

EQUITA Consulting s.r.o.  
Znalecký ústav  
Truhlářská 3/1108  
11000, Praha 1 - Nové Město

tel.: +420 224 815 521  
e-mail: [equita@equita.cz](mailto:equita@equita.cz)  
http: [www.equita.cz](http://www.equita.cz)

V Praze, pátek 14. října 2016

**PROKONZULTA, a.s.**  
Křenová 299/26  
602 00 Brno - Trnitá

Vážení,

ke dni 20.4.2016 byl vyhotoven Znalecký posudek č. N43344/16 o hodnotě souboru bytů a nebytových prostor v budově č.p. 397 v ulici Nádražní, obec Havlíčkův Brod. Výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti stanovená tímto oceněním činila 19.440.000 Kč.

Na základě Vašeho požadavku ze dne 6.10.2016 podáváme toto vyjádření, že hodnota stanovená výše uvedeným posudkem, se ke dni vydání tohoto dopisu nemění. Situace na místním realitním trhu se výrazně s daným charakterem majetku nezměnila a nezměnil se dle informací zástupce vlastníka ani stavebnětechnický stav budovy č.p. 397. Zpracovatel neprováděl nové místní šetření a informace ohledně stavebnětechnického stavu bytového domu čerpal z informací poskytnutých zástupcem vlastníka, který sdělil, že od 20.4.2016 (místní šetření provedené za účelem zpracování Znaleckého posudku č. N43344/16) se neprováděly žádné stavební úpravy a změny v objektu.

Podle výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 6091, vyhotoveného ke dni 14.10.2016), který je přílohou tohoto vyjádření, nedošlo oproti stavu ke dni 20.4.2016) k žádným změnám. Stav podle stavu k datu 20.4.2016 je popsán podrobně ve znaleckém posudku.

Vlastnictví oceňovaných jednotek není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby.

Zpracovateli byl předložen aktuální seznam uzavřených nájemních vztahů, ze kterého vyplývá, že nedošlo k žádným podstatným změnám oproti předloženému seznamu nájemních vztahů pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

Nájemní smlouvy jsou uzavřeny ve většině případů na dobu neurčitou. Pouze ve dvou případech (byty) jsou uzavřeny smlouvy na dobu určitou a to do 30.9.2016 a do 31.12.2016. Znalec se domnívá, že takto uzavřené nájemní smlouvy nemají vliv na hodnoty jednotlivých oceňovaných jednotek. Vzhledem k typu objektu a jeho umístění lze konstatovat, že výše smluvených nájmů odpovídá výši obvyklého nájemného v daném místě a čase.

Aktuálně uzavřené nájemní smlouvy k datu zpracování tohoto vyjádření nejsou omezením pro vlastníka oceňované nemovitosti v případě, že by chtěl nemovitost pronajmout výhodněji někomu jinému nebo ji sám užívat pro vlastní potřebu a nemají vliv na výslednou hodnotu. Pro potřeby ocenění nemovitosti vychází odhadce z nájemného obvyklého.

Tržní hodnota oceňovaných nemovitostí (souboru nebytových a bytových jednotek) se ke dni vydání tohoto vyjádření nemění a činí 19.440.000 Kč za předpokladu, že se skutečně nezměnil stavebnětechnický stav oceňovaného domu č.p. 397.

S úctou



Ing. Simona Vysloužilová

Příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí, LV č. 6091, k.ú. Havlíčkův Brod, vyhotovený k datu 14.10.2016



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2016 08:19:32

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568414 Havlíčkův Brod

Kat.území: 637823 Havlíčkův Brod

List vlastnictví: 6091

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ROSS Holding a. s., Jihlavská 893, 58001 Havlíčkův Brod	25259741	

## B Nemovitosti

### Jednotky

Č.p./  
Č.jednotky      Způsob využití      Způsob ochrany      Typ jednotky      Podíl na společných částech domu a pozemku

397/5      byt      byt.z.      20/5685

#### Vymezeno v:

Budova      Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele      St. 1360/1, LV 5637

Parcela      St. 1360/1      zastavěná plocha a nádvoří      2476m2

397/7      byt      byt.z.      25/5685

#### Vymezeno v:

Budova      Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele      St. 1360/1, LV 5637

Parcela      St. 1360/1      zastavěná plocha a nádvoří      2476m2

397/18      byt      byt.z.      45/5685

#### Vymezeno v:

Budova      Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele      St. 1360/1, LV 5637

Parcela      St. 1360/1      zastavěná plocha a nádvoří      2476m2

397/19      byt      byt.z.      22/5685

#### Vymezeno v:

Budova      Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele      St. 1360/1, LV 5637

Parcela      St. 1360/1      zastavěná plocha a nádvoří      2476m2

397/24      byt      byt.z.      32/5685

#### Vymezeno v:

Budova      Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele      St. 1360/1, LV 5637

Parcela      St. 1360/1      zastavěná plocha a nádvoří      2476m2

397/61      jiný nebytový prostor      byt.z.      220/5685

#### Vymezeno v:

Budova      Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele      St. 1360/1, LV 5637

Parcela      St. 1360/1      zastavěná plocha a nádvoří      2476m2

397/62      jiný nebytový prostor      byt.z.      537/5685

#### Vymezeno v:

Budova      Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele      St. 1360/1, LV 5637

Parcela      St. 1360/1      zastavěná plocha a nádvoří      2476m2

397/63      jiný nebytový prostor      byt.z.      349/5685

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2016 08:19:32

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568414 Havlíčkův Brod

Kat.území: 637823 Havlíčkův Brod

List vlastnictví: 6091

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

## Vymezeno v:

Budova Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele St. 1360/1, LV 5637

397/64	Parcela St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
	jiný nebytový prostor	byt.z.	358/5685

## Vymezeno v:

Budova Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele St. 1360/1, LV 5637

397/65	Parcela St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
	jiný nebytový prostor	byt.z.	445/5685

## Vymezeno v:

Budova Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele St. 1360/1, LV 5637

397/66	Parcela St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
	jiný nebytový prostor	byt.z.	338/5685

## Vymezeno v:

Budova Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele St. 1360/1, LV 5637

397/67	Parcela St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
	jiný nebytový prostor	byt.z.	387/5685

## Vymezeno v:

Budova Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele St. 1360/1, LV 5637

397/68	Parcela St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
	jiný nebytový prostor	byt.z.	19/5685

## Vymezeno v:

Budova Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele St. 1360/1, LV 5637

397/69	Parcela St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
	jiný nebytový prostor	byt.z.	267/5685

## Vymezeno v:

Budova Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele St. 1360/1, LV 5637

397/70	Parcela St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
	jiný nebytový prostor	byt.z.	224/5685

## Vymezeno v:

Budova Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele St. 1360/1, LV 5637

397/71	Parcela St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
	jiný nebytový prostor	byt.z.	58/5685

## Vymezeno v:

Budova Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637  
na parcele St. 1360/1, LV 5637

Parcela St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
--------------------	----------------------------	--------

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2016 08:19:32

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568414 Havlíčkův Brod

Kat.území: 637823 Havlíčkův Brod

List vlastnictví: 6091

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

397/72	jiný nebytový prostor	byt.z.	18/5685
Vymezeno v:			
Budova	Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637 na parcele St. 1360/1, LV 5637		
Parcela	St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
397/73	jiný nebytový prostor	byt.z.	123/5685
Vymezeno v:			
Budova	Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637 na parcele St. 1360/1, LV 5637		
Parcela	St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
397/74	jiný nebytový prostor	byt.z.	171/5685
Vymezeno v:			
Budova	Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637 na parcele St. 1360/1, LV 5637		
Parcela	St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
397/75	jiný nebytový prostor	byt.z.	435/5685
Vymezeno v:			
Budova	Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637 na parcele St. 1360/1, LV 5637		
Parcela	St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
397/76	jiný nebytový prostor	byt.z.	143/5685
Vymezeno v:			
Budova	Havlíčkův Brod, č.p. 397, byt.dům, LV 5637 na parcele St. 1360/1, LV 5637		
Parcela	St. 1360/1	zastavěná plocha a nádvoří	2476m2
<hr/>			
B1	Jiná práva - Bez zápisu		
<hr/>			
C	Omezení vlastnického práva		
<hr/>			
Typ vztahu			
Oprávnění pro		Povinnost k	
<hr/>			
o Zástavní právo smluvní			
k zajištění existujících a budoucích pohledávek do výše 481.500.000,-Kč do 31.3.2029			
PPF banka a.s., Evropská 2690/17,	Jednotka: 397/61	V-1137/2012-601	
Dejvice, 16000 Praha 6, RČ/IČO:	Jednotka: 397/62	V-1137/2012-601	
47116129	Jednotka: 397/63	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/64	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/65	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/66	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/67	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/68	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/69	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/70	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/71	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/72	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/73	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/74	V-1137/2012-601	
	Jednotka: 397/75	V-1137/2012-601	

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.



prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2016 08:19:32

Obec: 568414 Havlíčkův Brod

List vlastnictví: 6091

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

Oprávnění pro

Povinnost k

ROSS Holding a. s., Jihlavská 893, 58001 Havlíčkův  
Brod, RČ/IČO: 25259741

Z-14564/2013-601

*Listina Usnesení insolvenčního soudu o nařízení předběžného opatření (§ 113 zák. č. 182/2006 Sb.) Krajského soudu v Hradci Králové KSHK 41-INS22280/2013 -A-47 ze dne 23.10.2013; uloženo na prac. Havlíčkův Brod*

Z-14564/2013-601

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

ROSS Holding a. s., Jihlavská 893, 58001 Havlíčkův  
Brod, RČ/IČO: 25259741

Z-523/2014-601

*Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Hradci Králové č.j. KSHK 41  
INS 22280/2013-A-86/celk. 5 ze dne 21.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni  
24.01.2014. Zápis proveden dne 28.01.2014; uloženo na prac. Havlíčkův Brod*

Z-523/2014-601

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

ROSS Holding a. s., Jihlavská 893, 58001 Havlíčkův  
Brod, RČ/IČO: 25259741

Z-7728/2014-601

*Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Hradci Králové KSHK 41INS-22280/2013 -A-86/celk.5 ze dne 21.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.12.2014. Zápis proveden dne 23.12.2014; uloženo na prac. Havlíčkův Brod*

Z-7728/2014-601

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

ROSS Holding a. s., Jihlavská 893, 58001 Havlíčkův  
Brod, RČ/IČO: 25259741

Z-80637/2014-101

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSHK 41 INS 22280/2013-A-86/celk.5 ze dne 21.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.12.2014. Zápis proveden dne 06.01.2015; uloženo na prac. Praha

Z-80637/2014-101

D Jiné zápisý - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

**E** Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Potvrzení o prodeji dražbou 904/1997 ze dne 9.4.1997.

POLVZ:1685/1997

Z-101685/1997-601

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2016 08:19:32

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568414 Havlíčkův Brod  
Kat.území: 637823 Havlíčkův Brod List vlastnictví: 6091  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Listina

- ROSS Holding a. s., Jihlavská 893, 58001 Havlíčkův Brod RČ/IČO: 25259741
- o Kupní smlouva V11 457/2000 ze dne 31.8.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 21.2.2000.
- POLVZ:1030/2000 Z-101030/2000-601
- Pro: ROSS Holding a. s., Jihlavská 893, 58001 Havlíčkův Brod RČ/IČO: 25259741
- o Smlouva směnná - pro pozemky ze dne 28.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2005.
- V-1509/2005-601
- Pro: ROSS Holding a. s., Jihlavská 893, 58001 Havlíčkův Brod RČ/IČO: 25259741
- o Smlouva o výstavbě jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) a kolaudační rozhodnutí Městského úřadu v Havlíčkově Brodě č.j.:ST/2064/2004/Ha ze dne 15.11.2004, právní moc dne 16.12.2004 ze dne 28.04.2005.
- Z-6331/2005-601
- Pro: ROSS Holding a. s., Jihlavská 893, 58001 Havlíčkův Brod RČ/IČO: 25259741

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Dědeček Tomáš

Vyhotoveno: 14.10.2016 08:19:35

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 35244/16/16.....



Správní poplatek uhrazen  
- v hotovosti  
- na zvláštní účet  
ve výši 14-10-2016