

# **ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

## **číslo 7500/163/19**

**NEMOVITÁ VĚC:** Komerční areál č.p.75, k.ú. Sedlec u Českých Budějovic

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres České Budějovice,  
obec Sedlec, k.ú. Sedlec u Českých Budějovic

Adresa nemovité věci: Sedlec 75, 373 01 Sedlec

**Vlastnické údaje:** JP servis-OIL s.r.o., Podkrušnohorská 432, 436 03 Litvínov, podíl 1 / 1

**OBJEDNAVATEL:** JP servis - OIL s.r.o., RČ/IČO: 28691687

Adresa objednavatele: Podkrušnohorská 432  
436 03 Litvínov - Chudeřín

**ZHOTOVITEL :** Ing. Petra Jechová

Adresa zhotovitele: Vondroušova 1209, 163 00 Praha 6  
www.odhady.cz telefon: +420602357697 e-mail: p.jechova@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**18 100 000 Kč**

Stav ke dni :

Datum místního šetření: 10.3.2019

Za přítomnosti: zástupce klienta

Počet stran: 29 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 28.4.2019**

**Ing. Petra Jechová**

# NÁLEZ

## Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé v daném místě a čase.

## Základní pojmy a metody ocenění

### Metody oceňování (popis metod)

#### METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

**Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena** odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

**Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.**

#### Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m<sup>2</sup>]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

**U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu.** Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

**U 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 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.**

#### METODA VÝNOSOVÁ

**Jako základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitosti aplikoval znalecký ústav** metodický pokyn České komory odhadců majetku, a to z důvodu, že se na jeho tvorbě podílel jako spoluautor. Metodika respektuje obecně uznávané oceňovací postupy zakotvené v Evropských a Mezinárodních oceňovacích standardech.

#### Vysvětlení některých pojmů:

### ***Zůstatková životnost:***

**Je to předpokládaná doba dalšího ekonomického využití nemovitosti, nebo-li je to odhad časového horizontu při obvyklé (běžné) údržbě, po který je nemovitost (stavba) ještě ekonomicky využitelná.** Tzn. dobu, po kterou lze ještě uvažovat s dosažitelností kalkulovaného čistého zisku. Tato doba bude u většiny případů kratší, než je technická životnost stavby.

**Pro odhad tržní hodnoty pozemku je jednoznačně preferována metoda tržního porovnání cen,** pokud je již v současných podmínkách ČR zjistitelná.

### ***Budoucí tok příjmů:***

**Základem pro budoucí tok příjmů při použití navrhované výnosové metody, jsou veškeré dosažitelné příjmy z nemovitosti, případně výnos z nájemního vztahu.**

**Konkrétní nájemní vztah (pokud je hodnocen) je nutno vždy podrobit analýze ve vazbě k obvykle dosažitelnému nájemnému a velmi uvážlivě posoudit též bonitní spolehlivost (výnosovou stabilitu) nájemce.** Rovněž je nutno provést analýzu smluvně uzavřeného nájemního vztahu z hlediska délky jeho platnosti, neboť nájemní vztahy smlouvené na kratší nájemní období, mají za následek vyšší fluktuaci nájemníků a nižší tržby.

**Výnos k datu ocenění je účelné považovat za stabilní, případně budoucí vývoj nájemného může být uvažován v úrokových mírách.**

### ***Kalkulovaný čistý zisk:***

**Výnos z nemovitosti snížený o roční náklady na provoz (? obhospodařovací náklady).**

**Pokud je zvažována podnikatelská činnost bezprostředně související s nemovitostí (což je náš případ) pak budoucí tok příjmů použijeme z této činnosti (např. hotely, sanatoria apod.).**

### ***Roční náklady na provoz, obhospodařovací náklady:***

**Náklady na správu a provoz byly objednatelem specifikovány individuálně a to podle ekonomického rozboru skutečných nákladů za rok 2008..**

**Pokud ovlivňují nemovitost resp. stavbu závady či škodlivé faktory typu „asbest, radon, atp.“, rovněž tak i nedostatečné nebo podstandardní vybavení, pak se s velkou pravděpodobností promítají již do úrovně dosažitelných výnosů (např. je nižší dosažitelné nájemné). Pokud se vyskytne na nemovitosti závada, na kterou sice současní nájemci nereflktují, ale budoucím potencionálním nájemcům by již patrně vadila – potom je třeba budoucí výnos upravit s patřičným komentářem. Ostatní závady např. ekologického charakteru se promítnou až do nákladů na sanaci pozemku.**

### ***Odpisy:***

**V případě aplikace výpočtu zásobitele se odpočet odpisů (tzn. periodická tvorba kapitálových rezerv k vyrovnání úbytku hodnoty nemovitosti v důsledku stárí a opotřebení) neprovádí, protože tyto odpisy jsou již do výpočtu zásobitele zakalkulovány. Hodnota nemovitosti tak představuje investovaný kapitál, který je třeba během zbývajících životnosti umořit. Čistý výnos z nemovitosti jako pravidelná platba tak zásobuje penězi jak splátky jistiny (investovaný kapitál), tak i úrokový výnos z ještě nevrácené investice (jako prémii za riziko podnikání s touto investicí včetně v ní zablokováných peněz). Jde tak o určitou jinou formu odepisování, ale kapitálové investice nikoliv technického opotřebení nemovitosti.**

### **Rekapitulace postupu ocenění:**

#### **1.Vyčíslení hrubého výnosu nemovitosti**

**2.Určení nákladů nutných k dosažení výnosu (nákladů spojených s obhospodařováním nemovitosti), do kterých se však nezapočítávají odpisy, (pozor na důsledné vyčlenění položek placených nájemcem zvlášť např. za vodu, elektřinu, teplo atd.),**

#### **3.Vypočte se čistý výnos (ČV) odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.**

**4.Odhad výnosu připadajícího na pozemek se provede z tržní hodnoty pozemku (zjištěnou zpravidla porovnávací metodou) při předpokladu stejné míry výnosnosti jako pro celou nemovitost, tj. vynásobením tržní hodnoty pozemku zvolenou výnosovou mírou.**

**5.Čistý výnos připadající na budovu je rozdílem čistého výnosu z nemovitosti jako celku a výnosu z pozemku. Čistý**

výnos z budovy je potom základem pro její výnosové ocenění.

**Doporučený tvar rovnice v případě aplikace výpočtu zásobitelem (tři případy):**

**a) Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při stabilním výnosu z nemovitosti:**

Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) podle postupu a) bude:

$$VHN = (\check{C}V - r * HP) * \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)} + HP$$

Upravený tvar vzorce:

$$VHN = \check{C}V * \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde:

$\check{C}V$  = čistý výnos nemovitosti

$r$  = míra výnosnosti

$q$  =  $(1 + r)$

$n$  = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonom.

životnost)

$HP$  = hodnota pozemku

$\check{C}V - r * HP$  = část čistého výnosu nemovitosti připadající na

budovu

$\check{C}VB$  = čistý výnos z budovy

**b) Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při rostoucích časových řadách výnosu:**

V případech, kdy nebude možné uvažovat se stabilním výnosem a budoucí vývoj výnosů bude uvažován v úrokových mírách jako tempo růstu trvalého výnosu ( $g$ ), bude výpočet proveden tzv. upraveným zásobitelem b) ve tvaru:

$$VHN = \check{C}V * \frac{1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n}}{r - g} + \frac{HP}{(1+r)^n}$$

kde: „ $r$ “ je míra výnosnosti (nebo-li požadovaná míra výnosu pro vložený vlastní kapitál „ $nvk$ “ ? náklady na vlastní kapitál ? diskontní míra).

Předpokládané tempo růstu výnosů ( $g$ ) je možné aplikovat pouze v případě, že je zjištěitelné přímo z nájemních smluv, nebo když je zřejmé, že současná úroveň nájemného v lokalitě či regionu poroste např. s ohledem na dokončení všeobecně významné investice.

**c) Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při rostoucích časových řadách a při inflaci:**

V případech, kdy nebude možné uvažovat se stabilním výnosem a budoucí vývoj výnosů bude uvažován v úrokových mírách jako tempo růstu trvalého výnosu ( $g$ ) při současném uvažování inflace, bude výpočet proveden tzv. upraveným zásobitelem c) ve tvaru:

$$VHN = \check{C}V * \frac{1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n(1+f)^n}}{(1+r) - \frac{1+g}{1+f}} + \frac{HP}{(1+r)^n}$$

Značení je shodné s předchozím případem. A také platí, že předpokládané tempo růstu výnosů ( $g$ ) je možné aplikovat pouze v případě, že je zjištěitelné přímo z nájemních smluv, nebo když je zřejmé, že současná úroveň nájemného v lokalitě či regionu poroste např. s ohledem na dokončení všeobecně významné investice.

Výnosová míra nemovitosti (VMN):

Neméně důležitou složkou výpočtu je stanovení výnosové míry nemovitosti

(VMN resp.  $r$ ). Výnosová metoda je založena na porovnání (propočtu) předpokládaných výnosů z nemovitosti s nejlepším alternativním dosažitelným výnosem ze stejného kapitálu. Pokud nepočítáme obecně se stabilními výnosy z aktiva, je třeba rozlišovat mezi pojmem diskontní míra a kapitalizační míra. Úrokovou míru, která má být použita pro výnosové oceňování nemovitostí, nelze ztotožňovat s úrokovou mírou používanou u jiných aktiv (např. oceňování cenných papírů nebo dokonce podniků).

**Dosud v podmínkách ČR nelze využít předpokladu úzkého propojení alternativních trhů pro investory.** Trh s nemovitostmi má stále ještě svoji určitou autonomii, která se promítá i do vývoje cen a výnosnosti nemovitostí, jako investiční alternativa stále ještě značně snižuje riziko kapitálové investice.

**Pro další postup je třeba preferovat, aby byla kapitalizace prováděna na základě obvyklé výnosnosti určitého typu nemovitostí,** což je úroková míra, kterou je obvykle určena tržní hodnota nemovitosti (pro daný druh nemovitostí v dané lokalitě). Jedná se tedy o výnos určitého typu nemovitosti, který je vztahen k realizovaným tržním cenám. Vztah mezi tržní úrokovou mírou, případně dalšími výnosovými mírami kapitálového trhu a kapitalizační mírou pro nemovitosti sice určitě existuje, je ale ovlivněn působením řady dalších faktorů, proto je vhodné jako cílové řešení odhadovat kapitalizační míru přímo z trhu nemovitostí, tzn. z realizovaných kupních cen pro určité druhy nemovitostí jako tzv. výnosovou míru nemovitosti (VMN).

**Pokud je v současné době používána skladebná metoda pro výnosové míry  $r$  (jako je to v našem případě),** pak by již mělo jít pouze o součet dvou základních členů. Dle původního značení skutečné míry výnosnosti a rizikové míry:

$$r = r_1 + r_2$$

**kde:  $r_1$**  je míra ekonomické výnosnosti, t.j. tzv. bezriziková úroková míra.

**Podle informací z ČNB a MF ČR se v současné době používá pro stanovení úrokových měr pro dlouhodobé státní dluhopisy pouze tzv. americký aukční systém s algoritmem pro zpracování objednávek zejména institucionálních investorů.** Lze proto předpokládat, že úrokové míry státních dluhopisů a potažmo reálné výnosnosti státních dluhopisů do doby splatnosti  $r_1$  již implicitně obsahují investory dlouhodobě prognózovanou míru inflace (tedy v podstatě složku označovanou dříve jako  $r_2$ ). Hodnotu složky  $r_1$  lze tedy ztotožnit s výnosností státních dluhopisů do doby jejich splatnosti, a to takových, jejichž doba splatnosti je srovnatelná se zůstatkovou dobou ekonomické životnosti hodnocené nemovitosti.

**Pro nemovitosti s dobou zůstatkové životnosti delší, než dosahují splatnosti na trhu dostupných dluhopisů,** by mělo být postupováno metodou výpočtu geometrického průměru: výnosnosti státního dluhopisu na trhu dostupného s nejdelší dobou splatnosti s odhadem výnosnosti pro dobu zbývající do odhadované doby zůstatkové ekonomické životnosti hodnocené nemovitosti.

**Pro zjišťování reálné výnosnosti státních dluhopisů do doby splatnosti lze doporučit např.** informace Conseq Finance Research nebo agenturu Bloomberg a volit především dlouhodobé státní dluhopisy se splatností 9, 10, 16 a budou-li emitovány, tak i na více let.

**$r_2$**  je riziková míra.

**Při výpočtové aplikaci tzv. zásobitele představuje hodnota  $r$  náklady na vlastní kapitál resp. výnosovou míru pro vlastní kapitál vložený do nemovitosti a výnosová metoda je založena na porovnání předpokládaných výnosů z nemovitosti s nejlepším alternativně dosažitelným výnosem ze stejného kapitálu.**

**Složka  $r_1$  představuje srovnání s bezrizikovou investicí do státních dluhopisů při likviditě trhu státních dluhopisů.**

**Složka  $r_2$  má proto logicky význam rizikové přírážky za nižší likviditu trhu nemovitostí tedy vyšší riziko investice v porovnání s trhem státních dluhopisů.** Pokud některé druhy nemovitostí vykazují rizikovou přírážku  $r_2$  minimální tzn., že takové nemovitosti oceňují investoři za shodně rizikové se státními dluhopisy. Výši takového rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti je nutné posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence na relevantním trhu nemovitostí, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti na tomto trhu. Přírážka může zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

**V případě aplikace zásobitele pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je složka míry ekonomické životnosti (dříve označovaná jako  $r_4$ ) již pro výpočet bezpředmětná.**

## **METODA POROVNÁVACÍ**

**Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.**

**Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí.** Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečné

realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

**Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.**

**Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty.** Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

**Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:**

- Polohu v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

### **Přehled podkladů**

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Sedlec u Českých Budějovic, obec Sedlec, LV č. 176 ze dne 26.4.2019
- kopie katastrální mapy
- údaje z Územního plánu města
- částečná projektová dokumentace z roku 02/2000
- údaje z realitních kanceláří

### **Místopis**

Sedlec je obec ležící v okrese České Budějovice, kraj Jihočeský, zhruba 18 km severozápadně od Českých Budějovic, při silnici I/20, která spojuje toto krajské město a Vodňany. Pod obec Sedlec spadá 5 vesnic - Lékařova Lhota, Malé Chrástany, Plástovice, Sedlec a Vlhlavy. Vesnice Plástovice a Malé Chrástany jsou vyhlášeny památkovou rezervací.

V obci je k dispozici obchod, pošta, nový domov s pečovatelskou službou a několik restaurací s ubytováním.

Obcí prochází silnice č. 20 (E49), dopravní spojení je možné autobusy či dopravou vlastní, nejbližší železniční stanice Zbudov je vzdálena cca 3 km.

Technické vybavení obcí

ČOV a kanalizace je vybudována v obci Lékařova Lhota, Sedlec a Plástovice. V obci Vlhlavy a Malé Chrástany je vybudována pouze kanalizace. Vodovod je vybudován ve všech obcích. Plynovod vybudován v obci Plástovice, Sedlec a Lékařova Lhota.

Komerční areál leží při hlavní silnici I. tř. E49 ve směru do Českých Budějovic. V komerčním areálu se nachází autoopravna s kanceláři, dva sklady, čerpací stanice a myčka aut. Velké zpevněné plochy slouží k parkování kamionů. Tato lokalita je pro dané služby vhodná.

| SOUČASNÝ STAV |  |   |                                     | BUDOUCÍ STAV |   |  |  |
|---------------|--|---|-------------------------------------|--------------|---|--|--|
| Okolí:        | <input type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  |                                     | Okolí :      | <input type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       |  |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                     |                                     |              | <input type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |  |
| Přípojky:     | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> | Přípojky:    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
|               | / <input type="checkbox"/> plyn  |   |                                     |              |   |  |  |
| veř. / vl.    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon  |                                     | veř. / vl.   | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               |  |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

okrajová část - smíšená zástavba

|   |  |
|---|--|
| Přístup k pozemku   | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace |
| Přístup přes pozemky:<br>161/2 - silnice Jihočeský kraj<br>119/15 - ost.pl., jiná pl. Obec Sedlec |  |

### Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovité věci:

- pozemek St. 107 jehož součástí je stavba autoservisu s administrativou č.p.75
- pozemek parc.č. 119/4 vedený jako trvalý travní porost - na pozemku se nachází 2 skladové haly a parkovací plochy, dále část nezpevněné nevyužitá travní plochy - cca 215 m<sup>2</sup>
- pozemek parc.č. 119/7 vedený jako ostatní plocha, jiná plocha tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek. Jedná se o zpevněné parkovací plochy
- pozemek parc.č. 119/14 vedený jako ostatní plocha, jedná se o zpevněné parkovací plochy, dále je zde čerpací stanice a myčka (stavby nejsou předmětem ocenění)

vše v k.ú.Sedlec u Českých Budějovic, obec Sedlec

Komerční areál je situovaný při hlavní silnici I. tř. E49 ve směru do Českých Budějovic. V komerčním areálu se nachází autoopravna s kanceláři, dva sklady, čerpací stanice a myčka aut. Velké zpevněné plochy slouží k parkování kamionů.

Areál je oplocený, přístupný po zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Předmětem ocenění není čerpací stanice a myčka aut na pozemku parc.č. 119/14.

### Silné stránky

- areál u frekventované E49, možnost parkování TIR
- oplocený areál s ostrahou
- dobrý stavebně - technický stav objektů
- příjezd po zpevněné komunikaci
- možnost napojení na veškeré IS

### Slabé stránky

- předimenzovaný počet kanceláří (ne vše je využito)
- čerpací stanice a myčka aut nejsou ceněny (dle sdělení klienta jsou ve vlastnictví jiného subjektu)

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Skladové haly na parc.č. 119/4 a čerpací stanice s myčkou na parc.č. 119/14 nejsou zaneseny do katastru nemovitostí.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
 Komentář: Zátopová oblast č. 2

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

ANO Zástavní právo

Komentář: Věcná břemena neomezují užívání areálu. Zástavní práva uvedená na LV č. 176 nebyla do obvyklé ceny zahrnuta.

**Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Nájemní smlouva nebyla ke dni ocenění předložena. Dle sdělení klienta činí nájemné z budovy autoservisu č.p.75 - 69.100,-Kč/měs.

## OBSAH

### 1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p.75 s montážní halou
- 1.2. Skladová hala I
- 1.3. Skladová hala II

### 2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky

### 3. Výnosová hodnota

- 3.1. Výnosová hodnota



## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova č.p.75 s montážní halou

##### **Věcná hodnota dle THU**

Jedná se o budovu č.p. s montážní halou, která je nepodsklepená, samostatně stojící. K administrativní části byla v roce 2013 provedena přístavba kanceláře.

Základy původní s izolacemi proti zemní vlhkosti. nosné zdivo cihelné, stropy železobetonové v administrativní části. Střecha oblouková, tvořená příhradovými vazníky, střešní krytina bitumenové šablony. Klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, bleskosvod je osazen. Podlahové krytiny různé, dle charakteru místností – dlažby, PVC a textilie. Jednotlivá nadzemní podlaží spojuje betonové schodiště. Venkovní omítky vápenné hladké, vnitřní omítky vápenné štukové. Okna plastová s izolačním zasklením, dveře dřevěné náplňové a prosklené do ocelových zárubní. Vytápění ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva, příprava TUV el.boilery. V objektu je v přístavbě kanceláře klimatizace, budova je elektronicky zabezpečena.

Celkový stavebně - technický stav je dobrý.

#### **Užitná plocha**

| Název                 |                       |      |                             | Užitná plocha               |
|-----------------------|-----------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1.NP                  |                       |      |                             | 484,59 m <sup>2</sup>       |
| Výčet místností:      | plocha                | koef | užitná plocha               |                             |
| montážní hala         | 334,40 m <sup>2</sup> | 1,00 | 334,40 m <sup>2</sup>       |                             |
| 4 x sklad             | 76,60 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 76,60 m <sup>2</sup>        |                             |
| kancelář              | 4,90 m <sup>2</sup>   | 1,00 | 4,90 m <sup>2</sup>         |                             |
| chodba                | 13,90 m <sup>2</sup>  | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| kotelna, uhelna       | 15,80 m <sup>2</sup>  | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| dispečink             | 22,00 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 22,00 m <sup>2</sup>        |                             |
| příjem                | 18,20 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 18,20 m <sup>2</sup>        |                             |
| šatna, umývárna, WC   | 15,90 m <sup>2</sup>  | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| 2 x umývárna, WC      | 5,60 m <sup>2</sup>   | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| úklidová komora       | 2,20 m <sup>2</sup>   | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| kancelář přístavba    | 28,49 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 28,49 m <sup>2</sup>        |                             |
| Užitná plocha celkem: |                       |      | <b>484,59 m<sup>2</sup></b> |                             |
| 2.NP                  |                       |      |                             | 144,30 m <sup>2</sup>       |
| Výčet místností:      | plocha                | koef | užitná plocha               |                             |
| čajová kuchyňka       | 4,80 m <sup>2</sup>   | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| 6 x kancelář          | 121,50 m <sup>2</sup> | 1,00 | 121,50 m <sup>2</sup>       |                             |
| archiv                | 8,00 m <sup>2</sup>   | 1,00 | 8,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| pokoj                 | 14,80 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 14,80 m <sup>2</sup>        |                             |
| schodiště             | 6,20 m <sup>2</sup>   | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| umývárna              | 3,00 m <sup>2</sup>   | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| WC muži, WC ženy      | 2,80 m <sup>2</sup>   | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| Užitná plocha celkem: |                       |      | <b>144,30 m<sup>2</sup></b> |                             |
| 1.PP montážní šachta  |                       |      |                             | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| Výčet místností:      | plocha                | koef | užitná plocha               |                             |
| montážní šachta       | 35,00 m <sup>2</sup>  | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |                             |
| Užitná plocha celkem: |                       |      | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |                             |
|                       |                       |      |                             | <b>628,89 m<sup>2</sup></b> |

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název                |  | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|----------------------|--|------------------------------------|--------|
| 1.NP                 | 21,80*16,75+10,65*17,80+10,65*4,00-0,50*0,5<br>0/2 = | 597,20                             | 4,60 m |
| 2.NP                 | 10,65*17,80 =  | 189,57                             | 2,50 m |
| 1.PP montážní šachta | 16,80*1,25 =   | 21,00                              | 1,35 m |
|                      |  | <b>807,77 m<sup>2</sup></b>        |        |

## Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ                          | Název                | Obestavěný prostor   |                               |
|------------------------------|----------------------|--|-------------------------------|
| NP                           | 1.NP                 | (21,80*16,75)*4,60+(10,65*17,80+10,65*4,00-0,50*0,50/2)*(2,92) = | 2 357,26 m <sup>3</sup>       |
| NP                           | 2.NP                 | (10,65*17,80)*(2,50) =   | 473,93 m <sup>3</sup>         |
| PP                           | 1.PP montážní šachta | (16,80*1,25)*(1,35) =  | 28,35 m <sup>3</sup>          |
| Z                            | Zastřešení           | 16,75*21,80*1,755/2+10,65*17,80*1,931/22+10,65*4,00*1,20/2 =     | 362,62 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |                      |  | <b>3 222,15 m<sup>3</sup></b> |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 4 530 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 3 222,15 m <sup>3</sup> |
| Reprodukční cena | 14 596 360 Kč           |

| Konstrukce                   | Obj. podíl [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 10,90          | 1 591 003            | 1 591 003          | 10,90                   |
| 2. Svislé konstrukce         | 25,80          | 3 765 861            | 3 765 861          | 25,80                   |
| 3. Stropy                    | 12,00          | 1 751 563            | 1 751 563          | 12,00                   |
| 4. Krov, střecha             | 6,30           | 919 571              | 919 571            | 6,30                    |
| 5. Krytiny střech            | 2,30           | 335 716              | 335 716            | 2,30                    |
| 6. Klempířské konstrukce     | 0,70           | 102 175              | 102 175            | 0,70                    |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | 4,30           | 627 643              | 627 643            | 4,30                    |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | 3,00           | 437 891              | 437 891            | 3,00                    |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 0,00           | 0                    | 0                  | 0,00                    |
| 10. Schody                   | 2,20           | 321 120              | 321 120            | 2,20                    |
| 11. Dveře                    | 2,30           | 335 716              | 335 716            | 2,30                    |
| 12. Vrata                    | 2,70           | 394 102              | 394 102            | 2,70                    |
| 13. Okna                     | 3,30           | 481 680              | 481 680            | 3,30                    |
| 14. Povrchy podlah           | 3,10           | 452 487              | 452 487            | 3,10                    |
| 15. Vytápění                 | 1,20           | 175 156              | 175 156            | 1,20                    |
| 16. Elektroinstalace         | 7,20           | 1 050 938            | 1 050 938          | 7,20                    |
| 17. Bleskosvod               | 0,30           | 43 789               | 43 789             | 0,30                    |
| 18. Vnitřní vodovod          | 2,20           | 321 120              | 321 120            | 2,20                    |
| 19. Vnitřní kanalizace       | 1,90           | 277 331              | 277 331            | 1,90                    |
| 20. Vnitřní plynovod         | 0,00           | 0                    | 0                  | 0,00                    |
| 21. Ohřev teplé vody         | 0,50           | 72 982               | 72 982             | 0,50                    |
| 22. Vybavení kuchyní         | 0,00           | 0                    | 0                  | 0,00                    |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | 2,00           | 291 927              | 291 927            | 2,00                    |
| 24. Výtahy                   | 0,00           | 0                    | 0                  | 0,00                    |
| 25. Ostatní                  | 5,80           | 846 589              | 846 589            | 5,80                    |

|                                   |      |   |                         |      |
|-----------------------------------|------|---|-------------------------|------|
| 26. Instalační pref. jádra        | 0,00 | 0 | 0                       | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena         |      |   | 14 596 360 Kč           |      |
| Množství                          |      |   | 3 222,15 m <sup>3</sup> |      |
| Základní upravená jedn. cena (JC) |      |   | 4 530 Kč/m <sup>3</sup> |      |

| Ocenění                           |                      |                   |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 597               |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 629               |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 3 222,15          |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 4 530             |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00            |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 4 530             |
| Reprodukční hodnota (RC * OP)     | [Kč]                 | 14 596 360        |
| Stáří                             | roků                 | 19                |
| Další životnost                   | roků                 | 61                |
| Opotřebení                        | %                    | 23,80             |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>[Kč]</b>          | <b>11 122 426</b> |

## 1.2. Skladová hala I

### Věcná hodnota dle THU

Hala jednoduché konstrukce, nezateplená, zastřešená trapézovým plechem na dřevěných vaznících. Nosnou konstrukci tvoří dřevěné příhradové stojiny, plášť haly tvoří trapézový plech a fólie. Klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Vrata plechová, podlaha betonová. Hala je nevytápěná, je zde přivedena elektřina.

Dle sdělení klienta byla hala postavena v roce 2009.

Dle THU je cena 1 m<sup>3</sup> stanovena na 3.060,-Kč. Vzhledem k použitým materiálům byla tato cena snížena na 2.500,-Kč/m<sup>3</sup>.



### Užitná plocha

| Název | Užitná plocha               |
|-------|-----------------------------|
| 1.NP  | 265,00 m <sup>2</sup>       |
|       | <b>265,00 m<sup>2</sup></b> |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název              | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|--------------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP 12,00*26,00 = | 312,00                             | 5,00 m |
|                    | <b>312,00 m<sup>2</sup></b>        |        |

**Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ                          | Název      | Obestavěný prostor                   |                               |
|------------------------------|------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| NP                           | 1.NP       | $(12,00 \cdot 26,00) \cdot (5,00) =$ | 1 560,00 m <sup>3</sup>       |
| Z                            | Zastřešení | $12,00 \cdot 26,00 \cdot 1,00/2 =$   | 156,00 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |            |                                      | <b>1 716,00 m<sup>3</sup></b> |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 2 500 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 1 716,00 m <sup>3</sup> |
| Reprodukční cena | 4 290 000 Kč            |

| Konstrukce                      | Obj. podíl<br>[%] | Standardní<br>cena [Kč] | Upravená cena<br>[Kč]   | Upravený obj.<br>podíl [%] |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací    | 12,20             | 523 380                 | 523 380                 | 15,78                      |
| 2. Svislé konstrukce            | 29,30             | 1 256 970               | 1 256 970               | 37,90                      |
| 3. Stropy                       | 8,90              | 381 810                 | 0                       | 0,00                       |
| 4. Krov, střecha                | 11,00             | 471 900                 | 471 900                 | 14,23                      |
| 5. Krytiny střech               | 2,90              | 124 410                 | 124 410                 | 3,75                       |
| 6. Klempířské konstrukce        | 0,70              | 30 030                  | 30 030                  | 0,91                       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů     | 6,10              | 261 690                 | 261 690                 | 7,89                       |
| 8. Úprava vnějších povrchů      | 3,30              | 141 570                 | 141 570                 | 4,27                       |
| 9. Vnitřní obklady              | 0,00              | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 10. Schody                      | 0,70              | 30 030                  | 0                       | 0,00                       |
| 11. Dveře                       | 2,20              | 94 380                  | 0                       | 0,00                       |
| 12. Vrata                       | 2,30              | 98 670                  | 98 670                  | 2,98                       |
| 13. Okna                        | 4,30              | 184 470                 | 0                       | 0,00                       |
| 14. Povrchy podlah              | 4,80              | 205 920                 | 205 920                 | 6,21                       |
| 15. Vytápění                    | 0,00              | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 16. Elektroinstalace            | 4,70              | 201 630                 | 201 630                 | 6,08                       |
| 17. Bleskosvod                  | 0,40              | 17 160                  | 0                       | 0,00                       |
| 18. Vnitřní vodovod             | 0,00              | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 19. Vnitřní kanalizace          | 0,00              | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 20. Vnitřní plynovod            | 0,00              | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 21. Ohřev teplé vody            | 0,00              | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 22. Vybavení kuchyní            | 0,00              | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | 0,00              | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 24. Výtahy                      | 0,00              | 0                       | 0                       | 0,00                       |
| 25. Ostatní                     | 6,20              | 265 980                 | 0                       | 0,00                       |
| Upravená reprodukční cena       |                   |                         | 3 316 170 Kč            |                            |
| Množství                        |                   |                         | 1 716,00 m <sup>3</sup> |                            |
| Základní upravená jedn. cena    | (JC)              |                         | 1 933 Kč/m <sup>3</sup> |                            |

| Ocenění                           |                      |          |
|-----------------------------------|----------------------|----------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 312      |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 265      |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 1 716,00 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 1 933    |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00   |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 1 933    |

|                                  |             |                  |
|----------------------------------|-------------|------------------|
| Reprodukční hodnota<br>(RC * OP) | [Kč]        | 3 317 028        |
| Stáří                            | roků        | 10               |
| Další životnost                  | roků        | 40               |
| Opotřebení                       | %           | 20,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>        | <b>[Kč]</b> | <b>2 653 622</b> |

### 1.3. Skladová hala II

|                              |
|------------------------------|
| <b>Věcná hodnota dle THU</b> |
|------------------------------|

Hala jednoduché konstrukce, nezateplená, zastřešená trapézovým plechem na ocelových vaznících. Nosnou konstrukci tvoří ocelové sloupky, plášť haly tvoří trapézový plech a fólie. Klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Vrata plechová, podlaha betonová. Hala je nevytápěná, není zde přivedena elektřina.

Dle sdělení klienta byla hala postavena v roce 2009. Dle THU je cena 1 m<sup>3</sup> stanovena na 3.060,-Kč. Vzhledem k použitým materiálům byla tato cena snížena na 2.500,-Kč/m<sup>3</sup>.



#### Užitná plocha

| Název | Užitná plocha               |
|-------|-----------------------------|
| 1.NP  | 265,00 m <sup>2</sup>       |
|       | <b>265,00 m<sup>2</sup></b> |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název |               | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-------|---------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP  | 25,50*10,30 = | 262,65                             | 3,80 m |
|       |               | <b>262,65 m<sup>2</sup></b>        |        |

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ                          | Název      | Obestavěný prostor     |                               |
|------------------------------|------------|------------------------|-------------------------------|
| NP                           | 1.NP       | (25,50*10,30)*(3,80) = | 998,07 m <sup>3</sup>         |
| Z                            | Zastřešení | 25,50*10,30*1,00*2 =   | 525,30 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |            |                        | <b>1 523,37 m<sup>3</sup></b> |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 2 500 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 1 523,37 m <sup>3</sup> |
| Reprodukční cena | 3 808 425 Kč            |

| Konstrukce                        | Obj. podíl [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč]      | Upravený obj. podíl [%] |
|-----------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací      | 12,20          | 464 628              | 464 628                 | 16,80                   |
| 2. Svislé konstrukce              | 29,30          | 1 115 869            | 1 115 869               | 40,36                   |
| 3. Stropy                         | 8,90           | 338 950              | 0                       | 0,00                    |
| 4. Krov, střecha                  | 11,00          | 418 927              | 418 927                 | 15,15                   |
| 5. Krytiny střech                 | 2,90           | 110 444              | 110 444                 | 3,99                    |
| 6. Klempířské konstrukce          | 0,70           | 26 659               | 26 659                  | 0,96                    |
| 7. Úprava vnitřních povrchů       | 6,10           | 232 314              | 232 314                 | 8,40                    |
| 8. Úprava vnějších povrchů        | 3,30           | 125 678              | 125 678                 | 4,55                    |
| 9. Vnitřní obklady                | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 10. Schody                        | 0,70           | 26 659               | 0                       | 0,00                    |
| 11. Dveře                         | 2,20           | 83 785               | 0                       | 0,00                    |
| 12. Vrata                         | 2,30           | 87 594               | 87 594                  | 3,17                    |
| 13. Okna                          | 4,30           | 163 762              | 0                       | 0,00                    |
| 14. Povrchy podlah                | 4,80           | 182 804              | 182 804                 | 6,61                    |
| 15. Vytápění                      | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 16. Elektroinstalace              | 4,70           | 178 996              | 0                       | 0,00                    |
| 17. Bleskosvod                    | 0,40           | 15 234               | 0                       | 0,00                    |
| 18. Vnitřní vodovod               | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 19. Vnitřní kanalizace            | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 20. Vnitřní plynovod              | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 21. Ohřev teplé vody              | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 22. Vybavení kuchyní              | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení   | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 24. Výtahy                        | 0,00           | 0                    | 0                       | 0,00                    |
| 25. Ostatní                       | 6,20           | 236 122              | 0                       | 0,00                    |
| Upravená reprodukční cena         |                |                      | 2 764 917 Kč            |                         |
| Množství                          |                |                      | 1 523,37 m <sup>3</sup> |                         |
| Základní upravená jedn. cena (JC) |                |                      | 1 815 Kč/m <sup>3</sup> |                         |

| Ocenění                           |                      |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 263              |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 265              |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 1 523,37         |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 1 815            |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 1 815            |
| Reprodukční hodnota (RC * OP)     | [Kč]                 | 2 764 917        |
| Stáří                             | roků                 | 10               |
| Další životnost                   | roků                 | 40               |
| Opotřebení                        | %                    | 20,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>[Kč]</b>          | <b>2 211 934</b> |

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

Pozemek St.107 je vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 600 m<sup>2</sup>. Součástí pozemku je stavba budovy č.p.75 s montážní dílnou.

Pozemek parc.č. 119/4 vedený jako trvalý travní porost o celkové výměře 4413 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází 2 skladové haly a parkovací plochy, dále část nezpevněné nevyužití travní plochy - cca 215 m<sup>2</sup>.

Pozemek parc.č. 119/7 vedený jako ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 3242 m<sup>2</sup> a tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek. Jedná se o zpevněné parkovací plochy.

Pozemek parc.č. 119/14 vedený jako ostatní plocha o celkové výměře 3585 m<sup>2</sup>, jedná se o zpevněné parkovací plochy, dále je zde čerpací stanice a myčka (stavby nejsou předmětem ocenění)

Pozemky jsou zapsány na LV č. 176 pro k.ú.Sedlec u Českých Budějovic, obec Sedlec. Jsou rovinného charakteru, oplocené s možností napojení na veškeré inženýrské sítě. Plyn však není do areálu dle sdělení klienta zaveden.


### Přehled srovnatelných pozemků:


|                              |   |                          |                   |                       |  |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|--|
| <b>Název:</b>                | <b>Prodej komerčního pozemku 3 704 m<sup>2</sup></b>  |                          |                   |                       |  |
| <b>Lokalita:</b>             | Pištin - část obce Česnovice, okres České Budějovice  |                          |                   |                       |  |
| <b>Popis:</b>                | Stavební pozemek ke komerčnímu využití v Česnovicích. Prodáme exkluzivně stavební pozemek ke komerčnímu využití v Česnovicích u Českých Budějovic na „TOP“ místě – skutečně výjimečný a strategický pozemek svou polohou a umístěním, vzdálenost od ČB 7 km. Výměra pozemku je 3.704 m <sup>2</sup> . Jedná se o rovinatý pozemek s perfektní viditelností ze všech směrů. Na pozemek je vydané stavební povolení na provozovnu Autobazaru a Autoservisu se zázemím, budovou o výměře 200 m <sup>2</sup> , na celý pozemek je vyřízen Odvod za trvalé odnětí půdy ze ZPF, celý pozemek je tedy vedený ve stavebním povolení jako prodejní plocha. Veškeré inženýrské sítě jsou na kraji pozemku. Na pozemku se dá ihned stavět a dle potřeby je možno požádat i o změnu projektu. Dálnice, která povede kolem Česnovic nezasahuje do tohoto pozemku, tento pozemek je přístupný z obou stran a do budoucna tomu i zůstane. Po vybudování dálnice pak na tento pozemek bude vidět ze všech směrů a velkou výhodou bude, že budoucí majitel nebude muset investovat za reklamu – okolo pozemku projedou všichni, kteří pojedou na Prahu, Písek, Plzeň, druhým směrem pak do ČB a na Německé hranice za Strážným směrem na Netolice. |                          |                   |                       |  |
| <b>Koeficienty:</b>          |   |                          |                   |                       |  |
| redukce pramene ceny -       | 0,90  |                          |                   |                       |  |
| velikost pozemku -           | 0,90  |                          |                   |                       |  |
| poloha pozemku -             | 0,95  |                          |                   |                       |  |
| dopravní dostupnost -        | 1,00  |                          |                   |                       |  |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00  |                          |                   |                       |  |
| intenzita využití poz. -     | 1,00  |                          |                   |                       |  |
| vybavenost pozemku -         | 1,00  |                          |                   |                       |  |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95  |                          |                   |                       |  |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |  |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |  |
| 3 890 000                    | 3 704   | 1 050,22                 | 0,73              | <b>766,66</b>         |  |



|                        |  |  |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|--|--|
| <b>Název:</b>          | <b>Prodej komerčního pozemku 6 254 m<sup>2</sup></b>   |  |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b>       | Dřítěň - část obce Záblatí, okres České Budějovice   |  |  |  |  |
| <b>Popis:</b>          | Předmětem prodeje je pozemek v Radomicích o celkové výměře 6254 m <sup>2</sup> . Na pozemku se nachází bývalá tvrz. Vhodné k investici a rekonstrukci například jako penzion. Naše hypocentrum Vám zajistí komplexní řešení hypotečního úvěru za velmi výhodných podmínek. (až o 1% nižší úrokové sazby) |  |  |  |  |
| <b>Koeficienty:</b>    |  |  |  |  |  |
| redukce pramene ceny - | 0,90   |  |  |  |  |



|                              |                                     |   |   |  |
|------------------------------|-------------------------------------|---|---|--|
| velikost pozemku -           | 1,00                                |  |   |  |
| poloha pozemku -             | 1,05                                |   |   |  |
| dopravní dostupnost -        | 1,02                                |   |   |  |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00                                |   |   |  |
| intenzita využití poz. -     | 1,05                                |   |   |  |
| vybavenost pozemku -         | 1,00                                |   |   |  |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,05                                |   |   |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]        | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>                            | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 4 250 000                    | 6 254                               | 679,57  | 1,06                                      | <b>720,34</b>                                |

|                              |  |   |   |  |
|------------------------------|--|---|---|--|
| <b>Název:</b>                | <b>Prodej komerčního pozemku 4 895 m<sup>2</sup></b>   |   |   |  |
| <b>Lokalita:</b>             | Planá - část obce Planá, okres České Budějovice  |   |   |  |
| <b>Popis:</b>                | <p>Exkluzivně nabízíme prodej komerčního pozemku v obci Planá u Českých Budějovic. Velkou výhodou je oboustranné napojení na E55 - směr Linz, směr Praha. V případě vážného zájemce je majitel ochoten k jednání o ceně. Pozemek o výměře 4 895 m<sup>2</sup> je dle změny č. 4 ÚPO Planá zčásti 60% určen pro podnikání v oboru zemědělské výroby s využitím např. jako sídlo firmy, pro stavbu víceúčelové zemědělské haly s bytem a kanceláři a zčásti 40% nezastavitelnou plochou zeleně využitelnou např. k parkování, skladování atd. Plocha cca 50% je zpevněná a oplocená s vjezdovou bránou o šířce 8 m, nájezdy na pozemek jsou vybudovány dle projektu. K dispozici je elektřina - kaplička na pozemku, voda na pozemku z obecního řádu, nutno požádat o přípojku, kanalizace ve vzdálenosti 15 m nebo je možné napojení na obecní větev cca 180 m od pozemku. Mezinárodní letiště Planá je vzdáleno 400 m, zastávka MHD 80 m. V současné době je pozemek využíván jako sídlo stavební firmy, prodej a půjčovna přívěsů a pro uskladnění stavebních materiálů a přepravních kontejnerů.</p> |   |   |  |
| <b>Koeficienty:</b>          |  |   |   |  |
| redukce pramene ceny -       | 0,90   |  |   |  |
| velikost pozemku -           | 0,95   |   |   |  |
| poloha pozemku -             | 0,95   |   |   |  |
| dopravní dostupnost -        | 1,00   |   |   |  |
| možnost zastavění poz. -     | 0,90   |   |   |  |
| intenzita využití poz. -     | 0,90   |   |   |  |
| vybavenost pozemku -         | 1,00   |   |   |  |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,90   |   |   |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]        | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ]  | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>                              | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 8 796 000                    | 4 895  | 1 796,94  | 0,59                                      | <b>1 060,19</b>                              |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b> | <b>849,06 Kč/m<sup>2</sup></b> |
|--|--------------------------------|

| <b>Druh pozemku</b>           | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Spoluvlastnický podíl</b> | <b>Celková cena pozemku</b><br>[ Kč ] |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří    | St.107            | 600                                 | 850,00  |                              | 510 000                               |
| trvalý travní porost          | 119/4             | 4 413                               | 850,00  |                              | 3 751 050                             |
| ostatní plocha                | 119/7             | 3 242                               | 750,00  |                              | 2 431 500                             |
| ostatní plocha                | 119/14            | 3 585                               | 750,00  |                              | 2 688 750                             |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |                   | <b>11 840</b>                       | <b>Hodnota pozemků celkem</b>                   |                              | <b>9 381 300</b>                      |



### 3. Výnosová hodnota

#### 3.1. Výnosová hodnota

Dle sdělení klienta jsou stavby v areálu pronajaty za 69.100,-Kč/měs. Nájemné shledávám pro danou lokalitu a velikost objektů jako nižší. V této částce není zohledněno nájemné z parkovacích ploch, které jsou dále pronajímány a nájemné z myčky a čerpací stanice. Nájemné pro jednotl.prostory, které jsou v dobrém stavebně - technickém stavu bylo stanoveno v cenách obvyklých pro danou lokalitu. Náklady na provoz a správu se pohybují 1,5 - 3% čistého nájemného, náklady na opravy a udržování 0,80% z RH nebo 100 - 130,-Kč/m<sup>2</sup> započ. plochy, kapitalizační míra se nyní pohybuje průměrně ve výši 6-8,50%. Pojištění a daň z nemovitých věcí byly doloženy klientem.

#### 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.  | Provozní prostory    | 1.NP Montážní hala      | 334                                    | 960                               | 26 752                   | 321 024           | 6,00                  |
| 2.  | Skladovací prostory  | 1.NP Sklad              | 77                                     | 960                               | 6 128                    | 73 536            | 6,00                  |
| 3.  | Kancelářské prostory | Kanceláře               | 218                                    | 1 200                             | 21 789                   | 261 468           | 6,00                  |
| 4.  | Skladovací prostory  | Skladová hala I, 1.NP,  | 312                                    | 480                               | 12 480                   | 149 760           | 6,00                  |
| 5.  | Skladovací prostory  | Skladová hala II, 1.NP, | 263                                    | 420                               | 9 193                    | 110 313           | 6,00                  |
| 6.  | Ostatní prostory     | Volné park. pl.         | 5 000                                  | 48                                | 20 000                   | 240 000           | 6,00                  |
| <b>Celkový výnos za rok:</b>                      |                      |                         |  |                                   |                          | <b>1 348 101</b>  |                       |
| <b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>         |                      |                         |  |                                   |                          |                   |                       |
| Podlahová plocha                                  |                      |                         |  | PP                                | m <sup>2</sup>           | 6 206             |                       |
| Reprodukční cena                                  |                      |                         |  | RC                                | Kč                       | 20 678 305        |                       |
| <b>Výnosy (za rok)</b>                            |                      |                         |  |                                   |                          |                   |                       |
| Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>       |                      |                         |  | Nj                                | Kč/(m <sup>2</sup> *rok) | 217               |                       |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné                   |                      |                         |  | Nj * PP                           | Kč/rok                   | 1 348 101         |                       |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti            |                      |                         |  |                                   | %                        | 95 %              |                       |
| Upravené výnosy celkem                            |                      |                         |  | Nh                                | Kč/rok                   | 1 280 696         |                       |
| <b>Náklady (za rok)</b>                           |                      |                         |  |                                   |                          |                   |                       |
| Daň z nemovitosti                                 |                      |                         |  |                                   | Kč/rok                   | 37 318            |                       |
| Pojištění   |                      |                         |  |                                   | Kč/rok                   | 17 600            |                       |
| Opravy a údržba                                   |                      |                         |  |                                   | Kč/rok                   | 120 314           |                       |
| Správa nemovitosti                                |                      |                         |  | 1,50 % * Nh                       | Kč/rok                   | 19 210            |                       |
| Ostatní náklady                                   |                      |                         |  |                                   | Kč/rok                   | 0                 |                       |
| Náklady celkem                                    |                      |                         |  | V                                 | Kč/rok                   | 194 442           |                       |
| <b>Čisté roční nájemné</b>                        |                      |                         |  | N=Nh-V                            | Kč/rok                   | 1 086 254         |                       |
| Míra kapitalizace                                 |                      |                         |  |                                   | %                        | 6,00              |                       |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta |                      |                         |  |                                   | Cv = N / i               |                   |                       |
| <b>Výnosová hodnota</b>                           |                      |                         |  | <b>Cv</b>                         | <b>Kč</b>                | <b>18 104 233</b> |                       |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| 1.1. Budova č.p.75 s montážní halou | 11 122 426,30 Kč        |
| 1.2. Skladová hala I                | 2 653 622,40 Kč         |
| 1.3. Skladová hala II               | 2 211 933,60 Kč         |
| Věcná hodnota staveb - celkem:      | <b>15 987 982,30 Kč</b> |

### 2. Hodnota pozemků

|              |                |
|--------------|----------------|
| 2.1. Pozemky | 9 381 300,- Kč |
|--------------|----------------|

### 3. Výnosová hodnota

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 3.1. Výnosová hodnota | 18 104 233,30 Kč |
|-----------------------|------------------|

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>Věcná hodnota</b>    | <b>25 369 282 Kč</b> |
| z toho hodnota pozemku  | 9 381 300 Kč         |
| <b>Výnosová hodnota</b> | <b>18 104 233 Kč</b> |

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota byla stanovena na základě výnosové hodnoty, jelikož v místě a okolí nebyl nalezen podobný vzorek k porovnání.

Stavebně -technický stav objektu je dobrý, v areálu je čerpací stanice a myčka aut, autoservis s administrativou, která je v daném objektu předimenzovaná. Možnost parkování kamionů u frekventované E49.

## Obvyklá cena

## 18 100 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůjednostotísíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.19

V Praze 28.4.2019

Ing. Petra Jechová  
Vondroušova 1209  
163 00 Praha 6  
e-mail: p.jechova@volny.cz

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Znalecká doložka:</b> | <p>Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.</p> <p>Znalecký posudek je ve Znaleckém deníku zapsán pod číslem 7500/163/19.</p> <p>Znalečné a náhradu účtuji dle připojené likvidace.</p> |
|--------------------------|--|

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy     | počet stran A4 příloze |
|------------------------|------------------------|
| Výpis z KN             | 5                      |
| Kopie katastrální mapy | 1                      |
| Fotodokumentace        | 3                      |
| Mapa oblasti           | 1                      |

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2019 16:00:00

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 545015 Sedlec  
Kat.území: 746720 Sedlec u Českých Budějovic List vlastnictví: 176

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

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>JP servis-OIL s.r.o., Podkrušnohorská 432, Chudeřín,<br>43603 Litvínov | 28691687      |       |

## B Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela   | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití | Způsob ochrany           |
|--|------------|-------------------------------|----------------|--------------------------|
| St. 107  | 600        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                |                          |
| Součástí je stavba: Sedlec, č.p. 75, jiná st.<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107 |            |                               |                |                          |
| 119/4  | 4413       | trvalý travní porost          |                | zemědělský půdní<br>fond |
| 119/7  | 3242       | ostatní plocha                | jiná plocha    |                          |
| 119/14   | 3585       | ostatní plocha                | jiná plocha    |                          |

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 (podle listiny)

Služebnost výtopy

Oprávnění pro

Parcela: 119/1

Povinnost k

Parcela: 119/4

Listina Usnesení soudu číslo deníku 143/1923.

POLVZ:3/1969

Z-20800003/1969-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

Budoucí pohledávky s příslušenstvím, které budou vznikat do 31.10.2021 až do celkové výše zajištěných pohledávek 12.600.000,-Kč.

Oprávnění pro

Forderungen a.s., Senovážné náměstí 1465/7, Nové Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 03388697

Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: 119/14, Parcela: 119/4, Parcela: 119/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.07.2013.

V-6909/2013-301

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 14.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2019. Zápis proveden dne 27.02.2019.

V-1290/2019-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

Budoucí pohledávky, které budou vznikat od podpisu zástavní smlouvy do 31.12.2017 až do celkové výše zajištěných pohledávek 26.000.000,- Kč.

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2019 16:00:00

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 545015 Sedlec  
Kat.území: 746720 Sedlec u Českých Budějovic List vlastnictví: 176  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

### Oprávnění pro

Forderungen a.s., Senovážné náměstí 1465/7, Nové Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 03388697

### Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: 119/14, Parcela: 119/4, Parcela: 119/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.10.2013.

V-9737/2013-301

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 14.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2019. Zápis proveden dne 27.02.2019.

V-1290/2019-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

Pohledávky existující a budoucí druhové, které budou vznikat do 31.8.2016, až do celkové výše 19.500.000,- Kč.

### Oprávnění pro

Forderungen a.s., Senovážné náměstí 1465/7, Nové Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 03388697

### Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: 119/14, Parcela: 119/4, Parcela: 119/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.09.2013.

V-8244/2013-301

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 14.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2019. Zápis proveden dne 27.02.2019.

V-1290/2019-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění všech budoucích pohledávek do výše 15.750.000,-Kč, které budou vznikat do 31.12.2018

### Oprávnění pro

Forderungen a.s., Senovážné náměstí 1465/7, Nové Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 03388697

### Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: 119/14, Parcela: 119/4, Parcela: 119/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/02/NCRVG/01/28691687 ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2015. Zápis proveden dne 15.05.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-6198/2015-301

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 14.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2019. Zápis proveden dne 27.02.2019.

V-1290/2019-301

Pořadí k 17.04.2015 08:37

### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh  
V-9737/2013-301,V-8244/2013-301,V-6909/2013-301

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/02/NCRVG/01/28691687 ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2015. Zápis proveden dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2019 16:00:00

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 545015 Sedlec  
Kat.území: 746720 Sedlec u Českých Budějovic List vlastnictví: 176  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

15.05.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-6198/2015-301

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
V-9737/2013-301,V-8244/2013-301,V-6909/2013-301

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/02/NCRVG/01/28691687  
ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2015. Zápis proveden dne  
15.05.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-6198/2015-301

## o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s., IČ: 49240901,  
doba trvání - do okamžiku zániku zástavního práva

### Oprávnění pro

Forderungen a.s., Senovážné náměstí 1465/7, Nové Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 03388697

### Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: 119/14, Parcela: 119/4, Parcela: 119/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/02/NCRVG/01/28691687 ze  
dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2015. Zápis proveden dne  
15.05.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-6198/2015-301

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 14.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni  
29.01.2019. Zápis proveden dne 27.02.2019.

V-1290/2019-301

Pořadí k 17.04.2015 08:37

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 278.424.342,-Kč s příslušenstvím

### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,  
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

### Povinnost k

Parcela: St. 107, Parcela: 119/14, Parcela: 119/4, Parcela: 119/7

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký  
kraj, ÚZP v Mostě č.j.-1656747/2015 2510-00540-506677 ze dne 01.07.2015. Právní  
účinky zápisu ke dni 01.07.2015. Zápis proveden dne 04.08.2015; uloženo na  
prac. České Budějovice

V-10922/2015-301

Pořadí k 01.07.2015 20:03

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký  
kraj, ÚZP v Mostě č.j.-1656747/2015 2510-00540-506677 ze dne 01.07.2015.  
Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2015. Zápis proveden dne 04.08.2015;  
uloženo na prac. České Budějovice

V-10922/2015-301

## Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 3

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2019 16:00:00

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 545015 Sedlec  
Kat.území: 746720 Sedlec u Českých Budějovic List vlastnictví: 176  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě č.j.-1656747/2015 2510-00540-506677 ze dne 01.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2015. Zápis proveden dne 04.08.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-10922/2015-301

### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu - "Plynofikace Svazek obcí Blata", právo zřídit, mít a udržovat na pozemku potřebné obslužné zařízení a právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu GP č. 229-14155/2015

Oprávnění pro

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 119/14, Parcela: 119/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ZP-014330033104/003 ze dne 03.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.09.2017. Zápis proveden dne 28.02.2018.

V-13536/2017-301

Pořadí k 21.09.2017 13:30

### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu - kabelové vedení NN, právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu GP č. 237-43/2016

Oprávnění pro

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 119/14, Parcela: 119/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. CB-014330031149/002 s rozsudkem Okresního soudu České Budějovice o nahrazení projevu vůle č.j. 9 C 263/2017-42 ze dne 19.10.2017. Právní moc ke dni 08.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.03.2018. Zápis proveden dne 28.03.2018.

V-3147/2018-301

Pořadí k 01.03.2018 11:44

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2013.

V-7022/2013-301

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 4

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2019 16:00:00

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 545015 Sedlec  
Kat.území: 746720 Sedlec u Českých Budějovic List vlastnictví: 176  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: JP servis-OIL s.r.o., Podkrušnohorská 432, Chudeřín, 43603 RČ/IČO: 28691687  
Litvinov

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 119/4   | 55301 | 4413        |

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

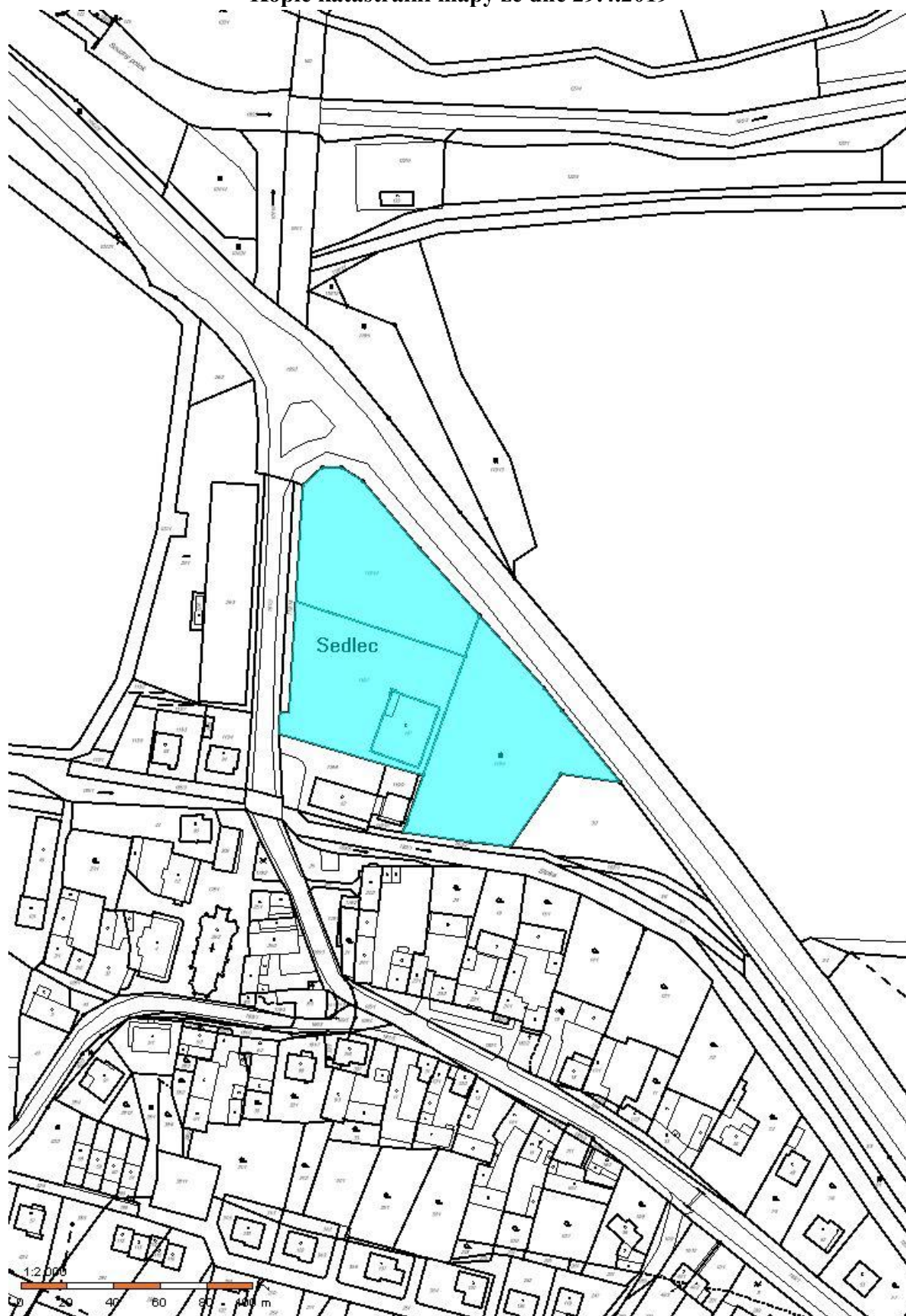
Vyhotoveno: 28.04.2019 21:26:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



Kopie katastrální mapy ze dne 29.4.2019



Pozemek p.č. 107 v k.ú. č. 746720



volné plochy



volné plochy



myčka



myčka



čerpací stanice

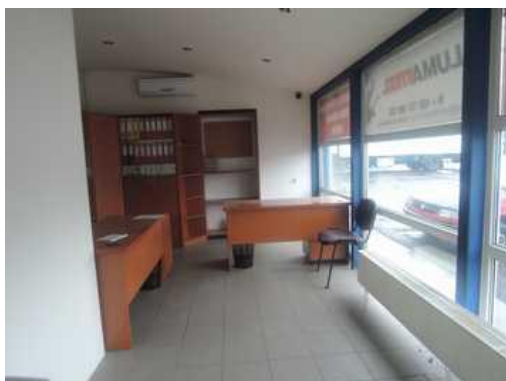


volné plochy



vjezd do areálu

# 1.NP



kancelář v přístavbě



šatny



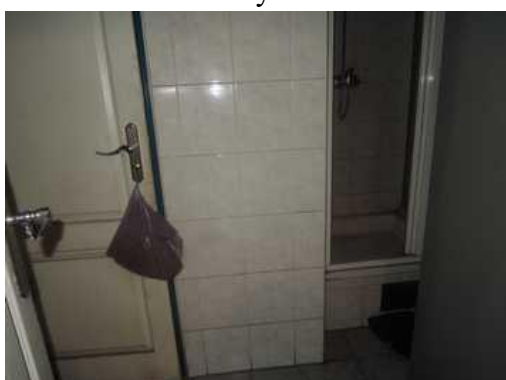
soc.zařízení



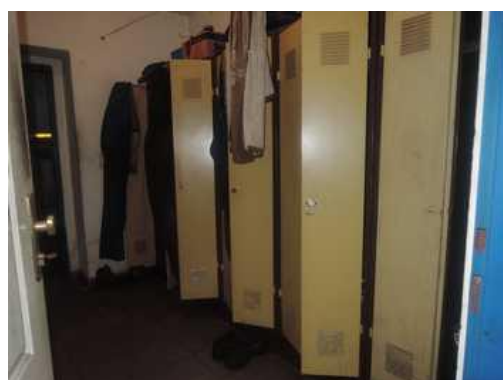
kuchyňka



montážní dílna



soc.zař.v šatnách



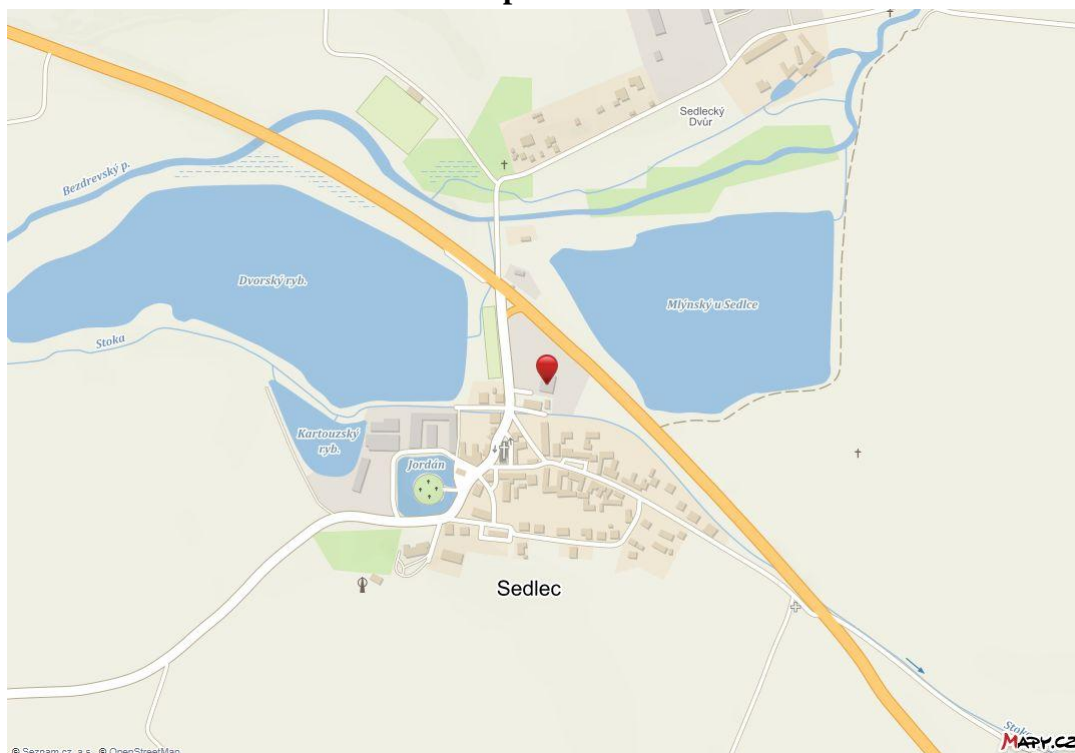
šatna



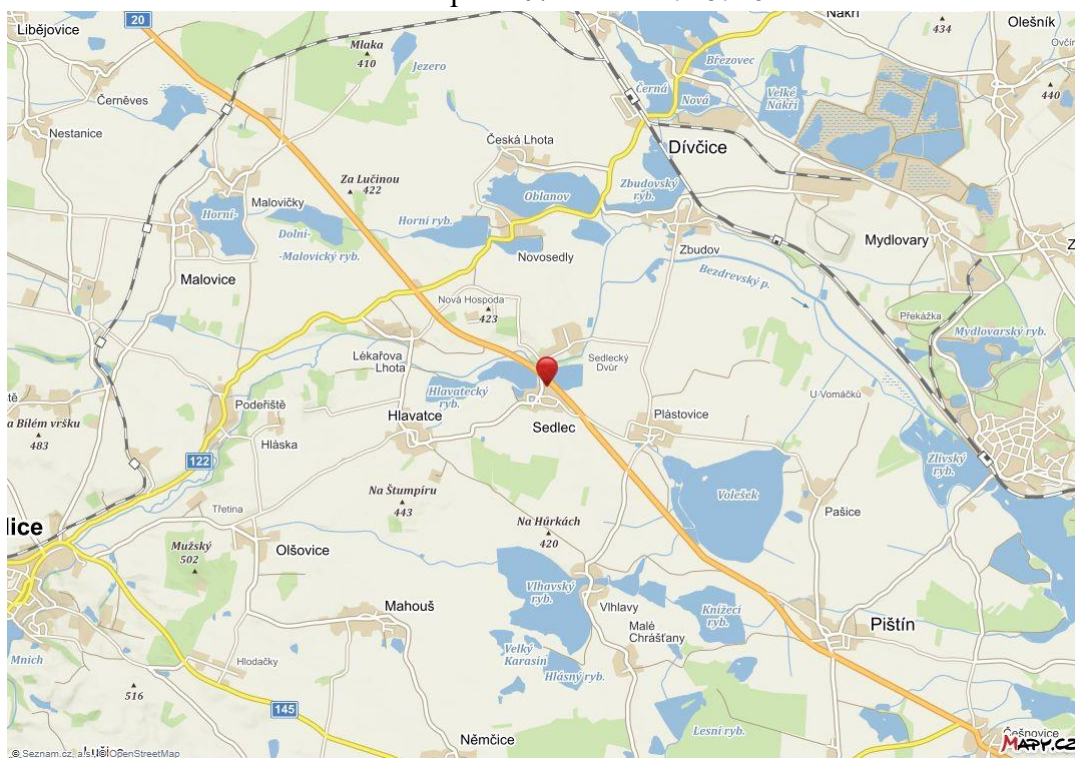
2.NP



## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 107 v k.ú. č. 746720



Pozemek p.č. 107 v k.ú. č. 746720