pro pěší, která vede podél řeky Labe. Na jižní a východní straně pozemky sousedí s veřejnou přístupovou komunikací (ul. Přívozní). Příslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (opěrné zídky, venkovní terasy, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, venkovní betonové schody, studna pro tepelné čerpadlo, závlahový systém travnaté plochy, přípojky inženýrských sítí - voda z řadu, splašková kanalizace do řadu, dešťová kanalizace do řeky Labe, el.NN).

Přístup a příjezd k nemovitým věcem je umožněn po veřejné zpevněné komunikaci (ul. Přívozní) na pozemcích ve vlastnictví Města Lovosice, tzn. z právního i fyzického hlediska bezproblémový.

Nemovitě věci jsou situované v záplavové oblasti. Dle informačního systému pojišťovny Kooperativa se jedná o rizikovou zónu č. 4 – zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 20leté vody).

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- 5 -

Komentář: viz. text.

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář:

*Dle informačního systému pojišťovny Kooperativa se jedná o rizikovou zónu č. 4 – zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 20leté vody).*

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

*- Na LV č. 6300 k.ú. Lovosice ze dne 31.1.2019 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:*

- *Věcné břemeno chůze a jízdy*
- *Zákaz zcizení a zatížení*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Zahájení exekuce - it&t s.r.o.*

*Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti, vyjma Věcného břemene chůze a jízdy, které v dražbě nezaniká a je oceněno samostatně v kap. Věcná břemena.*

*Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.*

*- Vedení dešťové kanalizace s vyústěním do řeky Labe je vedeno přes pozemky jiných vlastníků. V roce 2013 byla s vlastníkem dotčených pozemků uzavřena Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 5DHM120018. Dle předložených podkladů byl vyhotoven Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene vedení kanalizačních přípojek, č.pl. 2657-23/2019. Podle sdělení insolvenčního správce se v současné době připravuje uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene vedení kanalizační přípojky dešťové kanalizace přes pozemky jiných vlastníků, která bude následně vložena do katastru nemovitostí. Zápisem věcného břemene do evidence katastru nemovitostí riziko spojené s napojením na inženýrské sítě zaniká.*

**Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy

Komentář:

*Nájemní smlouva uzavřena s nájemcem Reader & Falge s.r.o. ze dne 2.11.2015 včetně dodatku č.1 ze dne 8.6.2017 a dodatku č.2 ze dne 3.10.2017. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, s měsíční výpovědní lhůtou.*

*\* tato skutečnost nemá zásadní vliv na stanovenou obvyklou cenu (tržní hodnotu) předmětných nemovitých věcí.*

## **OBSAH**

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Budova obč.vyb. č.p. 1240

### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. Příslušenství

### **3. Hodnota pozemků**

3.1. Pozemky

### **4. Výnosová hodnota**

4.1. Budova s pozemky

### **5. Porovnávací hodnota**

5.1. Budova s pozemky

### **6. Věcná břemena**

6.1. Věcné břemeno



## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

**Definice:** Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů.

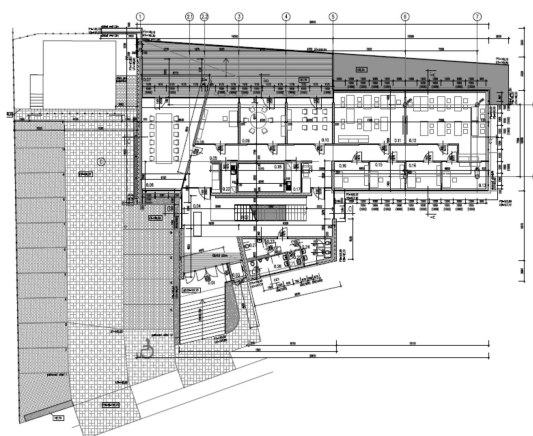
#### **1.1. Budova obč.vyb. č.p. 1240**

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou stavbu, která má dvě nadzemní podlaží s prosklenými obvodovými stěnami opatřenými vodorovnými slunolamy a plochou střechu. Půdorysný tvar stavby je nepravidelný. Stavba byla původně postavena k administrativním účelům jako „Školící centrum“. Vstup je orientovaný na jižní stranu směrem k ulici Přívozní. Prostory kanceláří a učeben jsou umístěny po obvodu objektu na severní, východní a jižní stranu. Stavba je napojena vlastními přípojkami na vodu z řadu, splaškovou kanalizaci do řadu, dešťovou kanalizaci svedenou do řeky Labe a el.nn.

Dispoziční řešení:

1.NP

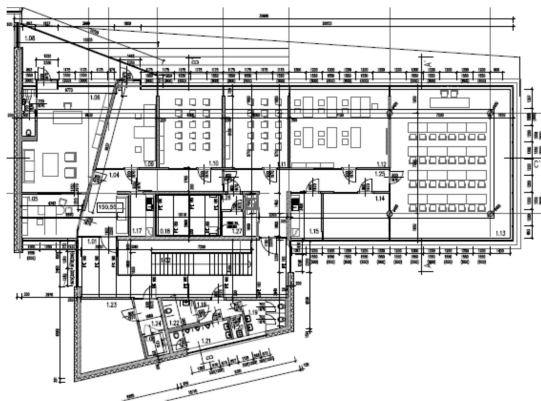
| SKUP.                    | ČÍSLO | ÚČEL MÍSTNOSTI      | PLOCHA<br>[m <sup>2</sup> ] | PODLAHA          |
|--------------------------|-------|---------------------|-----------------------------|------------------|
| VERTIKÁLNÍ<br>KOMUNIKACE | 0.02  | SCHODIŠTĚ           | 21,17                       | DŘEVO            |
|                          | 0.03  | HYDRAULICKÁ PLOŠINA | 2,86                        | PŘIRODNÍ UNČELN  |
|                          |       |                     |                             |                  |
|                          | 0.01  | ZÁVĚTRÍ – VSTUP     | 14,21                       | DLAŽBA           |
|                          | 0.04  | HALA + RECEPCE      | 81,97                       | DLAŽBA           |
|                          | 0.05  | CHODBA              | 61,28                       | DŘEVO            |
|                          | 0.06  | ŠKOLÍCÍ MÍSTNOST 1  | 46,78                       | DŘEVO            |
|                          | 0.07  | TERASA              | 73,72                       | DŘEVO            |
|                          | 0.08  | KABINET 1           | 17,00                       | DŘEVO            |
|                          | 0.09  | ŠKOLÍCÍ MÍSTNOST 2  | 20,85                       | DŘEVO            |
|                          | 0.10  | ŠKOLÍCÍ MÍSTNOST 3  | 20,65                       | DŘEVO            |
|                          | 0.11  | ŠKOLÍCÍ MÍSTNOST 4  | 36,13                       | DŘEVO            |
|                          | 0.12  | ŠKOLÍCÍ MÍSTNOST 5  | 45,87                       | DŘEVO            |
|                          | 0.13  | KABINET 2           | 11,89                       | DŘEVO            |
|                          | 0.14  | KABINET 3           | 9,32                        | DŘEVO            |
|                          | 0.15  | KABINET 4           | 9,31                        | DŘEVO            |
|                          | 0.16  | KABINET 5           | 9,09                        | DŘEVO            |
|                          | 0.17  | ČAJOVÁ KUCHYŇKA     | 4,67                        | DŘEVO            |
|                          | 0.18  | TECHNICKÉ ZÁZEMÍ    | 14,12                       | BETON            |
|                          | 0.19  | ----                |                             |                  |
|                          | 0.20  | ----                |                             |                  |
|                          | 0.21  | ----                |                             |                  |
|                          | 0.22  | ČAJOVÁ KUCHYŇKA     | 4,67                        | DŘEVO            |
|                          | 0.23  | PŘEDSÍŇ SOC.ZÁZEMÍ  | 4,66                        | HOMOGENNÍ UNČELN |
|                          | 0.24  | WC ŽENY             | 6,15                        | HOMOGENNÍ UNČELN |
|                          | 0.25  | OKLID               | 1,89                        | HOMOGENNÍ UNČELN |
|                          | 0.26  | WC MUŽI             | 5,65                        | HOMOGENNÍ UNČELN |
|                          | 0.27  | WC INVALIDÉ         | 4,34                        | HOMOGENNÍ UNČELN |





## 2.NP

| SKUP.                    | ČÍSLO | ÚČEL MÍSTNOSTI      | PLOCHA<br>[m <sup>2</sup> ] | PODLAHA            |
|--------------------------|-------|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| VERTIKÁLNÍ<br>KOMUNIKACE | 1.02  | SCHODIŠTĚ           | 9,90                        | DŘEVO              |
|                          | 1.03  | HYDRAULICKÁ PLOŠINA | 2,87                        | PŘÍRODNÍ LINOLEUM  |
|                          |       |                     |                             |                    |
|                          | 1.01  | GALERIE             | 37,80                       | DŘEVO              |
|                          | 1.04  | CHODBA              | 24,80                       | DŘEVO              |
|                          | 1.05  | KABINET 6           | 13,46                       | DŘEVO              |
|                          | 1.06  | KABINET ŘEDITELE 7  | 39,00                       | DŘEVO              |
|                          | 1.07  | ZÁZEMÍ ŘEDITELE     | 15,93                       | DŘEVO              |
|                          | 1.08  | TERASA              | 23,80                       | DŘEVO              |
|                          | 1.09  | KABINET 8           | 20,96                       | DŘEVO              |
|                          | 1.10  | ŠKOLÍCÍ MÍSTNOST 6  | 25,50                       | DŘEVO              |
|                          | 1.11  | ŠKOLÍCÍ MÍSTNOST 7  | 25,50                       | DŘEVO              |
|                          | 1.12  | ŠKOLÍCÍ MÍSTNOST 8  | 39,82                       | DŘEVO              |
|                          | 1.13  | ŠKOLÍCÍ MÍSTNOST 9  | 91,32                       | DŘEVO              |
|                          | 1.14  | SKLAD NÁBYTKU       | 14,97                       | DŘEVO              |
|                          | 1.15  | ČAJOVÁ KUCHYŇKA     | 7,00                        | DŘEVO              |
|                          | 1.16  | nevyměřeno          |                             |                    |
|                          | 1.17  | ČAJOVÁ KUCHYŇKA     | 5,08                        | DŘEVO              |
|                          | 1.18  | PŘEDSÍŇ SOC.ZÁZEMÍ  | 4,25                        | HOMOGENNÍ LINOLEUM |
|                          | 1.19  | WC – ŽENY           | 6,15                        | HOMOGENNÍ LINOLEUM |
|                          | 1.20  | OKLUD               | 1,43                        | HOMOGENNÍ LINOLEUM |
|                          | 1.21  | WC – MUŽI           | 6,17                        | HOMOGENNÍ LINOLEUM |
|                          | 1.22  | WC – INVALIDÉ       | 4,34                        | HOMOGENNÍ LINOLEUM |
|                          | 1.23  | ARCHIV              | 20,19                       | HOMOGENNÍ LINOLEUM |
|                          | 1.24  | CHODBA              | 3,94                        | HOMOGENNÍ LINOLEUM |
|                          | 1.25  | CHODBA              | 28,38                       | DŘEVO              |
|                          | 1.26  | PODESTA TZ          | 1,79                        | HOMOGENNÍ LINOLEUM |
|                          | 1.27  | SERVISOVNA          | 2,73                        | HOMOGENNÍ LINOLEUM |



### Stavebně konstrukční charakteristika:

Objekt je založen na hlubinných pilotech, na hlavách pilot je položen rošt se základovou ŽB deskou a na jejím spodním líci je natažena izolace proti tlakové vodě. Svislé nosné obvodové konstrukce jsou železobetonové. Vnitřní nosný systém je kombinací železobetonových sloupů a železobetonových monolitických stěn s úpravou pohledového betonu. Dělicí příčky jsou sádkokartonové se zvukovou izolací v části v kombinaci s čirým zasklením. Vodorovné konstrukce jsou železobetonové s rovným podhledem s úpravou pohledového betonu. Střecha je plochá železobetonová se zateplením. Krytina foliovaná s kamenivem. Podlahy ve školících místnostech, kancelářích, chodbách a na galerii jsou dřevěné, v ostatních místnostech je podlaha vinylová. Klempířské konstrukce jsou z TiZn plechu. Vnitřní schody jsou ocelové konstrukce s dřevěnými nášlapy. Vnější omítky tvoří kontaktní zateplovací systém s probarvenou finální vrstvou. Obvodové prosklené stěny s otvíravými díly se skrytými křídly a světlíky jsou z hliníkových profilů s izolačním dvojsklem. Dveře jsou plně hladké nebo prosklené posuvné. Vytápění je provedeno z elektro kotle systémem kapilárních rohoží ve stropních konstrukcích. *\*pozn.: původním zdrojem vytápění bylo tepelné čerpadlo typu voda-voda, které bylo napojeno na vlastní studnu na pozemku za objektem. Vzhledem k nízkému vodnímu sloupci ve studni (cca 3m) je však tepelné čerpadlo nefunkční.* Ohřev TUV zajištěn bojlerem. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do řadu. Hygienické vybavení soc. místností tvoří umyvadla, pisoáry a splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří, rozvody PC sítě, venkovní dřevěné slunolamy. U hlavního vstupu do objektu je v prosklené šachtě nainstalována hydraulická plošina, která zajišťuje bezbariérové spojení mezi venkovním prostředím, přízemím a patrem.

### Stáří a technický stav:

Objekt byl postaven a řádně zkolaudován v roce 2015 (Kolaudační souhlas č.j.: MULO22786/2015 ze dne 14.7.2015, kterým bylo povoleno užívání stavby pro účely školícího centra s celkovou kapacitou školících místností pro 129 osob). Celkový stavebně technický stav je výborný.

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název                 |                       |      | Konstr.<br>výška[m]         | Zastavěná<br>plocha         | Užitná plocha               |
|-----------------------|-----------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1.NP                  |                       |      | 3,55                        | 462,00 m <sup>2</sup>       | 369,51 m <sup>2</sup>       |
| Výčet místností:      | plocha                | koef | užitná plocha               |                             |                             |
| schody, výtah         | 24,03 m <sup>2</sup>  | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |                             |
| kanceláře             | 180,11 m <sup>2</sup> | 1,00 | 180,11 m <sup>2</sup>       |                             |                             |
| chodby, soc. zázemí   | 189,40 m <sup>2</sup> | 1,00 | 189,40 m <sup>2</sup>       |                             |                             |
| Užitná plocha celkem: |                       |      | <b>369,51 m<sup>2</sup></b> |                             |                             |
| 2.NP                  |                       |      | 3,95                        | 527,00 m <sup>2</sup>       | 440,51 m <sup>2</sup>       |
| Výčet místností:      | plocha                | koef | užitná plocha               |                             |                             |
| schody, výtah         | 12,77 m <sup>2</sup>  | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |                             |
| kanceláře             | 311,17 m <sup>2</sup> | 1,00 | 311,17 m <sup>2</sup>       |                             |                             |
| chodby, soc. zázemí   | 129,34 m <sup>2</sup> | 1,00 | 129,34 m <sup>2</sup>       |                             |                             |
| Užitná plocha celkem: |                       |      | <b>440,51 m<sup>2</sup></b> |                             |                             |
|                       |                       |      |                             | <b>989,00 m<sup>2</sup></b> | <b>810,02 m<sup>2</sup></b> |

*\*pozn.: do celkové užitné plochy nejsou započteny plochy komunikačních prostor (výtah, schodiště).*

### **Obestavěný prostor (informativně)**

#### **Výpočet jednotlivých výměr**

| Název  | Obestavěný prostor |   |                         |
|--------|--------------------|---|-------------------------|
| Celkem | 4662               | = | 4 662,00 m <sup>3</sup> |

| Ocenění                       |                      |                   |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)         | [m <sup>2</sup> ]    | 527               |
| Užitná plocha (UP)            | [m <sup>2</sup> ]    | 810               |
| Obestavěný prostor (OP)       | [m <sup>3</sup> ]    | 4 662,00          |
| Jednotková cena (JC)          | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 8 500             |
| Rozestavěnost                 | %                    | 100,00            |
| Upravená cena (RC)            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 8 500             |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč]                 | 39 627 000        |
| Stáří                         | roků                 | 4                 |
| Opotřebení                    | %                    | 4,00              |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>     | <b>[Kč]</b>          | <b>38 041 920</b> |

## **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

### **2.1. Příslušenství**

Příslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (opěrné zídky, venkovní terasy, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, venkovní betonové schody, studna pro tepelné čerpadlo, závlahový systém travnaté plochy, přípojky inženýrských sítí - voda z řádu, splašková kanalizace do řádu, dešťová kanalizace do řeky Labe, el.NN).

Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu doplňkovou funkci k hlavnímu objektu. Stavebně technický stav příslušenství je velmi dobrý. Pro účely ocenění není cena jednotlivých příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze stanovena celková věcná hodnota příslušenství zjednodušeným výpočtem, jako procentní podíl z ceny stavby.

### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

|                                    |           |                     |
|------------------------------------|-----------|---------------------|
| <b>Hodnota staveb</b>              | Kč        | 38 041 920,00       |
| Procento příslušenství             | %         | 5,00                |
| <b>Věcná hodnota příslušenství</b> | <b>Kč</b> | <b>1 902 096,00</b> |

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky

Jedná se o pozemky vedené v územním plánu města Lovosice:

I. ve stabilizované zóně označené OK - PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ.

- parc.č. 992/1, ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace o výměře 99 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 992/2, ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha o výměře 164 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 992/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 659 m<sup>2</sup>. Součástí pozemku je stavba obč. vyb. č.p. 1240.
- parc.č. 994/1, zahrada o výměře 170 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 994/2, zahrada o výměře 134 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 995, ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha o výměře 60 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 997, zahrada o výměře 536 m<sup>2</sup>.

II. v ploše ZV – PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ SÍDELNÍ ZELENĚ.

- parc.č. 989/2, ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace o výměře 37 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 996/9, ostatní plocha se způsobem využití jako neplodná půda o výměře 645 m<sup>2</sup>.

Hodnota pozemků je stanovena porovnávací metodou na základě realizovaných cen pozemků v dané lokalitě. Při ocenění pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci, dopravní dostupnost, možnost napojení na inženýrské sítě a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejkách získané dálkovým přístupem k údajům z katastru nemovitostí, ze sbírky listin na (<https://katastr.cuzk.cz/DPWEB/sbirka/sbirka-listin/prepare.do>)

### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                   |                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                                     | <b>1., p.č.: Zdroj: KS V-7958/2018</b>                                                                                                   |
| <b>Lokalita:</b>                                  | Lovosice, ul. Zámecká/Tereziánská                                                                                                        |
| <b>Popis:</b>                                     | Realizovaný prodej souboru mírně svažitých pozemků. Možnost napojení na veškeré IS. Dle územního plánu v ploše SM-smíšená obytná městská |
| <b>Koeficienty:</b>                               |                                                                                                                                          |
| redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2018 | 1,00                                                                                                                                     |
| velikost pozemku - větší                          | 1,04                                                                                                                                     |
| poloha pozemku - lepší                            | 0,95                                                                                                                                     |
| dopravní dostupnost - lepší                       | 0,98                                                                                                                                     |
| možnost zastavění poz. - lepší využití dle ÚP     | 0,90                                                                                                                                     |
| intenzita využití poz. - obdobná                  | 1,00                                                                                                                                     |

vybavenost pozemku - obdobná 1,00



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 700 000      | 2 494                        | 681,64                                      | 0,87                         | 593,03                                |

**Název:** 2., p.č.: **Zdroj:** KS V-12012/2017

**Lokalita:** Lovosice, ul. Terezińska

**Popis:** Realizovaný prodej souboru rovinatých pozemků. Možnost napojení na veškeré IS. Dle územního plánu v ploše SM-smíšená obytná městská.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2018 1,00  
velikost pozemku - výrazně větší 1,10  
poloha pozemku - nepatrně horší 1,05  
dopravní dostupnost - obdobná 1,00  
možnost zastavění poz. - lepší využití dle ÚP 0,90  
intenzita využití poz. - obdobná 1,00  
vybavenost pozemku - obdobná 1,00



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 125 760      | 3 518                        | 320,00                                      | 1,04                         | 332,80                                |

**Název:** 3., p.č.: **Zdroj:** KS V-5919 /2017

**Lokalita:** Lovosice, ul. Třebenická

**Popis:** Realizovaný prodej souboru rovinatých pozemků včetně stavby, která byla následně zdemolována. Možnost napojení na veškeré IS. Dle územního plánu v ploše SK-smíšená obytná komerční.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2017 1,00  
velikost pozemku - větší 1,04  
poloha pozemku - nepatrně lepší 0,95  
dopravní dostupnost - obdobná 1,00  
možnost zastavění poz. - lepší využití dle ÚP 0,90  
intenzita využití poz. - horší/náklady na demolici 1,50  
vybavenost pozemku - obdobná 1,00



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 600 000        | 2 503                        | 239,71                                      | 1,33                         | 318,81                                |

**Název:** 4., p.č.: **Zdroj:** KS V-5169/2017

**Lokalita:** Lovosice, ul. Švehlova

**Popis:** Realizovaný prodej rovinatého pozemku. Možnost napojení na veškeré IS. Dle územního plánu v ploše SM-smíšená obytná městská.

**Koeficienty:**

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2017 | 1,00 |
| velikost pozemku - menší                          | 0,95 |
| poloha pozemku - obdobná                          | 1,00 |
| dopravní dostupnost - obdobná                     | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - lepší využití dle ÚP     | 0,90 |
| intenzita využití poz. - obdobná                  | 1,00 |
| vybavenost pozemku - obdobná                      | 1,00 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 942 612        | 850                          | 1 108,96                                    | 0,86                         | 953,71                                |

**Název:** 5., p.č.: **Zdroj:** KS V-9033/2018**Lokalita:** Lovosice, ul. Ústecká**Popis:** Realizovaný prodej pozemku - travnaté meze. Dle územního plánu v ploše ZO-plocha zeleně-ochranná izolační zeleň.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2018 1,00



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 5 000          | 82                           | 60,98                                       | 1,00                         | 60,98                                 |

**Název:** 6., p.č.: **Zdroj:** KS V-9033/2018**Lokalita:** Lovosice, u autobus. nádraží**Popis:** Realizovaný prodej pozemku - travnaté plochy. Dle územního plánu v ploše ZV-plocha veřejných prostranství, veřejná sídelní zeleň.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2016 1,00



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 167 319        | 623                          | 268,57                                      | 1,00                         | 268,57                                |

*Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.*

Z takto získaných informací, po uplatnění redukujících koeficientů vyplývá, že cena stavebních pozemků pro komerční výstavbu se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 318,81 Kč/m<sup>2</sup> až 953,71

Kč/m<sup>2</sup> a cena ostatních pozemků v poměrně velkém rozmezí 60,98 Kč/m<sup>2</sup> až 268,57 Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k funkčnímu využití, výměře, charakteru ale i poloze v záplavovém území, navrhuji obvyklou hodnotu předmětných stavebních pozemků nad středním pásmem výše zjištěného rozpětí, tj. na 600,-Kč/m<sup>2</sup> a obvyklou hodnotu ostatních pozemků na 150,-Kč/m<sup>2</sup>.

| Druh pozemku                  | Parcela č.                                     | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| pozemky I.                    | 992/1, 992/2, 992/3, 994/1, 994/2, 995,<br>997 | 1 822                        | 600,00                                   | 1 093 200                         |
| pozemky II.                   | 989/2, 996/9                                   | 682                          | 150,00                                   | 102 300                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |                                                | <b>2 504</b>                 | <b>Hodnota celkem</b>                    | <b>1 195 500</b>                  |

#### 4. Výnosová hodnota

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

##### 4.1. Budova s pozemky

##### Úvodem:

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

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

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

$$\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)$$

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

$$\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)$$

##### Obecně k metodice ohodnocení:

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

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

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

##### Zavedené předpoklady, úvodní informace:

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

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

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž

ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

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

### **Úroková míra kapitalizace:**

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

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

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2019 do 31.12.2019 v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

### **Nájemné pro výpočet výnosů:**

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

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

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

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

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

### **Nájemní smlouva**

Ke dni ocenění je na pronájem nebytových prostor v budově č.p. 1240 uzavřena nájemní smlouva s nájemcem Reader & Falge s.r.o. ze dne 2.11.2015 včetně dodatku č.1 ze dne 8.6.2017 a dodatku č.2 ze dne 3.10.2017. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s měsíční výpovědní lhůtou. Nájemné za nebytové prostory je sjednané v úrovni 1700,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a za společné prostory v úrovni 599 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Dále jsou nájemní smlouvou pronajímány zařizovací předměty - nábytek ve výši 279.848,40 Kč/rok. Celková částka za pronájem objektu včetně zařízení činí 1.672.444,60 Kč bez DPH.

### **Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:**

- realitní inzerce na serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický



stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Zjištěné ceny pronájmů v lokalitě pro oceňovaný objekt:

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionální nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 90 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

**Roční výdaje (náklady):**

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny dle podkladů objednatelů nebo odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti) tyto položky byly vzhledem k výbornému stavebně technickému stavu stanoveny odborným odhadem ve výši 10% z příjmů.

**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

| č.                           | plocha - účel           | podlaží                      | podlah.<br>plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>[Kč/měsíc] | nájem<br>[Kč/rok] | míra<br>kapit.<br>[%] |
|------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 1.                           | Kancelářské<br>prostory | 1.NP, kanceláře              | 180                                    | 1 700                             | 25 516              | 306 187           | 6,80                  |
| 2.                           | Ostatní prostory        | 1.NP, chodby,<br>soc. zázemí | 189                                    | 850                               | 13 416              | 160 990           | 6,80                  |
| 3.                           | Kancelářské<br>prostory | 2.NP, kanceláře              | 311                                    | 1 700                             | 44 082              | 528 989           | 6,80                  |
| 4.                           | Ostatní prostory        | 2.NP, chodby,<br>soc. zázemí | 129                                    | 850                               | 9 162               | 109 939           | 6,80                  |
| <b>Celkový výnos za rok:</b> |                         |                              |                                        |                                   |                     | <b>1 106 105</b>  |                       |

| <b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>   |              |                          |           |
|---------------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| Podlahová plocha                            | PP           | m <sup>2</sup>           | 810       |
| <b>Výnosy (za rok)</b>                      |              |                          |           |
| Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup> | Nj           | Kč/(m <sup>2</sup> *rok) | 1 366     |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné             | Nj * PP      | Kč/rok                   | 1 106 105 |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti      |              | %                        | 90 %      |
| Upravené výnosy celkem                      | Nh           | Kč/rok                   | 995 495   |
| <b>Náklady (za rok)</b>                     |              |                          |           |
| Odborným odhadem                            | 10,00 % * Nh | Kč/rok                   | 99 550    |
| Náklady celkem                              | V            | Kč/rok                   | 99 550    |
| <b>Čisté roční nájemné</b>                  | N=Nh-V       | Kč/rok                   | 895 945   |
| Míra kapitalizace                           |              | %                        | 6,80      |

|                                                   |                         |
|---------------------------------------------------|-------------------------|
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | $C_v = N / i$           |
| <b>Výnosová hodnota</b>                           | <b>Cv Kč 13 175 662</b> |

## 5. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

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

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

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

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

### 5.1. Budova s pozemky

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>      | 810,02 m <sup>2</sup>   |
| <b>Obestavěný prostor:</b> | 4 662,00 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>   | 527,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Plocha pozemku:</b>     | 2 504,00 m <sup>2</sup> |

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **školící centrum (administrativní budova)**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **Proto s přihlédnutím k velikosti, poloze a technickému stavu, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v současné době průměrně obchodovatelná.**

### Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m<sup>2</sup> užitné plochy, m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z realitní inzerce.

### Srovnatelné nemovité věci:

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>1.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Lokalita:</b> | ulice Poděbradova, Louny - část obce Louny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Popis:</b>    | Exkluzivně nabízíme k prodeji zajímavý multifunkční objekt vhodný k jakémukoliv podnikatelskému záměru. Pokud hledáte objekt, či areál vhodný pro Vaše podnikatelské aktivity, určitě si přijďte prohlédnout tuto nemovitost. Budete nadšeni prostorem a nadčasovostí neobyčejné budovy. Jednoznačným benefitem je 35ti minutová vzdálenost do Prahy, která se ještě zkrátí po dokončení dálnice D7, |

směřující až k německé hranici. Velmi strategicky zajímavé je i umístění budovy ve městě, nachází se totiž 5 minut chůze od centra města, ale zároveň v okrajové průmyslové části, kousek od průmyslové zóny Louny a 10 minut jízdy autem od strategické průmyslové zóny Triangle. Určitě nám dáte za pravdu, že by se v těchto prostorách a lokalitě daly zrealizovat desítky záměrů od skladovacích prostor, až po jakékoliv zařízení sociálních služeb, či například obchodní centrum, nebo tržnice. Díky zpevněným plochám a prostorným garážím lze využít i jako sídlo jakékoliv dopravní firmy. Vzhledem k velkému počtu různě využitelných místností, kanceláří a skladů se jeví zajímavým využitím i sídlo pošty, školy, školícího střediska, či dalších úřadů. Variabilnost objektu nelze bohužel vyjádřit sebelepší fotkou, proto Vás zveme na nezávaznou prohlídku celého objektu se zasvěceným výkladem. Už teď se na Vás těšíme. Třída energetické náročnosti budovy E.

**Pozemek:** 5 314,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 2 020,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce        | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - větší             | 1,20 |
| K3 Poloha - nepatrně lepší               | 0,97 |
| K4 Provedení a vybavení - horší          | 1,50 |
| K5 Celkový stav - výrazně horší          | 1,80 |
| K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí | 0,98 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění            | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena<br>[Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>c</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 14 500 000   | 2 020,00                           | 7 178                           | 2,77                            | 19 883                                   |

**Název:** 2.

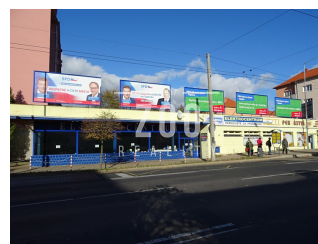
**Lokalita:** ulice Duchcovská, Teplice

**Popis:** Nabízíme k prodeji obchodní prostor 928 m<sup>2</sup> v centru města Teplice. V objektu jsou dvě prosperující prodejny. V ceně jsou kovové regály OZAP. Jejich pořizovací cena je 800.000,-Kč. Objekt se nachází na rušném místě, naproti hlavnímu vchodu do nemocnice, kde denně projde cca 2.000 lidí. Možnost využití šesti billboardů na střeše nemovitosti. Oba obchodní prostory jsou samostatné jednotky. Mají své plynové vytápění, WC, umyvadlo, šatnu, kancelář a sklad. Objekt má v zadní části parkoviště pro 20 aut, rampu a je oplocen, včetně zamykatelné brány. Může tam vjet nákladní vůz a otočit se. Cena k jednání. Financování vyřídí náš specialista. Volejte si o prohlídku.

**Užitná plocha:** 928,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná    | 1,00 |
| K3 Poloha - lepší lokalita        | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení - horší   | 1,30 |
| K5 Celkový stav - výrazně horší   | 1,40 |
| K6 Vliv pozemku - neuvedeno       | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění     | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|------|---------------|------------|---------------|------------------|
|------|---------------|------------|---------------|------------------|

|            |                   |                   |                |                      |
|------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| [Kč]       | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 15 500 000 | 928,00            | 16 703            | 1,56           | 26 057               |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                      |                         |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                            | <b>3.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>                         | ulice Okružní, Ústí nad Labem - část obce Klíše                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                            | Nabízíme možnost koupit tento objekt, který je multifunkčně využitelný. Jedná se o soubor staveb, kde dominantu tvoří reprezentativní vila Marie, o celkové ploše ve třech podlažích 600m <sup>2</sup> , 8x samostatná garáž a sklad - celkem o výměře 220m <sup>2</sup> , dále pak manipulační prostor o výměře 1440m <sup>2</sup> , s vjezdem z Okružní ul., který slouží jako parkoviště. Dům prošel celkovou citlivou rekonstrukcí, okna, střecha, její zateplení, rekuperace vzduchu ( Stiebel Eltron) všech prostor apod. V přízemí domu je vlastní výměňiková stanice, která zajišťuje ohřev teplé vody a rozvod tepla. Velmi nízké náklady na vytápění 25tis/rok. V současné době kolaudován jako občanská vybavenost, ale je před kolaudací, částečně na byty a kanceláře. Dva komplet hotové byty v podkroví dispozičně jako 2+kk s komorou. Ve druhém patře také jeden byt 2+1. Zbývající prostory ke komerčnímu využití. |                   |                      |                         |
| <b>Pozemek:</b>                          | 1 885,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>                    | 820,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce        | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                      |                         |
| K2 Velikosti objektu - obdobná           | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                      |                         |
| K3 Poloha - lepší lokalita               | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                      |                         |
| K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší | 1,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                      |                         |
| K5 Celkový stav - nepatrně horší         | 1,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                      |                         |
| K6 Vliv pozemku - obdobný                | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                      |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění            | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                      |                         |
| <b>Cena</b>                              | <b>Užitná plocha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| [Kč]                                     | [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub>       | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 15 000 000                               | 820,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 18 293            | 1,23                 | 22 500                  |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <b>Název:</b>         | <b>4.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b>      | ulice Terezińska, Lovosice - část obce Lovosice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| <b>Popis:</b>         | Ve výhradním zastoupení vlastníka nabízíme k prodeji rohový polyfunkční dům v ulici Terezińska. Stavba má půdorysný tvar do písmene L s přístavbou garáže na jih. Dům je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Dům je po rekonstrukci, sedlová střecha má novou glazovanou taškovou střešní krytinu, v roce 2017 byla provedena nová fasáda a zateplení, plastová okna. V 1. NP se nacházejí 4 obchody, mající podlahové plochy 22,15 m <sup>2</sup> , 21,28 m <sup>2</sup> , 32,47 m <sup>2</sup> , 26,84 m <sup>2</sup> , dále je zde dílna 11,40 m <sup>2</sup> , dílna 27,60 m <sup>2</sup> a garáž o ploše 38,40 m <sup>2</sup> . Ve 2. NP je byt o dispozici 4+kk mající podlahovou plochu 138,41 m <sup>2</sup> . Půdní prostor je vhodný pro vybudování podkroví. Vytápění je ústřední s plynovými kotly. |  |  |  |
| <b>Užitná plocha:</b> | 427,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |

**Použité koeficienty:**

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce        | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - menší             | 0,95 |
| K3 Poloha - stejná lokalita              | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší | 1,20 |
| K5 Celkový stav - horší                  | 1,30 |
| K6 Vliv pozemku - neuvedeno              | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění            | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena<br>[Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 6 900 000    | 427,00                             | 16 159                          | 1,33                            | 21 491                                   |

**Název:** 5.**Lokalita:** ulice Winstona Churchilla, Ústí nad Labem - část obce Ústí nad Labem-centrum

**Popis:** Budova stojí na vlastním pozemku, má tři nadzemní podlaží + jedno podzemní podlaží, každé cca 150 m<sup>2</sup>. V každém patře 4 různě velké kanceláře a příslušenství - kuchyňka, sociální zařízení, chodby atd. Budova i vlastník jsou bez jakýchkoliv závazků. Objekt je perfektně udržovaný a bez jakýchkoliv závad. Dlouhodobý a jediný vlastník objektu, o nějž se stará spolehlivý správce. Budova je v těsné blízkosti hlavní pošty (velké parkoviště) s vlastním parkovištěm pro 12 aut, s automatickou závorou a kamerovým systémem vnějšího prostoru budovy. Nabízí se možnost využití velké reklamní plochy na jižním průčelí. Aktuálně je celá budova kompletně obsazena nájemníky, někteří v objektu déle než 10 let, cena pronájmu 1500 Kč / rok / m<sup>2</sup>, příjem z nájmu celkem cca 700 tis. Kč ročně. Nájemci hradí náklady na vytápění, osvětlení - nízké náklady. Náklad pronajímatele - pojištění, připojení na PCO, daň z nemovitosti. Převážná část vybavení kanceláří v majetku vlastníka budovy. Objekt po celkové rekonstrukci - střecha, zateplení a fasáda, vstupní dveře, parkoviště, osvětlení a podhledy, parní výměník, podlahové krytiny, koupelny s wc a kuchyněmi v každém podlaží. K dispozici veškeré dokumenty o provedených pracích, rekonstrukční práce, jejich rozsah, záruky díla atd lze upřesnit, dodat. Objekt zabezpečen a připojen na PCO, jednotlivé sekce pro potřeby nájemců. Lze realizovat jako prodej obchod. podílu společnosti, která je vlastníkem objektu. Společnost je bez závazků a zabývá se výhradně činností spojenou s vlastnictvím tohoto objektu a jeho využitím, účetnictví řádně vedené a k dispozici. Výhodná poloha v centru města - objekt navazuje na velkokapacitní parkoviště ve středu města a hlavní městskou poštu, hotel Vladimír.

**Pozemek:** 678,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 460,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce        | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - menší             | 0,95 |
| K3 Poloha - lepší lokalita               | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší | 1,10 |
| K5 Celkový stav - nepatrně horší         | 1,10 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí | 1,05 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění            | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|------|---------------|------------|---------------|------------------|
|------|---------------|------------|---------------|------------------|

|            |                   |                   |                |                      |
|------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| [Kč]       | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 14 500 000 | 460,00            | 31 522            | 1,03           | 32 468               |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                      |                         |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                            | <b>6.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>                         | ulice Štefánikova, Ústí nad Labem - část obce Klíše                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                            | Prodej kancelářské budovy v žádané lokalitě Ústí nad Labem - Klíše. Budova je po celkové revitalizaci ve velmi dobrém stavu. Objekt je střežen bezpečnostním systémem. Za domem je parkoviště až pro 8 aut. Vhodné pro sídlo firmy. Budova je vytápěna plynovým kotlem. |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>                    | 460,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce        | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                      |                         |
| K2 Velikosti objektu - menší             | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                      |                         |
| K3 Poloha - lepší lokalita               | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                      |                         |
| K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší | 1,20                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                      |                         |
| K5 Celkový stav - nepatrně horší         | 1,20                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                      |                         |
| K6 Vliv pozemku - neuvedeno              | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                      |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění            | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                      |                         |
| <b>Cena</b>                              | <b>Užitná plocha</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| [Kč]                                     | [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                       | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub>       | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 9 950 000                                | 460,00                                                                                                                                                                                                                                                                  | 21 630            | 1,23                 | 26 605                  |



Zdroj: www.sreality.cz

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 19 883 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 24 834 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 32 468 Kč/m <sup>2</sup> |

### Srovnávací hodnota :

Ve výše uvedeném přehledu je z nabídek realitních serverů vybráno šest prodávaných staveb obdobných objektů v dané nebo obdobných lokalitách Ústeckého kraje. Dle znalosti lokality a skutečně realizovaných prodejů je zřejmé, že skutečně obchodovaná cena obdobně koncipovaných nemovitostí je oproti původně inzerované nezdědká nižší a to o 5 % až o 20%. Tomuto snížení a po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat po přepočtu na užitnou plochu upravené jednotkové ceny v poměrně širokém rozmezí 19.883,-Kč/m<sup>2</sup> až 32.468,-Kč/m<sup>2</sup>. Obvyklá cena (tržní hodnota)



stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zjištěného intervalu, tj. 24.834,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

|                                                             |                                |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                |
| Průměrná jednotková cena                                    | <b>24 834 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 810,02 m <sup>2</sup>          |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>20 116 037 Kč</b>           |

## 6. Věcná břemena

### 6.1. Věcné břemeno

Oceňované pozemky parc.č. 992/1, parc.č. 994/1 v k.ú. Lovosice jsou zatíženy věcným břemenem chůze a jízdy.

---

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

---

Typ vztahu

---

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Lafarge Cement, a.s., č.p. 27, 41112 Čížkovice, RČ/IČO:  
14867494

Povinnost k

Parcela: 992/1, Parcela: 994/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.04.2009. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 21.04.2009.

V-2337/2009-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Rozsah a charakter tohoto věcného břemene nemá zásadní vliv na stanovenou výslednou cenu obvyklou. Pro účely ocenění je hodnota věcného břemene stanovena paušální částkou.

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

---

**Ocenění věcného břemene činí**

**= 10 000,- Kč**



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| <b>1. Věcná hodnota staveb</b>           |                  |
| 1.1. Budova obč.vyb. č.p. 1240           | 38 041 920,- Kč  |
| <b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b> |                  |
| 2.1. Příslušenství                       | 1 902 096,- Kč   |
| <b>3. Hodnota pozemků</b>                |                  |
| 3.1. Pozemky                             | 1 195 500,- Kč   |
| <b>4. Výnosová hodnota</b>               |                  |
| 4.1. Budova s pozemky                    | 13 175 661,80 Kč |
| <b>5. Porovnávací hodnota</b>            |                  |
| 5.1. Budova s pozemky                    | 20 116 036,70 Kč |
| <b>6. Věcná břemena</b>                  |                  |
| 6.1. Věcné břemeno                       | 10 000,- Kč      |

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>20 116 037 Kč</b> |
| <b>Výnosová hodnota</b>    | <b>13 175 662 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>41 139 516 Kč</b> |
| z toho hodnota pozemků I.  | 1 093 200 Kč         |
| a hodnota pozemků II.      | 102 300 Kč           |
| <b>Věcné břemeno</b>       | <b>10 000 Kč</b>     |

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.16

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

### Silné stránky majetku:

- možnost komerčního pronájmu, napojení na dostatečné inženýrské sítě, dostatečné parkovací plochy u objektu, velmi dobrý stavebně technický stav,

### Slabé stránky majetku:

- poloha v záplavové zóně s rizikem č.4, využití jako školící centrum bez ubytovací kapacity, tzn. menší zájem na trhu, nefunkčnost tepelného čerpadla.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 41,14 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

**Výnosová hodnota** odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **13,18 mil. Kč**.

**Porovnávací hodnotu** z přímého porovnání inzerovaných prodejů činí **20,12 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu, v souladu s definicí obvyklé ceny.

## Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují **obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí:**

- pozemků parc.č. 992/3 jehož součástí je stavba obč.vyb. č.p. 1240 a pozemky parc.č. 989/2, parc.č. 992/1, parc.č. 992/2, parc.č. 994/1, parc.č. 994/2, parc.č. 995, parc.č. 996/9, parc.č. 997, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Lovosice, obec Lovosice, okres Litoměřice, k datu ocenění 30.1.2019, bez zohlednění věcného břemene po zaokrouhlení na:

**20 010 000 Kč**

slovy: Dvacetmilionůdesettisíc Kč

## STANOVENÍ PRÁV A ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

- hodnota věcného břemene chůze a jízdy činí:

**10 000 Kč**

slovy: Desettisíc Kč

obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí:

- pozemků parc.č. 992/3 jehož součástí je stavba obč.vyb. č.p. 1240 a pozemky parc.č. 989/2, parc.č. 992/1, parc.č. 992/2, parc.č. 994/1, parc.č. 994/2, parc.č. 995, parc.č. 996/9, parc.č. 997, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Lovosice, obec Lovosice, okres Litoměřice, k datu ocenění 30.1.2019, po zohlednění věcného břemene činí:

**20 000 000 Kč**

slovy: Dvacetmilionů Kč

- z toho obvyklá cena (tržní hodnota) pozemků parc.č. 989/2, parc.č. 996/9 v k.ú. Lovosice, obec Lovosice, okres Litoměřice činí:

**102 300 Kč**

slovy: Stodvatisíctřista Kč

*Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.*

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

Ve Velaticích 11.2.2019

Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice  
telefon: +420 724 256 828

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Znalecká doložka:</b> | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2135-15/19 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|--------------------|------------------------|
| 1. Výpis z KN      | 5                      |
| 2. Snímek z KM     | 1                      |
| 3. Fotodokumentace | 2                      |

# Výpis z KN

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2019 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 43 INS 6802/2017

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565229 Lovosice

Kat.území: 687707 Lovosice

List vlastnictví: 6300

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                     | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>it&t s.r.o., Přívozní 1240, 41002 Lovosice | 25422731      |       |

### B Nemovitosti

| Pozemky                                          | Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku               | Způsob využití     | Způsob ochrany        |
|--------------------------------------------------|---------|-------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|
|                                                  | 989/2   | 37          | ostatní plocha             | ostatní komunikace |                       |
|                                                  | 992/1   | 99          | ostatní plocha             | ostatní komunikace |                       |
|                                                  | 992/2   | 164         | ostatní plocha             | jiná plocha        |                       |
|                                                  | 992/3   | 659         | zastavěná plocha a nádvoří |                    |                       |
| Součástí je stavba: Lovosice, č.p. 1240, obč.vyb |         |             |                            |                    |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 992/3              |         |             |                            |                    |                       |
|                                                  | 994/1   | 170         | zahrad                     |                    | zemědělský půdní fond |
|                                                  | 994/2   | 134         | zahrad                     |                    | zemědělský půdní fond |
|                                                  | 995     | 60          | ostatní plocha             | jiná plocha        |                       |
|                                                  | 996/9   | 645         | ostatní plocha             | neplodná půda      |                       |
|                                                  | 997     | 536         | zahrad                     |                    | zemědělský půdní fond |

### 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

##### Oprávnění pro

Lafarge Cement, a.s., č.p. 27, 41112 Čížkovice, RČ/IČO: 14867494

##### Povinnost k

Parcela: 992/1, Parcela: 994/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.04.2009.

V-2337/2009-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

##### Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

##### Povinnost k

Parcela: 992/1, Parcela: 992/2, Parcela: 992/3, Parcela: 994/1, Parcela: 994/2, Parcela: 995, Parcela: 997

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/0001/NCINV/01/2542273, ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.02.2016. Zápis proveden dne

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2019 09:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565229 Lovosice  
Kat.území: 687707 Lovosice List vlastnictví: 6300  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

16.03.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-1781/2016-506

Pořadí k 23.02.2016 08:14

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo SU/0001/NCINV/01/25422731, budoucí dluh vzniklý do 28.5.2022, do výše 17.850.000,-CZK, dle zástavní smlouvy číslo ZN/0001/NCINV/01/25422731

Oprávnění pro

Consulting Group, a.s., Brozany 136, 53352 Staré  
Hradiště, RČ/IČO: 64789624

Povinnost k

Parcela: 992/1, Parcela: 992/2, Parcela: 992/3, Parcela: 994/1, Parcela: 994/2,  
Parcela: 995, Parcela: 997

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/0001/NCINV/01/2542273, ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.02.2016. Zápis proveden dne 16.03.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-1781/2016-506

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 24.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2017. Zápis proveden dne 09.10.2017.

V-8886/2017-506

Pořadí k 23.02.2016 08:14

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/0001/NCINV/01/2542273, ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.02.2016. Zápis proveden dne 16.03.2016; uloženo na prac. Litoměřice  
V-1781/2016-506

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/0001/NCINV/01/2542273, ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.02.2016. Zápis proveden dne 16.03.2016; uloženo na prac. Litoměřice  
V-1781/2016-506

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 992/1, Parcela: 992/2, Parcela: 992/3, Parcela: 994/1, Parcela: 994/2,  
Parcela: 995, Parcela: 997

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. NDP/0047/NCRAM/01/25422731, ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.02.2016. Zápis proveden dne 18.03.2016; uloženo na prac. Litoměřice  
V-1900/2016-506

Pořadí k 25.02.2016 08:34

o Zástavní právo smluvní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2019 09:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565229 Lovosice

Kat.území: 687707 Lovosice

List vlastnictví: 6300

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

dle úvěrové smlouvy číslo 910170/11/01, budoucí dluh vzniklý do 31.10.2021, do výše 14.700.000,-CZK, dle zástavní smlouvy číslo NDP/0047/NCRAM/01/25422731

### Oprávnění pro

Consulting Group, a.s., Brozany 136, 53352 Staré  
Hradiště, RČ/IČO: 64789624

### Povinnost k

Parcela: 992/1, Parcela: 992/2, Parcela: 992/3, Parcela: 994/1, Parcela: 994/2,  
Parcela: 995, Parcela: 997

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č.

NDP/0047/NCRAM/01/25422731, ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni  
25.02.2016. Zápis proveden dne 18.03.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-1900/2016-506

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 24.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2017. Zápis proveden dne  
09.10.2017.

V-8886/2017-506

Pořadí k 25.02.2016 08:34

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č.

NDP/0047/NCRAM/01/25422731, ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni  
25.02.2016. Zápis proveden dne 18.03.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-1900/2016-506

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č.

NDP/0047/NCRAM/01/25422731, ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni  
25.02.2016. Zápis proveden dne 18.03.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-1900/2016-506

## o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

### Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

### Povinnost k

Parcela: 992/1, Parcela: 992/2, Parcela: 992/3, Parcela: 994/1, Parcela: 994/2,  
Parcela: 995, Parcela: 997

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/02/NCRAM/01/25422731,  
ze dne 30.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2016. Zápis proveden dne  
22.12.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-11920/2016-506

Pořadí k 30.11.2016 13:21

## o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy č. 910170/11/01, budoucí dluh vzniklý do 31.10.2021, do výše  
5.100.000,-CZK, dle zástavní smlouvy č. ZN/02/NCRAM/01/25422731

### Oprávnění pro

Consulting Group, a.s., Brozany 136, 53352 Staré  
Hradiště, RČ/IČO: 64789624

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2019 09:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565229 Lovosice  
Kat.území: 687707 Lovosice List vlastnictví: 6300  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 992/1, Parcela: 992/2, Parcela: 992/3, Parcela: 994/1, Parcela: 994/2, Parcela: 995, Parcela: 997

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/02/NCRAM/01/25422731, ze dne 30.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2016. Zápis proveden dne 22.12.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-11920/2016-506

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 24.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2017. Zápis proveden dne 09.10.2017.

V-8886/2017-506

Pořadí k 30.11.2016 13:21

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh  
V-1781/2016-506, V-1900/2016-506

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/02/NCRAM/01/25422731, ze dne 30.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2016. Zápis proveden dne 22.12.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-11920/2016-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
V-1781/2016-506, V-1900/2016-506

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/02/NCRAM/01/25422731, ze dne 30.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2016. Zápis proveden dne 22.12.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-11920/2016-506

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pro pohledávku ve výši 1.305.247,-Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,  
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

Povinnost k

Parcela: 989/2, Parcela: 992/1, Parcela: 992/2, Parcela: 992/3, Parcela: 994/1, Parcela: 994/2, Parcela: 995, Parcela: 996/9, Parcela: 997

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) , č. 45006 220/8030-13.11./2017 -02436/JP-1, ze dne 13.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2017. Zápis proveden dne 06.12.2017.

V-11033/2017-506

Pořadí k 13.11.2017 14:13

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2019 09:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565229 Lovosice  
Kat.území: 687707 Lovosice List vlastnictví: 6300  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**Typ vztahu****Povinnost k**

it&t s.r.o., Přívozní 1240, 41002 Lovosice, RČ/IČO:  
25422731

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Plzeň-  
město 134 EX-02203/2018 -006 (31 EXE 6068/2018-8) ze dne 12.03.2018. Právní  
účinky zápisu ke dni 13.06.2018. Zápis proveden dne 15.06.2018; uloženo na  
prac. Litoměřice

Z-4624/2018-506

**Související zápisy****Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti****Povinnost k**

Parcela: 989/2, Parcela: 992/1, Parcela: 992/2, Parcela: 992/3, Parcela:  
994/1, Parcela: 994/2, Parcela: 995, Parcela: 996/9, Parcela: 997

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 134  
EX-02203/2018 -052 ze dne 13.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2018.  
Zápis proveden dne 18.06.2018; uloženo na prac. Litoměřice

Z-4625/2018-506

**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2010.

V-4184/2010-506

Pro: it&t s.r.o., Přívozní 1240, 41002 Lovosice

RČ/IČO: 25422731

o Smlouva kupní ze dne 17.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2013.

V-1836/2013-506

Pro: it&t s.r.o., Přívozní 1240, 41002 Lovosice

RČ/IČO: 25422731

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 994/1   | 10100 | 170         |
| 994/2   | 10100 | 134         |
| 997     | 10100 | 536         |

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

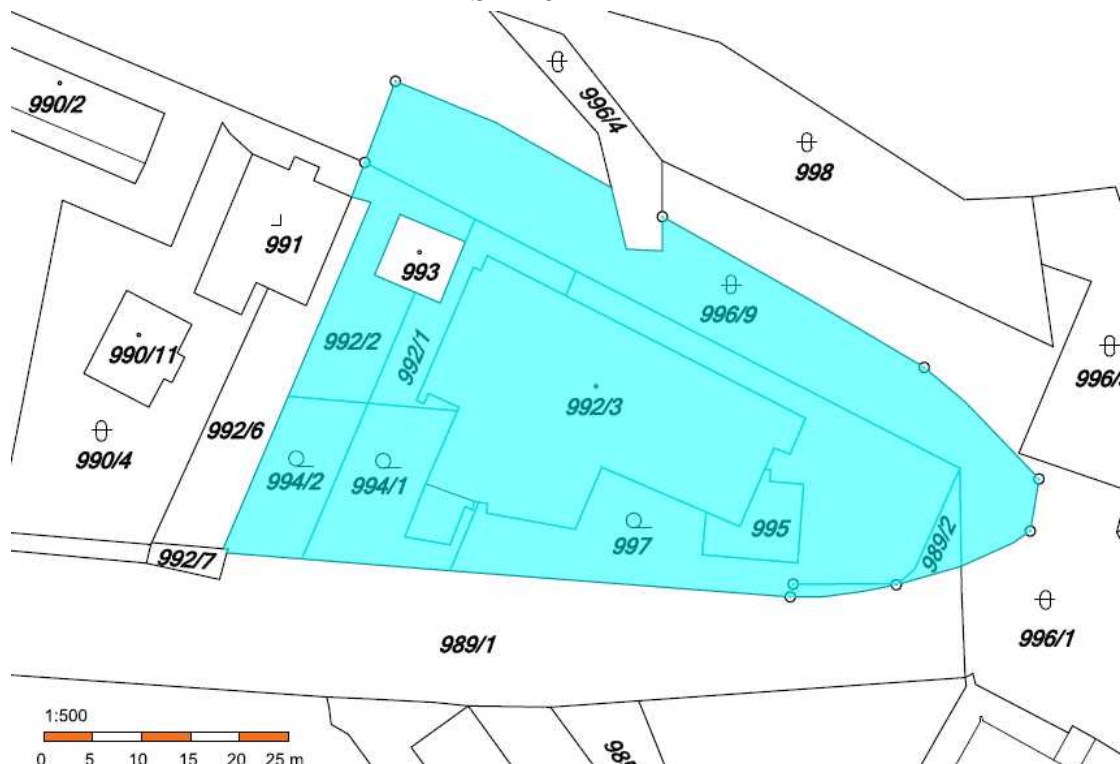
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.01.2019 09:57:07

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.  
strana 5

# Snímek z KM



zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

## Fotodokumentace





