

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 25A-3584A/2020 - aktualizace**

**o obvyklé ceně nemovitostí** pozemku parcelní číslo st. 1225 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Libochovice č.p. 838, doprava, pozemku parcelní číslo st. 1226 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb., pozemku parcelní číslo st. 1288 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, pozemku parcelní číslo 907/36 – ostatní plocha, jiná plocha, pozemku parcelní číslo 909/2 – ostatní plocha, jiná plocha. To vše je zapsané u KÚ pro Ústecký kraj, KP Litoměřice, na LV č. 1803 pro katastrální území 683124 Libochovice, obec 565164 Libochovice, okres Litoměřice.

Objednatel posudku: Ing. Vladimír Nechutný  
Soukenická 5  
305 51 Plzeň  
IČ: 16691822

Účel posudku: **Ocenění nemovitosti pro účely insolvenčního řízení.**

Posudek vypracoval: Ing. Jan Holeček  
Znalec bytem Žebrák, Slunečná 358  
mobil: 604 934 541; e-mail: [holecek@pstavby.net](mailto:holecek@pstavby.net)

Datum místního šetření: 23. 09. 2020

Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění: **23.09. 2020**

Zvláštní požadavky  
objednatele: nejsou

V Žebráku dne : 24. 09. 2020

Tento znalecký posudek obsahuje 41 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních



## 1. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

### 1.1 Stavebně právní dokumentace

- Výpis z katastru nemovitostí č. 1803 pro katastrální území Libochovice ze dne 16.02.2020.
- Kopie katastrální mapy zachycující oceňovanou nemovitost.
- Částečná projektová dokumentace budov v areálu
- Informace získané při místním šetření dne 14.02.2020.

### 1.2 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a měřením nemovitosti jsem provedl dne 23.09.2020 z účasti pana Mrňáka.

## 1.3 Použité předpisy

### 1.3.1 Předpisy a metodiky pro ocenění

**Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

**Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

## 1.4 Situace oceňované nemovitosti

Město Libochovice je menším městem nacházejícím se na západním okraji okr. Litoměřice, při levém břehu řeky Ohře. Město má cca 3.500 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, základní síť úřadů a státních institucí - Městský úřad, základní škola, zdravotnické zařízení, další omezeně rozvinutá občanská vybavenost - kulturní středisko, městská knihovna, sportovní zařízení - plavecký bazén, multifunkční hřiště, fotbalové hřiště, dům pečovatelské služby, drobné provozovny a obchody živnostenského charakteru, supermarket Penny apod. Dominantou města je Libochovický zámek.

Dopravní spojení - město leží na trase silnice č. 246 Louny - Libochovice - Roudnice n. Labem (Lovosice - Litoměřice), je zde autobusové nádraží, železniční zastávka ČD. Dálnice D8 - Praha - Lovosice je vzdálená cca 12 km. Území města je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.

Pracovní příležitosti ve městě neuspokojí celkovou poptávku, je nutné dojíždění za prací do větších měst.

### Poloha nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost (soubor nemovitostí - dále jen „areál“) se nachází na západním okraji města Libochovice, jižně od procházející silnice II. třídy č. 246 - viz situace obsažená v příloze ocenění.

Areál je přístupný z uvedené ulice, tj. z veřejného prostranství, jedná se o lokalitu smíšeného charakteru - lehká výroba, služby, v blízkosti je sportoviště (fotbalové hřiště), čerpací stanice PHM, areály FTVE.

Areál je napojený na inženýrské sítě - vodovod, plynovod, elektro, kanalizace je vlastní - ČOV.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Okrajová část – ostatní			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

**Celkový popis nemovitosti:**

Předmětem ocenění jsou pozemek parcelní číslo st. 1225 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Libochovice č.p. 838, doprava, pozemek parcelní číslo st. 1226 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb., pozemek parcelní číslo st. 1288 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, pozemek parcelní číslo 907/36 – ostatní plocha, jiná plocha, pozemek parcelní číslo 909/2 – ostatní plocha, jiná plocha. To vše je zapsané u KÚ pro Ústecký kraj, KP Litoměřice, na LV č. 1803 pro katastrální území 683124 Libochovice, obec 565164 Libochovice, okres Litoměřice.

Areál má zhruba obdélníkový tvar, je oplocený, vjezd je situován na severní straně přímo z navazující silnice, vnitřní dvůr je zpevněný živičným povrchem, část je zpevněna drceným kamenivem.

**Účel využití:**

Areál byl kolaudován v r. 1997 jako areál dopravy a služeb, včetně dílčí části areálu - čerpací stanice PHM. Jedná se tedy o využití provozní, smíšené - administrativa spojená se spediční činností a službami autodopravy, s prodejem PHM a poskytováním služeb autooprav (autodílna, pneuservis).

Budova čp. 838 je na LV evidována jako stavba pro dopravu, což neodpovídá zcela skutečnosti - převažující účel využití je administrativní (kanceláře - v řešeném případě pro autodopravu, avšak využitelné univerzálně), část objektu slouží jako autodílna.

Níže uvádím základní popis hlavních objektů areálu, které umožňují účelově užívání a podílejí se různou vahou na tvorbě jeho celkové tržní hodnoty.

**Popis budov:**1 - Budova čp. 838

Zděný objekt v půdorysu tvaru písm. „L”, složený ze dvou konstrukčně odlišných částí - administrativní a provozní.

Administrativní část

Zděná přízemní budova, střecha sklonitá ze sbíjených vazníků, s úplným technickým vybavením - podrobnější popis viz níže uvedená tabulka vybavení.

Dispozice - obsahuje chodbu, kanceláře včetně hygienické zázemí pro muže a ženy, šatny, denní místnost, technickou místnost, v oddělené části je dílna a pneuservis.

Provozní část (autodílna)

Rovněž zděný objekt, přízemní vyšší světlé výšky, zastřešení je sedlové z ocel. vazníků, krytina trapézovým lakovaným plechem, technické vybavení odpovídá provozním účelům využití - provedena EI 230/400 V, ÚT (kotelna na TP společná pro obě části), SV, rozvod stl. vzduchu, osazena sekční vrata na elektr. pohon.

Dispozice - objekt obsahuje 3 x autodílnu, kotelnu s automatickým kotlem na TP.

Stáří celé budovy je z r. 1997, novodobá dílčí rekonstrukce proběhla v r. 2013-14, technický stav je dobrý až velmi dobrý - podrobněji viz další část ocenění.

2 - Čerpací stanice PHM.

Speciální stavba tvořená polootevřeným přístřeškem ocelové konstrukce, vestavěnou zděnou kanceláří, ocelovou nadzemní uskladňovací nádrží osazenou na betonových základech a technologií stáčení phm - výdejovým stojanem s trubními rozvody, čerpadly, elektroinstalací, měřením apod.

Stáří objekt je obdobně z r. 1997, v r. 2014 provedena dílčí modernizace, osazen výdejový stojan, provedeny úpravy povrchů a výměna technických instalací.

**3 - Sklad pneu a náhradních dílů.**

Zděný objekt obdélníkového tvaru, přízemní, se sedlovou střechou o nestejném sklonu stř. rovin, střeš. krytina z vlnitých desek Onduline. Jednoduché provedení bez stropu, betonová podlaha, elektroinstalace 230V, osazena plechová vrata.

Dispozice - objekt je podélně připažen a rozdělen na dva skladovací prostory - sklad pneu a náhr. dílů. Objekt je umístěn na pozemku stpč. 1288 a je evidován jako garáž.

**Příslušenství, doplňkové stavby a objekty**

Další příslušenství tvoří venkovní úpravy:

- vjezdová posuvná vrata (ocelový rám s dřevěnými výplněmi)
- kanalizační přípojka s ČOV
- vodovodní a plynovodní přípojka, elektropřípojka a rozvod VO v areálu
- zpevněné živичné plochy a plochy z drceného kameniva
- oplocení s podezdívkou z betonových tvárnic, vrchní část systémový plot drátěný na ocel. sloupky
- venkovní část EZS areálu

Příslušenství je přiměřeného rozsahu, nadstandardně proveden elektronický zabezpečovací systém ostrahy celého areálu vč. exteriérových prostor (zvukový a světelný výstražný systém napojený na centrální pult).

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1997	Dílčí rekonstrukce v r. 2014	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

**Inženýrské sítě a využití nemovité věci**

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1761/1		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

**Přístup a příjezd k pozemku**

- ☒ z veřejné komunikace   ☐ přes vlastní pozemky   ☐ zajištěn věcným břemenem  
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům   ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1761/1	ostatní plocha – silnice	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

**Přehled listů vlastnictví**

<b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 1803</b>				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0423 Litoměřice	
Obec:	565164 Libochovice	Katastrální území:	683124 Libochovice	
Ulice:		č.o.:		
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
PO	IČO: 27338100	J M R, spol. s r.o.	Vrchlického 838, 41117 Libochovice	1 / 1
<b>Pozemky</b>				
St. 1225	Stavební parcela	Parcela KN	623 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
součástí je Budova s číslem popisným 838, část obce Libochovice, Stavba pro dopravu				
St. 1226	Stavební parcela	Parcela KN	61 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
součástí je Budova bez čísla popisného nebo evidenčního, část obce, Stavba technického vybavení				
St. 1288	Stavební parcela	Parcela KN	118 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
součástí je Budova bez čísla popisného nebo evidenčního, část obce, Garáž				
907/36	Pozemková parcela	Parcela KN	2 369 m <sup>2</sup>	ostatní plocha
909/2	Pozemková parcela	Parcela KN	2 934 m <sup>2</sup>	ostatní plocha

**2. Posudek - Ocenění nemovitostí věcnou hodnotou****2.1. Ocenění nákladovou metodou****2.1.1 Budova čp. 838 - administrativní část**

Dispozice - viz část nález a tabulka místností.

1. NP - obsahuje pronajímatelné převážně kancelářské prostory, denní místnost, šatnu se sociálním zázemím pro muže, sociální zázemí pro ženy, dílnu, garáž upravenou k provozování pneuservisu.

Konstrukce a vybavení - viz tabulka vybavení stavby.

Objekt kolaudován v r. 1997, v r. 2013-14 proběhla modernizace interiéru - podlahy, úpravy povrchů, zřízeno nové ÚT, provedena výměna interiérových dveří, oken, oprava elektroinstalace vč. vybavení EZS, počítačová síť, osazena nová svítidla a kompletační prvky elektro, zařizovací předměty ZTI.

Stav objektu je velmi dobrý, opotřebení je stanoveno odborným odhadem cca 30%.

**Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	349,55 m <sup>2</sup>	301,64 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>301,64m<sup>2</sup></b>

**Výčet místností**

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
<b>1. NP</b>				
	3 x kanceláře	127,54 m <sup>2</sup>	1,00	127,54m <sup>2</sup>
	denní místnost	35,25 m <sup>2</sup>	1,00	35,25m <sup>2</sup>
	chodba	26,00 m <sup>2</sup>	1,00	26,00m <sup>2</sup>
	technická místnost, server	16,45 m <sup>2</sup>	1,00	16,45m <sup>2</sup>
	šatna	17,70 m <sup>2</sup>	1,00	17,70m <sup>2</sup>
	dílna	25,20 m <sup>2</sup>	1,00	25,20m <sup>2</sup>
	garáže - pneuservis	47,05 m <sup>2</sup>	1,00	47,05m <sup>2</sup>
	sociální zázemí	6,45 m <sup>2</sup>	1,00	6,45m <sup>2</sup>
<b>1. NP - celkem</b>		<b>301,64 m<sup>2</sup></b>		<b>301,64 m<sup>2</sup></b>

**Výpočet obestavěného prostoru**

Název			Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$349,55 * 3,20 + (25,70 - 4,62) * 5,0 * 1,10$	=	1 234,50 m <sup>3</sup>
Střešní prostor	$349,55 * 2,16/2$	=	377,51 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 612,01 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné tl. 40 cm
Stropy	zavěšené SDK zateplené
Krov, střecha	dřevěný sbíjený
Krytiny střech	asfaltové šindele
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky, bílý nátěr
Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
Schody	vnitřní schodiště betonové se standardním povrchem
Dveře	hladké plné a prosklené náplňové, vstupní plastové prosklené
Vrata	plechová dvoukřídlá
Okna	plastová
Povrchy podlah	keramická dlažba, koberec
Vytápění	ústřední na TP - zdroj tepla v provozní části
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	rozvody SV, TUV
Vnitřní kanalizace	úplné odkanalizování
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	kombinovaný s ÚT, elektrický boiler
Vybavení kuchyní	kuch. linka v denní místnost vč. spotřebičů
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout, pisoáry
Výtahy	chybí
Ostatní	standardní - EZS, odvětrání, dorozum. zařízení
Instalační pref. jádra	neuvažuje se

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	350
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 612,01
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 084
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 195 479
Stáří	roků	18
Další životnost	roků	162
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>5 736 835</b>

**2.1.2 Budova čp. 838 - provozní část**

Dispozice - objekt obsahuje 3 x autodílnu, včetně kotelny na tuhá paliva.

Konstrukce a vybavení - zděný objekt protáhlého obdélníkového tvaru, sedlová střecha (ocelový vazník), plechová profilovaná krytina vč. klempířských prvků, osazena vrata včetně sekčních na el. pohon, plastová okna, betonová podlaha, z technického vybavení elektroinstalace 230/400 V, ústřední vytápění z vestavěné kotelny s automat. kotlem na TP, rozvod SV, TUV, osazeno umyvadlo, rozvod vzduchu - podrobněji viz tabulka vybavení stavby.

Celkový stav je dobrý, udržovaný, v r. 2014 provedeny dílčí úpravy - nová střešní krytina, zateplení stropu, elektroinstalace, osazen nový zdroj tepla, osazena nová sekční vrata.

**Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	245,10 m <sup>2</sup>	219,90 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>219,90 m<sup>2</sup></b>

**Výčet místností**

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
<b>1. NP</b>			
autodílna 1	52,51 m <sup>2</sup>	1,00	52,51m <sup>2</sup>
autodílna 2	26,98 m <sup>2</sup>	1,00	26,98m <sup>2</sup>
autodílna 3, kotelna	140,41 m <sup>2</sup>	1,00	140,41m <sup>2</sup>
<b>1. NP - celkem</b>	<b>219,90 m<sup>2</sup></b>		<b>219,90 m<sup>2</sup></b>

**Výpočet obestavěného prostoru**

Název		Obestavěný prostor	
Vrchní stavba	245,10 * 4,50	=	1 102,95 m <sup>3</sup>
Střešní prostor	245,10 * 1,40/2	=	171,57 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 274,52 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm
Stropy	zavěšené SDK zateplené
Krov, střecha	kovový vazník svařovaný
Krytiny střech	nová střešní krytina - plechová vícevrstvý povrch
Klempířské konstrukce	titanzinek
Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	jednovrstvé omítky+nátěr, hrubá omítka
Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se
Schody	chybí
Dveře	plechové posuvné, náplňové
Vrata	plechová dvoukřídlá, sekční s elektropohonem
Okna	plastová
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	ústřední na TP
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	rozvody SV, TUV - plastové
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	neuvažuje se
Ohřev teplé vody	elektrický boiler
Vybavení kuchyní	neuvažuje se
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	neuvažuje se
Ostatní	rozvod vzduchu, EZS
Instalační pref. jádra	neuvažuje se

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	245
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 274,52
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 177
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 049 150
Stáří	roků	18
Další životnost	roků	82
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 834 405</b>



### 2.1.3 Čerpací stanice PHM na pozemku p.č. 1226.

Objekt se skládá z typové nadzemní ocelové nádrže o objemu 33 tis. litrů, osazené na žb. desce. Na okraji desky je sběrný žlab spádovaný k záchytné nepropustné žb. jímce. Nádrž je zakryta polootevřeným ocelovým přístřeškem s trojstranným opláštěním, se sedlovou střechou, osazený klempířské prvky, krytina je z vlnitého plechu, osazen hromosvod. V přední části přístřešku zřízena obezděná výdejní kancelář s ovládáním, signalizací, provedena elektroinstalace, napojení na čerpadla, osazena technologie výdeje - jeden výdejní stojan. Uskladňovací nádrž je nedělená pouze na jednu komoditu, v řešeném případě motorovou naftu.

Stanice je kolaudována jako veřejná, převážně však užívána k potřebě vlastníka - autodopravce.

Celkový stav je udržovaný, po repasi z r. 2014.

#### Výpočet jednotkového množství

Název		Množství
Speciální stavba - čs phm	=	61,00 m2
Jednotkové množství - celkem:	=	61,00 m2

Jednotkové množství	m2	61,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m2]	15 880
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	968 680
Stáří	roků	17
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>678 076</b>

### 2.1.4 Sklad pneu a náhradních dílů na pozemku 1288.

3 - Sklad pneu a náhradních dílů.  
Zděný objekt obdélníkového tvaru, přízemní, se sedlovou střechou o nestejném sklonu stř. rovin, střeš. krytina z vlnitých desek Onduline. Jednoduché provedení bez stropu, betonová podlaha, elektroinstalace 230V, osazena plechová vrata. Dispozice - objekt je podélně připažen a rozdělen na dva skladovací prostory - sklad pneu a náhr. dílů. Objekt je umístěn na pozemku stpč. 1288 a je evidován jako garáž.

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	183,25 m <sup>2</sup>	155,76 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>155,76 m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP	skladovací prostor	183,25 m <sup>2</sup>	0,85	155,76 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>		<b>183,25 m<sup>2</sup></b>		<b>155,76 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP	(183,25)*(3,40)	= 623,05 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		= 623,05 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM tl. 44 cm
Stropy	chybí
Krov, střecha	dřevěný sbíjený
Krytiny střech	z vlnitých desek Onduline
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky

Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	chybí
Vrata	kovová
Okna	chybí
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	lokální
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	183
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	623,05
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 246 100
Stáří	roků	23
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>872 270</b>

## 2.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

### 2.2.1 Zpevněná živičná plocha - ABS

Zpevněná živičná plocha severní části areálu - parkoviště, plocha o adm. budovy a čerpací stanice. Konstrukce z obalovaného kameniva, celkově dobrý stav odpovídá stáří cca 18-20 let.

Jednotkové množství	m <sup>2</sup>	980,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m <sup>2</sup>	1 200
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 176 000
Stáří	roků	18
Další životnost	roků	32
Opotřebení	%	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>764 400</b>

### 2.2.2 Zpevněná betonová plocha

Zpevněná plocha z monolitického betonu, v jižní části areálu. Konstrukce z monolitického žb., zhoršený stav - částečně poškozeno - nižší další životnost.

Jednotkové množství	m <sup>2</sup>	420,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m <sup>2</sup>	950
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	399 000
Stáří	roků	18
Další životnost	roků	17
Opotřebení	%	55,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>179 550</b>

## 2.3. Ocenění příslušenství nákladovou metodou

### 2.3.1 Venkovní úpravy - oplocení, ČOV, sadové úpravy

Jednotkové množství	soubor	1,00
Jednotková cena (JC)	Kč/soubor	250 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	250 000
Stáří	roků	1
Další životnost	roků	39
Opotřebení	%	2,50
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>243 750</b>

## 2.4. Ocenění pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek jako funkční celek je tvořen uvedenými parcelami užívanými v souladu s evidencí v KN. Převážná část areálu je rovinné konfigurace, při výjezdu pozemek mírně stoupá severním směrem. Pozemek jako celek je obdélníkového tvaru, v místě je napojen na úplnou obecní infrastrukturu s výjimkou splaškové kanalizace.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ocenění již zastavěného pozemku (funkčního celku) provádím orientačně odborným odhadem - na základě porovnání s údaji trhu se v obci stavebně připravené volné pozemky ve městě Libochovice a v blízkém okolí obchodují v cenových relacích 500 - 1 100,- Kč/m<sup>2</sup>, se vzrůstající vzdáleností od centra města jednotková cena klesá.

V řešeném případě předpokládám cenovou relaci ve středu uvedeného rozpětí.

Pozn: hodnota pozemku je zahrnuta v navržené obvyklé ceně areálu jako celku, samostatně se uvádí pro celkovou orientaci a odhad celkové věcné hodnoty nemovitého majetku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1225	623	800	1 / 1	498 400
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1226	61	800	1 / 1	48 800
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1288	118	800	1 / 1	94 400
ostatní plocha	907/36	2 369	800	1 / 1	1 895 200
ostatní plocha	909/2	2 934	800	1 / 1	2 347 200
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>6 105</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>4 884 000</b>

### 3. Posudek - Ocenění nemovitostí porovnávací metodou

#### 3.1. Ocenění porovnávací metodou

Provádí se porovnání s nemovitostmi obdobného typu (areály, provozní soubory nemovitostí) dle nabídek realitní inzerce - v dané lokalitě nemá znalec širší databázi porovnatelných souborů nemovitostí. Porovnání je prováděno na základě podlahové - započitatelné plochy.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<p>Semečská, Třebívlice</p> <p>Provozní prostor 1500 m<sup>2</sup>, Samostatný areál stojící na okraji obce Třebívlice, v okrese Litoměřice, 950 m od silnice Lovosice - Most a cca 12 km od dálnice D8. Areál sestává z halových objektů o celkové zastavěné ploše 2.143 m<sup>2</sup> s perfektním administrativním zázemím, z volných pozemků a z vybetonované silážní jámy, u které byla připravována montovaná nástavba = přestavba na skladovou halu i ploše 1.123 m<sup>2</sup>; celková výměra areálu je 7.662 m<sup>2</sup>. V areálu byla dlouhodobě provozována kovovýroba - výroba ekologických kotlů na TP. V areálu jsou tyto inženýrské sítě: elektrická energie: 230/400 V (vlastní trafo); voda: obecní řad; kanalizace: obecní řad; plyn: cca 100 m; telekomunikace: ano; topení: kotel na TP, ústřední topení - v kancelářích radiátory a ve výrobě sahary. Areál se dle územního plánu nachází v plochách VP - výroba průmyslová a neleží v žádném záplavovém území. Příjezd k areálu je po veřejných asfaltových komunikacích vhodných i pro nákladní dopravu.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realitní inzerce - koeficient 0,90; Velikosti objektu - Srovnatelné - koeficient 1,00; Poloha - Srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Srovnávací areál horší - koeficient 1,10; Celkový stav - Srovnatelné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - Realitní inzerce 0,9; Velikosti objektu - Srovnatelné 1; Poloha - Srovnatelná 1; Provedení a vybavení - Srovnávací areál horší 1,1; Celkový stav - Srovnatelné 1; Vliv pozemku - Srovnatelný 1; Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné 1;</p>	1 500,00	0	Provozní prostor 1500 m <sup>2</sup>	12 000 000	8 000	0,99	7 920
<p>Marie Pomocné, Litoměřice - Předměstí</p> <p>Provozní prostor 239 m<sup>2</sup>, Prodej provozně skladovacího areálu z majetku BUILDING-LT s.r.o.. Požadovaná cena byla výrazně snížena - nyní činí 41% ceny dle znaleckého posudku. Areál má dobrou dopravní dostupnost, nachází se v Litoměřicích, při ulici Marie Pomocné. Areál je v dobrém stavebně technickém stavu, po částečné rekonstrukci z roku 2003. Je napojen na sítě všechny sítě mimo plynu a má dostatečné pozemkové zázemí. Celková užitná plocha budov činí 239m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků činí 621m<sup>2</sup>.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realitní inzerce - koeficient 0,90; Velikosti objektu - Srovnávací areál menší - koeficient 1,10; Poloha - Srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Srovnávací areál horší - koeficient 1,10; Celkový stav - Srovnatelná - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - Realitní inzerce 0,9; Velikosti objektu - Srovnávací areál menší 1,1; Poloha - Srovnatelná 1; Provedení a vybavení - Srovnávací areál horší 1,1; Celkový stav - Srovnatelná 1; Vliv pozemku - Srovnatelný 1; Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné 1;</p>	239,00	0	Provozní prostor 239 m <sup>2</sup>	1 200 000	5 021	1,09	5 473

Podřipská, Horní Beřkovice	320,00	0	Provozní prostor 320 m <sup>2</sup>	5 849 000	18 278	0,49	8 956
<p>Provozní prostor 320 m<sup>2</sup>, Zavedený provoz výroby, skladování a distribuce teplých i chlazených jídel ; profesionální zařízení a vybavení v dobrém technickém stavu ; velké zpevněné manipulační plochy ; výborná dopravní dostupnost. Předmětem prodeje je zavedený, profesionálně a plně vybavený objekt k výrobě, skladování a distribuci teplých i chlazených jídel v objemu až 2.000 jídel denně. Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt s rovnou střechou, postavený na vlastním, rovinném, zcela oploceném pozemku o výměře 1.235 m<sup>2</sup>, ve stabilizované zástavbě (převážně rodinných domů) v obci Horní Beřkovice, okr. Litoměřice, ulice Podřipská, u areálu psychiatrické nemocnice.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realitní inzerce - koeficient 0,90; Velikosti objektu - Srovnávací areál menší - koeficient 0,90; Poloha - Srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Srovnávací areál lepší - koeficient 0,60; Celkový stav - Srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - Realitní inzerce 0,9; Velikosti objektu - Srovnávací areál menší 0,9; Poloha - Srovnatelná 1; Provedení a vybavení - Srovnávací areál lepší 0,5; Celkový stav - Srovnatelný 1; Vliv pozemku - Srovnatelný 1; Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné 1;</p>							
Variační koeficient před úpravami:				54,43 %	Variační koeficient po úpravách:		19,60 %
Užitná plocha				828,78 m <sup>2</sup>			
Minimální jednotková cena:				5 473 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	4 535 913 Kč	
Průměrná jednotková cena:				7 450 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	6 174 411 Kč	
Maximální jednotková cena:				8 956 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	7 422 554 Kč	
<b>Stanovená jednotková cena:</b>				<b>7 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>6 215 850 Kč</b>	



## 4. Posudek - Ocenění nemovitostí výnosovou hodnotou

### Analýza tržního nájemného

#### Odhad obvyklé výše nájemného - analýza trhu

Areál byl užíván k podnikatelské činnosti vlastníka, k datu ocenění není pronajímán, je však v pronajímatelném stavu.

V rámci analýzy tržního nájemného je vidět, že ke dni ocenění je v daném místě a čase omezené množství nabídek provozních prostor k pronájmu, kde jednotkové nájemné za rok se pohybuje od cca 650 Kč/m<sup>2</sup> /rok do cca 1200 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Výše je závislá na poloze/lokalitě, kvalitě prostoru objektu a velikosti pronajímaného prostoru.

Na základě analýzy jsem stanovil obvyklé nájemné u provozních ploch 900 Kč/m<sup>2</sup>\*rok.

V rámci analýzy tržního nájemného je vidět, že ke dni ocenění je v daném místě a čase omezené množství nabídek kancelářských prostor k pronájmu, kde jednotkové nájemné za rok se pohybuje od cca 700 Kč/m<sup>2</sup> /rok do cca 1800 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Výše je závislá na poloze/lokalitě, kvalitě prostoru objektu a velikosti pronajímaného prostoru.

Na základě analýzy jsem stanovil obvyklé nájemné u kancelářských ploch 1100 Kč/m<sup>2</sup>\*rok.

**Výnosy z kancelářských prostor**

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Pronájem kanceláře 30 m <sup>2</sup> , Libochovice, okres Litoměřice	30,00	4 500,00	54 000,00	1 800,00
Pronájem kanceláře 51 m <sup>2</sup> , Prosmyská, Lovosice	51,00	2 805,00	33 660,00	660,00
Pronájem kanceláře 400 m <sup>2</sup> , Sířejovická, Lovosice	400,00	25 000,00	300 000,00	750,00
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>1 070,00</b>

**Výnosy z provozních prostor**

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Pronájem skladového prostoru 894 m <sup>2</sup> , Doksany, okres Litoměřice	894,00	75 990,00	911 880,00	1 020,00
Pronájem výrobní haly, prostoru 1 100 m <sup>2</sup> , Terežín, okres Litoměřice	1 100,00	60 000,00	720 000,00	654,55
Pronájem výrobní haly, prostoru 1 501 m <sup>2</sup> , 9. května, Roudnice nad Labem - Podluský	1 501,00	150 100,00	1 801 200,00	1 200,00
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>958,00</b>

Pro výpočet výnosové hodnoty je vzat v úvahu reálně dosažitelný výnos z pronájmu nemovitosti jako celku - výše nájemného je navržena simulovaně, odhadem na základě analýzy trhu. Nemovitost není pronajímána, je však v pronajímatelném stavu.

Na základě zjištěných údajů dle provedené analýzy je navržena výše obvyklého nájemného pro administrativní a provozní prostory areálu. Ve výpočtu výnosů jsou uvedeny diferencované hodnoty nájemného dle jednotlivých prostor z hlediska jejich účelu využití.

**Výnosy - příjmy**

Je předpokládán pravidelný roční výnos z pronájmu, výnos z pronájmu ČSphm je odhadnut (ve výši cca 15-20% marže při výtoči objemu nádrže za 1 měsíc). Hrubé výnosy jsou sníženy o možný propad příjmů (uvažováno riziko ztráty nájemného a tedy s ponižujícím koeficientem 0.92 prezentujícím možný výpadek příjmů v délce trvání cca 1 měsíc).

**Náklady na udržení příjmů (výnosů) pronajímatelnosti**

Ve výpočtu jsou uvažovány náklady fixní (obhospodařovací) i náklady variabilní. Obhospodařovací náklady byly odhadnuty (pojistné, daň z nemovitosti, náklady na správu). Jako fixní náklad lze uvažovat i strádací odpisy (amortizovaná kapitalizace). Za variabilní náklady lze považovat náklady na údržbu - tyto náklady jsou odhadnuty v průměrné výši ve vazbě na výši odpisů.

Míra kapitalizace je uvažována ve výši 8.25 % a zahrnuje bezrizikovou úrokovou míru a rizikovou přírážku spojenou s obtížnější pronajímatelností v dané lokalitě.

Výnosová hodnota je odhadnuta k uvedenému datu ocenění ve vztahu k předpokládanému provozně-výrobnímu účelu využití nemovitosti. Představuje hodnotu nemovitostí na základě transformace předpokládaných budoucích čistých výnosů do současného stavu (oceňovací přístup z hlediska očekávání budoucích užitek spojených s vlastnictvím nemovitosti).

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapitalizace [%]
1.	Kancelářské prostory	Stavba 1 - adm. objekt	230,00	1 100	21 083	253 000	8,50
2.	Provozní prostory	Stavba 1 - adm. objekt	72,00	900	5 400	64 800	8,50
3.	Provozní prostory	Stavba 2 - provozní objekt	220,00	900	16 500	198 000	8,50
4.	Skladovací prostory	Stavba 3 - ČSphm	61,00	2 361	12 000	144 000	8,50
5.	Ostatní prostory	Zpevněné plochy areálu	1 400,00	60	7 000	84 000	8,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>743 800</b>	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	1 983
Reprodukční cena	RC	Kč	16 034 409
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	375
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	743 800
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	706 610
<b>Náklady (za rok)</b>			
Opravy a údržba	S přihlédnutím k dobrému až velmi dobrému stavu hlavních budov a k předpokládaným nižším nákladům na další průběžnou údržbu (bez nutnosti generálních oprav) stanovují roční náklady na údržbu a opravy hodnotou cca 170 tis. Kč.		
	1.00 % z RC	Kč/rok	160 344
Správa nemovitosti	0.05 % z RC	Kč/rok	8 017
Pojištění	0.10 % z RC	Kč/rok	16 034
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	8 950
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	193 346
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	513 264
<b>Stanovení míry kapitalizace</b>			
Kategorie nemovitosti	Komerční nemovitosti	%	7,00
Rating lokality	dobrá	%	1,00
Riziko země		%	0,25
Riziko volatility peněžních toků		%	0,00
Stav budovy		%	0,00
Individuální charakteristiky		%	0,00
<b>Celková míra kapitalizace</b>		%	8,50
Předpokládaná zbývající ekonomická životnost stavby		let	30
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>6 038 400</b>

## 5. Rekapitulace – přehled cen bez vad nemovitosti

Současný stav	
Porovnávací hodnota	6 215 850 Kč
Výnosová hodnota	6 038 400 Kč
Věcná hodnota	16 193 286 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>6 100 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	4 884 000 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	0 Kč
Vklad investice do nemovité věci		
Reprodukční hodnota		16 284 409 Kč
- z toho hlavní budova		14 459 409 Kč
- ostatní objekty		1 825 000 Kč

## 6. Zohlednění vad nemovitosti

Dle aplikace Aquarius bylo zjištěno zvýšené riziko záplav - poloha v záplavovém území se stupněm č. 2. Dle informace vlastníka během posledních cca 10 roků k zaplavení nemovitosti nedošlo. Doporučuje se uzavření pojištění proti uvedenému riziku zaplavení po konzultaci s příslušnou pojišťovací společností.

Věcné břemeno (podle listiny) oprávnění pro Stalinovy závody v Litvínově, Litvínov, parcela 907/36 dle listiny pozemkové knihy vložka 1308. Bez vlivu na stanovenou obvyklou cenu, doporučuji provést výmaz tohoto VB.

**Zástavní práva, zákazy, závazky a exekuce vedená na oceňované nemovitosti na aktuálním LV č. 1803 pro k.ú. Libochovice nejsou ve stanovené obvyklé ceně zohledněny.**



## 7. Odpověď na otázky položené znalci

Pro stanovení tržní hodnoty jsou použité dvě metody a to porovnávací a výnosová.

Porovnávací hodnota je postavena na nabídkách obdobných nemovitostí ze širšího okolí. Tato metoda je použita pro vymezení spíše horní hranice jednotkové ceny za pronajímatelnou plochu s ohledem na skutečnost, že u oceňovaného typu nemovitostí se provádí obtížně relevantní srovnání.

Větší důležitost a váhu má metoda výnosová. Ta je postavena na základě modelace hypotetického pronájmu nemovitosti. Tato metoda se jeví jako nejvhodnější a podle mého názoru nejvěrněji odráží tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

**Na základě zvážení výsledných hodnot z obou metod je tržní hodnota oceňované nemovitosti stanovena ve výši 6 100 000 Kč, slovy šestmilionůstotísíc Korun českých).**

V Žebráku dne 24.09.2020

Ing. Jan Holeček

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Aktuální výpis z katastru nemovitostí.	7
Snímek katastrální mapy a ortofoto.	2
Mapa oblasti.	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Realitní inzerce prodeje srovnatelných nemovitostí.	3
Realitní inzerce pronájmů provozních prostor.	3
Realitní inzerce pronájmů kancelářských prostor.	3
Zpráva o nebezpečí povodně.	1

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 7.12.2000 čj. Spr 4065/96 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým čís. 25A-3584A/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 25A-3584A/20.

V Žebráku dne 24.09.2020

Ing. Jan Holeček  
Slunečná 358  
267 53 Žebrák

## Aktuální výpis z katastru nemovitostí.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2020 13:35:03Okres: CZ0423 Litoměřice  
Kat.území: 683124 LibochoviceObec: 565164 Libochovice  
List vlastnictví: 1803

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

## A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
J M R, spol. s r.o., Vrchlického 838, Libochovice, 41117 Libochovice	27338100	

SJM = Společné jmění manželů

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1225	623	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Libochovice, č.p. 838, doprava				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1225				
St. 1226	61	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1226				
St. 1288	118	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1288				
907/36	2369	ostatní plocha	jiná plocha	
909/2	2934	ostatní plocha	manipulační 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

- Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro:

Stalinovy závody v Litvínově, Litvínov

Povinnost k:

Parcela: 907/36

Listina: Pozemková kniha vložka 1308/ .

Z-10400627/1972-506

POLVZ:627/1972

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo smluvní  
dle smlouvy o úvěru č. 0547/14/5651,  
k zajištění pohledávky ve výši 4.500.000,- Kč, k zajištění existujících, budoucích  
a podmíněných pohledávek do výše 4.500.000,- Kč, které vznikly a/nebo budou vznikat

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2020 13:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice  
Kat.území: 683124 Libochovice

Obec: 565164 Libochovice  
List vlastnictví: 1803

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

Typ vztahu

nejpozději do 20.3.2034 v souladu s článkem I. písm. b), c) a d) smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 0548/14/5651

Oprávnění pro:

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/  
IČO: 00001350

Povinnost k:

Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2014 13:18:47. Zápis proveden dne 30.06.2014. V-4613/2014-506

Pořadí k 22.05.2014 13:18

• Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy č. 10336/13/LCD  
k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných pohledávek do výše 5.000.000,00 Kč s příslušenstvím, veškeré další pohledávky s příslušenstvím vzniklé do 14.3.2021 do celkové výše 10.000.000,00 Kč, dle zástavní smlouvy č. ZN2/10336/13/LCD, čl. I

Oprávnění pro:

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k:

Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN2/10336/13/LCD, ze dne 23.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2015 11:03:38. Zápis proveden dne 19.05.2015. V-4823/2015-506

Pořadí k 27.04.2015 11:03

• Zákaz zcizení

nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu podle článku IV smlouvy o zřízení zástavního práva, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro:

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k:

Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN2/10336/13/LCD, ze dne 23.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2015 11:03:38. Zápis proveden dne 19.05.2015. V-4823/2015-506

Pořadí k 27.04.2015 11:03

• Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy č. 0420587469  
k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných pohledávek do výše 4.000.000,00 Kč s příslušenstvím, veškeré další pohledávky s příslušenstvím vzniklé do 25.2.2027 do celkové výše 8.000.000,00 Kč, dle zástavní smlouvy č. ZN/0420587469, čl. I

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2020 13:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565164 Libochovice  
Kat.území: 683124 Libochovice List vlastnictví: 1803  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro:  
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782  
Povinnost k:  
Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. V-1866/2016-506  
ZN/0420587469, ze dne 24.02.2016. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 24.02.2016 14:48:03. Zápis proveden dne 17.03.2016.  
Litoměřice

Pořadí k 24.02.2016 14:48

Související zápisy

- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh  
V-4613/2014-506, V-4823/2015-506

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. V-1866/2016-506  
ZN/0420587469, ze dne 24.02.2016. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 24.02.2016 14:48:03. Zápis proveden dne 17.03.2016.  
Litoměřice

Související zápisy

- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
V-4613/2014-506, V-4823/2015-506

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. V-1866/2016-506  
ZN/0420587469, ze dne 24.02.2016. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 24.02.2016 14:48:03. Zápis proveden dne 17.03.2016.  
Litoměřice

- Zákaz zcizení  
nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu podle článku IV smlouvy o zřízení  
zástavního práva, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro:  
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782  
Povinnost k:  
Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. V-1866/2016-506  
ZN/0420587469, ze dne 24.02.2016. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 24.02.2016 14:48:03. Zápis proveden dne 17.03.2016.  
Litoměřice

Pořadí k 24.02.2016 14:48

- Zástavní právo smluvní  
dle úvěrové smlouvy č. 0439937449  
k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných  
pohledávek do výše 6.000.000,00 Kč s příslušenstvím, veškeré další pohledávky s  
příslušenstvím vzniklé do 25.2.2029 do celkové výše 12.000.000,00 Kč, dle zástavní  
smlouvy č. ZN/0439937449, čl. I

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2020 13:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565164 Libochovice  
Kat.území: 683124 Libochovice List vlastnictví: 1803  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro:  
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782  
Povinnost k:  
Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. V-2444/2018-506  
ZN/0439937449, ze dne 15.03.2018. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 15.03.2018 12:36:30. Zápis proveden dne 06.04.2018.  
Litoměřice

Pořadí k 15.03.2018 12:36

Související zápisy

- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh  
V-4613/2014-506, V-4823/2015-506, V-1866/2016-506

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. V-2444/2018-506  
ZN/0439937449, ze dne 15.03.2018. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 15.03.2018 12:36:30. Zápis proveden dne 06.04.2018.  
Litoměřice

Související zápisy

- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
V-4613/2014-506, V-4823/2015-506, V-1866/2016-506

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. V-2444/2018-506  
ZN/0439937449, ze dne 15.03.2018. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 15.03.2018 12:36:30. Zápis proveden dne 06.04.2018.  
Litoměřice

- Zákaz zcizení  
nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu podle článku IV smlouvy o zřízení  
zástavního práva, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro:  
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782  
Povinnost k:  
Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. V-2444/2018-506  
ZN/0439937449, ze dne 15.03.2018. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 15.03.2018 12:36:30. Zápis proveden dne 06.04.2018.  
Litoměřice

Pořadí k 15.03.2018 12:36

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pro pohledávku ve výši 1.837.025,-Kč

Oprávnění pro:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice, Seifertova 2063/3, Předměstí,  
41201 Litoměřice  
Povinnost k:  
Parcela: 907/36, Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226, Parcela: St.  
1288

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2020 13:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565164 Libochovice  
Kat.území: 683124 Libochovice List vlastnictví: 1803  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

Listina: Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení V-11328/2018-506  
zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) , Č.j.  
45006 -220/8030-05.12./2018 -03162/JP-1, ze dne 05.12.2018.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2018 14:11:44. Zápis  
proveden dne 28.12.2018.  
Pořadí k 06.12.2018 14:11

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

- Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor : Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín  
Povinnost k:  
J M R, spol. s r.o., Vrchlického 838, Libochovice, 41117 Libochovice, RČ/IČO:  
27338100  
Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Z-7017/2019-506  
Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-3308/2019 -10 (31 EXE  
8740/2019-9) ze dne 03.09.2019. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 17.09.2019 14:25:34. Zápis proveden dne 20.09.2019.  
Litoměřice

## Související zápisy

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

## Povinnost k:

Parcela: 907/36, Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226, Parcela: St.  
1288

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Z-7016/2019-506  
Děčín 112 EX-3308/2019 -15 ze dne 17.09.2019. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 17.09.2019 14:25:34. Zápis proveden dne  
20.09.2019. Litoměřice

- Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38,  
110 00 Praha 1  
Povinnost k:  
J M R, spol. s r.o., Vrchlického 838, Libochovice, 41117 Libochovice, RČ/IČO:  
27338100  
Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX Z-36748/2019-101  
2688/19-6 k 31 EXE 9556/2019-11 ze dne 17.10.2019. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 18.10.2019 21:05:23. Zápis proveden  
dne 22.10.2019. Praha

## Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2020 13:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565164 Libochovice  
Kat.území: 683124 Libochovice List vlastnictví: 1803  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k:

Parcela: 907/36, Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226, Parcela: St. 1288

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Z-7887/2019-506  
Praha 4, 189 EX-2688/2019 -10 ze dne 18.10.2019. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 18.10.2019 21:05:10. Zápis proveden  
dne 23.10.2019. Litoměřice

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohorská 299, Havlíčkův Brod

Povinnost k:

J M R, spol. s r.o., Vrchlického 838, Libochovice, 41117 Libochovice, RČ/IČO:  
27338100

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Z-5057/2019-601  
Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-1674/2019 -12 k  
č.j. 31 EXE 9460/2019-16 ze dne 05.11.2019. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 14.11.2019 08:30:08. Zápis proveden dne  
15.11.2019. Havlíčkův Brod

Související zápisy

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k:

Parcela: 907/36, Parcela: 909/2, Parcela: St. 1225, Parcela: St. 1226, Parcela: St. 1288

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Z-8616/2019-506  
Havlíčkův Brod 050 EX-1674/2019 -58 ze dne 18.11.2019.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2019 15:39:25. Zápis  
proveden dne 21.11.2019. Litoměřice

- Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k:

Parcela: 909/2

Plomby a upozornění

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva kupní ze dne 22.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2014 13:21:34.  
Zápis proveden dne 02.07.2014.

Pro: J M R, spol. s r.o., Vrchlického 838, Libochovice, 41117  
Libochovice

V-4614/2014-506  
RČ/IČO:27338100

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



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2020 13:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice  
Kat.území: 683124 Libochovice

Obec: 565164 Libochovice  
List vlastnictví: 1803

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

Listina

- Smlouva kupní ze dne 17.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2015 08:43:28.  
Zápis proveden dne 22.07.2015.  
V-7275/2015-506  
RČ/IČO:27338100  
Pro: J M R, spol. s r.o., Vrchlického 838, Libochovice, 41117  
Libochovice
- Rozsudek soudu o určení právního vztahu Krajského soudu v Ústí nad Labem 14Co-116/2017  
-219 ze dne 24.10.2017. Právní moc ke dni 28.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku  
19.01.2018 16:10:10. Zápis proveden dne 13.02.2018.  
V-600/2018-506  
RČ/IČO:27338100  
Pro: J M R, spol. s r.o., Vrchlického 838, Libochovice, 41117  
Libochovice
- Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresního soudu v Litoměřicích 7C-471/2015  
-176 ze dne 07.12.2016. Právní moc ke dni 28.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku  
19.01.2018 16:10:10. Zápis proveden dne 13.02.2018.  
V-600/2018-506  
RČ/IČO:27338100  
Pro: J M R, spol. s r.o., Vrchlického 838, Libochovice, 41117  
Libochovice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

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

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

Vyhotovila:

Vyhotoveno: 24.09.2020 13:38:48

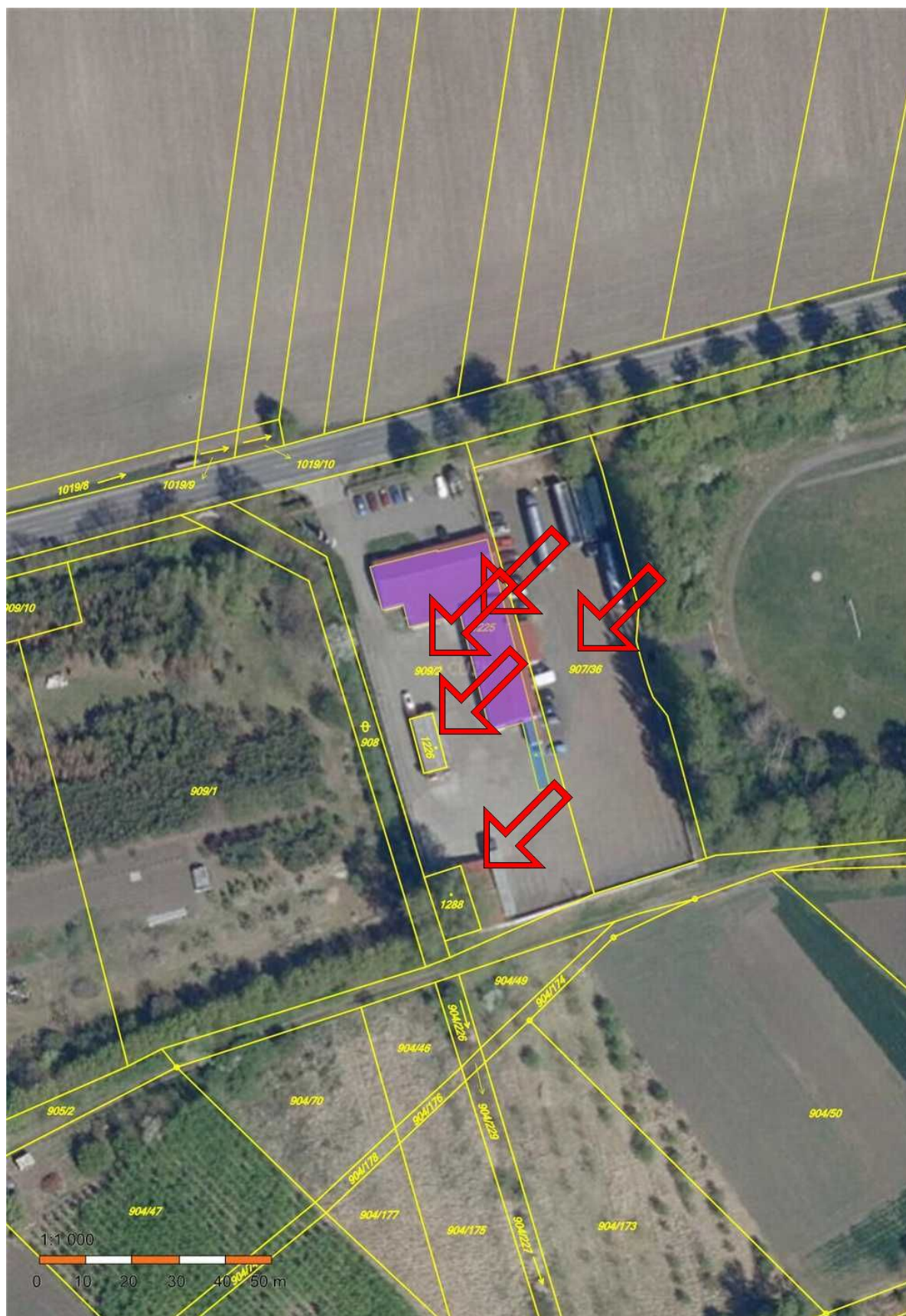
Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu  
do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

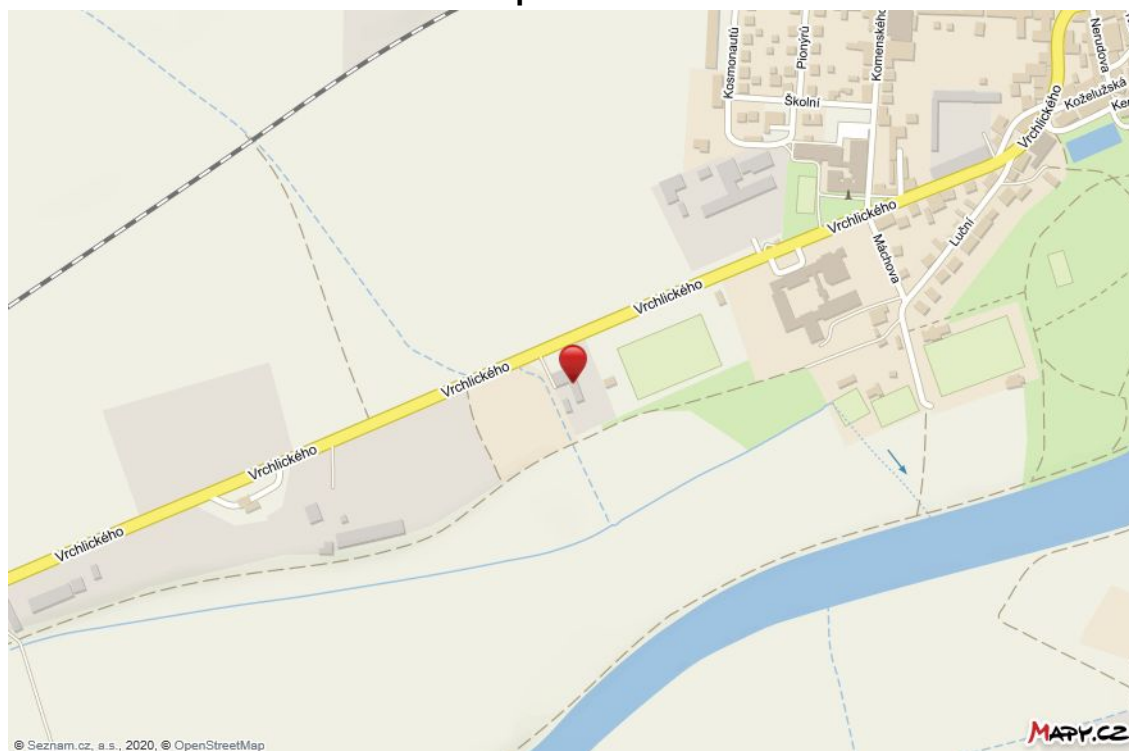


Ortofoto.





Mapa oblasti.



Detailní mapa.



Mapa širších vztahů.

### Fotodokumentace - exteriéry



Pohled SZ ze silnice - vjezd, čp. 838



Přístupová komunikace.



čp. 838 - adm. část



ČS phm



čp. 838 - provozní část



pohled JZ - provozní část



Sklad pneu a náhradních dílů na pozemku 1288.



zpevněné plochy areálu



**Foto - interiéry administrativní část čp. 838**



### Interiéry provozní části čp. 838



## Realitní inzerce prodejů srovnatelných nemovitostí.

16. 2. 2020

Prodej skladového prostoru 3 280 m<sup>2</sup>, Semečská, Třebívlice • Sreality.cz

SREALITY.CZ

Prodej skladového prostoru 3 280 m<sup>2</sup>Semečská, Třebívlice [Panorama](#)12 000 000 Kč (3 659 Kč za m<sup>2</sup>)

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Prodáme samostatný areál stojící na okraji obce Třebívlice, v okrese Litoměřice, 950 m od silnice Lovosice - Most a cca 12 km od dálnice D8. Areál sestává z halových objektů o celkové zastavěné ploše 2.143 m<sup>2</sup> s perfektním administrativním zázemím, z volných pozemků a z vybetonované silážní jámy, u které byla připravována montovaná nástavba = přestavba na skladovou halu i ploše 1.123 m<sup>2</sup>; celková výměra areálu je 7.662 m<sup>2</sup>. V areálu byla dlouhodobě provozována kovovýroba - výroba ekologických kotlů na TP. V areálu jsou tyto inženýrské sítě: elektrická energie: 230/400 V (vlastní trafo); voda: obecní řád; kanalizace: obecní řád; plyn: cca 100 m; telekomunikace: ano; topení: kotel na TP, ústřední topení - v kancelářích radiátory a ve výrobě sahary. Areál se dle územního plánu nachází v plochách VP - výroba průmyslová a neleží v žádném záplavovém území. Příjezd k areálu je po veřejných asfaltových komunikacích vhodných i pro nákladní dopravu. Areál je nyní pronajatý třetím osobám. Na vyžádání zašleme stavební výkresy hal a podrobné informace. Poznámka: Vlastník areálu aktuálně připravuje stavební povolení na stavbu další montované haly o rozměrech 35,1 x 9,7 m a výšce 6,6 m do hřebene.

Celková cena:	12 000 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	3280 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	3 659 Kč	Plocha podlahová:	3280 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N00478	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	03.02.2020	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Stavba:	Skeletová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Přízemní	Telekomunikace:	Telefon
Podlaží:	1	Elektřina:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	3280 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

## Dojezdová vzdálenost

Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?



Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

## V okolí najdete:

Večerka: Prodejna U Puců (314 m)  
 Hospoda: Restaurace Třebívlice 27 (343 m)



16. 2. 2020

Prodej skladového prostoru 239 m<sup>2</sup>, Marie Pomocné, Litoměřice - Předměstí • Sreality.cz**SREALITY.CZ**

## Prodej skladového prostoru 239 m<sup>2</sup>

Marie Pomocné, Litoměřice - Předměstí Panorama

1 200 000 Kč (5 021 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej provozně skladovacího areálu z majetku BUILDING-LT s.r.o.. Požadovaná cena byla výrazně snížena - nyní činí 41% ceny dle znaleckého posudku. Areál má dobrou dopravní dostupnost, nachází se v Litoměřicích, při ulici Marie Pomocné. Areál je v dobrém stavebně technickém stavu, po částečné rekonstrukci z roku 2003. Je napojen na sítě všechny sítě mimo plynu a má dostatečné pozemkové zázemí. Celková užitná plocha budov činí 239m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků činí 621m<sup>2</sup>. Prodej probíhá formou elektronické aukce. Veškeré podrobné informace vč. znaleckého posudku naleznete na [www.verejnedrazby.cz/A5089](http://www.verejnedrazby.cz/A5089)

Areál se sestává z:

- a) administrativní budova č.p. 309 – užitná plocha 239m<sup>2</sup>
- b) garáž - zastavěná plocha 23m<sup>2</sup>
- c) přístřešek - zastavěná plocha 70m<sup>2</sup>

Kategorie energetické náročnosti G (průkaz energetické náročnosti budov nedodán).

Termín konání prohlídek:

I. termín - 28.1.2020 v 10:00 hod.

II. termín - 11.2.2020 v 10:00 hod.

Místo konání prohlídky: Sraz zájemců o prohlídku je na adrese: Marie Pomocné 309/42, 412 01 Litoměřice. GPS souřadnice: 50.5336969N, 14.1444461E

Účast na prohlídce je nutné potvrdit nejpozději 24 hodin před konáním prohlídky a to mailem.

Celková cena:	1 200 000 Kč za nemovitost	Stav objektu:	Dobrý
Cena za m <sup>2</sup> :	5 021 Kč	Typ domu:	Patrový
ID zakázky:	50765	Užitná plocha:	239 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	19.12.2019	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stavba:	Cihlová		

## Dojezdová vzdálenost

Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas



## Služby:

Reklama

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/sklad/litomerice-predmesti-marie-pomocne/3220033116#img=0&fullscreen=false>

1/2

16. 2. 2020

Prodej výrobní haly, prostoru 320 m<sup>2</sup>, Podřipská, Horní Beřkovice • Sreality.cz**SREALITY.CZ**

## Prodej výrobní haly, prostoru 320 m<sup>2</sup>

Podřipská, Horní Beřkovice Panorama

5 849 000 Kč (18 278 Kč za m<sup>2</sup>)

ÚSPORNÁ

Zavedený provoz výroby, skladování a distribuce teplých i chlazených jídel ; profesionální zařízení a vybavení v dobrém technickém stavu ; velké zpevněné manipulační plochy ; výborná dopravní dostupnost. Předmětem prodeje je zavedený, profesionálně a plně vybavený objekt k výrobě, skladování a distribuci teplých i chlazených jídel v objemu až 2.000 jídel denně. Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt s rovnou střechou, postavený na vlastním, rovinném, zcela oploceném pozemku o výměře 1.235 m<sup>2</sup>, ve stabilizované zástavbě (převážně rodinných domů) v obci Horní Beřkovice, okr. Litoměřice, ulice Podřipská, u areálu psychiatrické nemocnice. Objekt je po kompletní rekonstrukci (vyjma nové fasády) přístupný po veřejné, asfaltové komunikaci dvěma vjezdovými branami – z ulice Podřipská, i z ulice Souběžná. Zavedeny jsou všechny inženýrské sítě, nadstandardně dimenzovaná je přípojka elektřiny. Vytápění a ohřev vody zajišťují dva plynové kotle IMERGAS, v celém objektu je rozvod vzduchotechniky s napojením na centrální řídicí jednotku. Objekt je logicky a logisticky rozdělen na kanceláře, zázemí pro zaměstnance (šatny, sprchy, toalety) a výrobní část, disponuje několika chladicími a mrazicími boxy. Dispoziční řešení objektu (plány) a přesný soupis movitého vybavení poskytneme na vyžádání. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) třída C. Součástí ceny je i movité vybavení objektu, a to včetně DPH. Více informací v RAKU, či dle fotodokumentace.

Celková cena:	5 849 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Parkování:	5
Cena za m <sup>2</sup> :	18 278 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	včetně movitého vybavení, včetně DPH	Topení:	Ústřední plynové
ID zakázky:	RAKRS632N	Plyn:	Plynovod
Aktualizace:	13.02.2020	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Přízemní	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Užitná plocha:	320 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná

### Dojezdová vzdálenost

Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas



## Realitní inzerce pronájmů provozních prostor.

16. 2. 2020

Pronájem skladového prostoru 894 m², Doksany, okres Litoměřice • Sreality.cz

SREALITY.CZ



## Pronájem skladového prostoru 894 m²

Doksany, okres Litoměřice

75 990 Kč za měsíc (85 Kč za m²/měsíc)

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem skladových prostor s administrativním zázemím (kanceláře, WC, sprcha) ve vedlejším objektu, v obci Doksany. Příjezd do areálu je možný pro osobní a nákladní dopravu včetně TIR. Parkování bezproblémové. Jedná se o přízemní, montovaný (skládaná skladba – vnější, vnitřní plech, mezi vata) zateplený a vytápěný objekt. Využitelné výšky zde činí cca 4 m. Podlahy jsou železobetonové. Osvětlení el. zářivkové a pomocí oken. Vytápění zajišťují plynové sahary. K dispozici nákladové rampy. K dispozici jsou 4x vyrovnávací můstky, sekční vrata, hala je vybavena EPS, parkování přímo v areálu a před areálem. Kanceláře a zázemí jsou k dispozici v přízemí správní budovy, Budova i hala jsou vybaveny zabezpečovacím systémem (EZS). Skladové prostory se nacházejí v oploceném areálu s ostrahou. Doksany jsou bezprostředně napojeny na dálnici D8, která je součástí dálničního tahu E 55 Praha – Ústí nad Labem – Spolková republika Německo tvořícího jeden z článků evropské dálniční sítě ve směru Skandinávie – střední Evropa – balkánské státy. Více informací požadujte v RK. Ev. číslo: 628446.

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Celková cena:	75 990 Kč za měsíc	Stav objektu:	Velmi dobrý
Cena za m²:	85 Kč	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	( bez energií a EPS ) + DPH	Užitná plocha:	894 m²
ID zakázky:	629060	Parkování:	20
Aktualizace:	06.02.2020	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stavba:	Montovaná		

Dojezdová  
vzdálenost

Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?



Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

## V okolí najdete:

Večerka:	Potraviný Novotný (1096 m)
Hospoda:	Hostinec U Maxima (3479 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Doksanská (822 m)
Cukrárna:	CAFE Keramik (1127 m)
Veterinář:	Lovet - MVDr. Monika Dubická (4851 m)
Vlak:	Oleško (3460 m)

16. 2. 2020

Pronájem výrobní haly prostoru 1 100 m<sup>2</sup>, Terezín, okres Litoměřice • Sreality.cz**SREALITY.CZ**

## Pronájem výrobní haly, prostoru 1 100 m<sup>2</sup> Terezín, okres Litoměřice 60 000 Kč za měsíc (55 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem železobetonové haly vhodné k lehké průmyslové výrobě nebo skladování o rozloze 1100 m<sup>2</sup> v uzavřeném areálu na okraji města Terezín. Areál je osvětlen, oplocen a pod ostrahou. Výborná dopravní dostupnost (8 km ke sjezdu z D8). Pro další informace volejte, prosím, realitního makléře. Ev. číslo: 609247.

Celková cena:	60 000 Kč za měsíc	Typ domu:	Prizemní
Cena za m <sup>2</sup> :	55 Kč	Podlaží:	1
ID zakázky:	609861	Užitná plocha:	1100 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	10.02.2020	Parkování:	20
Stavba:	Panelová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stav objektu:	Dobrý		

### Dojezdová vzdálenost

Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Večerka:	Potravin mini MARKET ČSA 147 (672 m)
Hospoda:	Restaurace na hřišti (669 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Nová (671 m)
Cukrárna:	CaféBar (1369 m)
Divadlo:	Občanské sdružení TMA divadlo (773 m)
Kino:	Kino Bohušovice nad Ohří (1111 m)
Veterinář:	Veterina LÁBE (3420 m)
Škola:	ZŠ Terezín (424 m)
Obchod:	Albert Hypermarket (2567 m)
Vlak:	Bohušovice nad Ohří (1427 m)
Pošta:	Pošta Terezín - Česká pošta, s.p. (811 m)
Bus MHD:	Bohušovice nad Ohří, záv. (215 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (648 m)
Sportoviště:	Sportovní centrum Marcus (518 m)
Lékárna:	Tereziňská lékárna (736 m)
Restaurace:	Restaurace Na Hradbách (315 m)
Školka:	Mateřská škola Čtyřlístek Terezi... (310 m)
Lékař:	MUDr. Lenka Březovská (758 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/vyrobní-prostor/terezín-terezín-/182885980#img=0&fullscreen=false>

1/2



16. 2. 2020

Pronájem výrobní haly prostoru 1 501 m<sup>2</sup>, 9. května, Roudnice nad Labem - Podluský • Sreality.cz**SREALITY.CZ**

## Pronájem výrobní haly, prostoru 1 501 m<sup>2</sup> 9. května, Roudnice nad Labem - Podluský 150 100 Kč za měsíc (100 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Roudnice nad Labem, D8. Nabízíme pronájem novostavby (k dispozici Q2 2020) industriální haly - výrobních nebo skladových prostor, s kvalitním kancelářským zázemím. Hala bude mít obdélníkový půdorys 46,2 x 32,5 m, tedy cca 1501 m<sup>2</sup>, výšku 10,5 m, v hale budou instalovány dva mostové jeřáby s nosností 8t (nosnost lze navýšit), bezprašné podlahy s nosností 6t/m<sup>2</sup>, 2 rampy i vjezd pro kamion přímo do haly, kompletní inženýrské sítě zavedeny, denní světlo dle norem, plánované kompletní zázemí a kanceláře 300 m<sup>2</sup>, přílehlou volnou zpevněnou parkovací či manipulační plochu až 10000 m<sup>2</sup> lze využít dle potřeby, možnost instalace lapolů, stlačený vzduch, současný příkon 50 A, specifické úpravy na míru pro dlouhodobého nájemce možné. Výhodná cena pronájmu Kč 100/m<sup>2</sup>/měsíc za sklad i kanceláře.

Pro více informací nás kontaktujte.

Fotografie hotové haly jsou ze sousední, již dokončené výstavby.

Zastupujeme majitele, pro zájemce pracujeme samozřejmě bez provize.

Celková cena:	150 100 Kč za měsíc, včetně provize, bez poplatků, včetně právního servisu	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m <sup>2</sup> :	100 Kč	Topení:	Lokální plynové
Poznámka k ceně:	Za sklad i kanceláře. Pro zájemce bez provize.	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	6028	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	06.02.2020	Telekomunikace:	Telefon
Stavba:	Skeletová	Elektrina:	230V, 400V
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Rušná část obce	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	1501 m <sup>2</sup>	Bezbariérový:	✓
Parkování:	50	Výtah:	✗

### Dojezdová vzdálenost Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?



Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/vyrobní-prostor/roudnice-nad-labem-podluský-9.-května/2388434524#img=0&fullscreen=false>

1/2

## Realitní inzerce pronájmu kancelářských prostor.

16. 2. 2020

Pronájem kanceláře 30 m², Libochovice, okres Litoměřice • Sreality.cz

SREALITY.CZ



## Pronájem kanceláře 30 m²

Libochovice, okres Litoměřice

4 500 Kč za měsíc (150 Kč za m²/měsíc)

Podřípská realitní, a.s. Vám nabízí pronájem nového a moderního nebytového prostoru v Libochovicích o velikosti 30m², který lze využít jako např. prodejna nebo kancelář. Nebytový prostor se nachází v atraktivní lokalitě libochovického náměstí. Skládá se z hlavní místnosti, do které se vchází přímo z náměstí a vedlejší místnosti sloužící jako zázemí. Nad vstupní dveře je možné umístit osvětlenou či neosvětlenou reklamu. Velmi nízké provozní náklady. Možnost vysokorychlostního internetu jen za cenu 250 Kč / měsíc. Čistý nájem činí 4.500,- Kč + 1.500,- Kč zálohy na energie. Vratná kauce činí 9.000,- Kč. Volné k pronájmu od 1.3.2020. Doporučujeme !!! Rádi Vám poskytneme bližší informace, s důvěrou se obraťte na náš specializovaný tým

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Celková cena:	4 500 Kč za měsíc, + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m²:	150 Kč	Topení:	Lokální plynové
Poznámka k ceně:	bez poplatků, + provize RK, včetně právního servisu	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	2020008	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	06.02.2020	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize, Ostatní
Stavba:	Cihlová	Elektrina:	230V, 400V
Stav objektu:	Dobrý	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	30 m²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Parkování:	✓		

## Dojezdová vzdálenost

Nově

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?



Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

## V okolí najdete:

Večerka: Potraviny Riegrova 123 (113 m)  
 Hospoda: Hostinec U králíčků (441 m)  
 Hřiště: Dětské hřiště Májová (279 m)  
 Cukrárna: Kavárna Živa (203 m)

16. 2. 2020

Pronájem kanceláře 51 m², Prosmycká, Lovosice • Sreality.cz

**SREALITY.CZ**

## Pronájem kanceláře 51 m²

Prosmycká, Lovosice

### 2 805 Kč za měsíc (55 Kč za m²/měsíc)

Okamžitě je možné pronajmout až 1-3 kanceláře po celkové rekonstrukci

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

(podlahová plocha 20,0 m², 18,4 m², 12,4 m²) s přístupem ke společnému sociálnímu zázemí a kuchyňce (minimální doba trvání nájemního vztahu 6 měsíců). V případě většího požadavku může vlastník zrekonstruovat a pro nájemce vyčlenit celé patro budovy - cca 10 kanceláří (podlahová plocha cca 180 m²), vlastní sociální zázemí a kuchyňku (nutno počítat s časem na rekonstrukci a nájemní vztah musí být sjednán dlouhodobě).

Celková cena:	2 805 Kč za měsíc
Cena za m²:	55 Kč
Poznámka k ceně:	+ DPH a energie
ID zakázky:	N00466
Aktualizace:	10.01.2020
Stavba:	Cihlová

Stav objektu:	Po rekonstrukci
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Užitná plocha:	51 m²
Plocha podlahová:	51 m²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

## Dojezdová vzdálenost

Nově

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas



Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

## V okolí najdete:

Večerka:	Můjochod - U Robina (1843 m)
Hospoda:	Hostinec Mlékojedy (2126 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Pištany (1664 m)
Cukrárna:	Café Zámeček (2560 m)
Divadlo:	Městské divadlo K. H. Máchy (3226 m)
Kino:	Kino Máj (3539 m)
Veterinář:	MVDr. Petr Petráš - Veterinární ... (2644 m)
Bus MHD:	Lovosice, Prosmyky (199 m)
Obchod:	Galerie Na Soutoku (3292 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (1541 m)
Škola:	Masarykova ZŠ a MŠ Žalhostice (1676 m)
Lékárna:	Lékárna Lovoš (1630 m)
Sportoviště:	Město Lovosice - Tenis (2521 m)
Pošta:	Pošta Žalhostice - Česká pošta, ... (876 m)
Restaurace:	Restaurace U Kašpara (2559 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/lovosice-lovosice-prosmycka/3413544540#img=0&fullscreen=false>

1/2

16. 2. 2020

Pronájem kanceláře 400 m<sup>2</sup>, Sirejovická, Lovosice • Sreality.cz**SREALITY.CZ**

## Pronájem kanceláře 400 m<sup>2</sup>

Sirejovická, Lovosice [Panorama](#)**25 000 Kč za měsíc (63 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Nabízíme k pronájmu celé patro kancelářských prostor pod vlastním uzamčením ve 2. patře administrativní budovy na okraji Lovosic. Jedná se o 11 velmi pěkných, světlých kanceláří po rekonstrukci, některé z nich jsou průchozí a dva prostory koncipované jako sklady, které je možné využít také jako kanceláře. Vlastní sociální zařízení včetně sprch (muži/ženy), kuchyňka, výtah. Vytápění plynovým kotlem-vlastní odběr plynu, stejně jako elektřiny. Parkování přímo před budovou.

Celková cena:	25 000 Kč za měsíc, + provize RK, včetně právního servisu	Stavba:	Cihlová
Cena za m <sup>2</sup> :	63 Kč	Stav objektu:	Velmi dobrý
Poznámka k ceně:	+ poplatky za odběr elektřiny, plynu a vody	Typ domu:	Patrový
Aktualizace:	02.01.2020	Užitná plocha:	400 m <sup>2</sup>
ID:	3329991004	Parkování:	✓

## Dojezdová vzdálenost

Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

## V okolí najdete:

Večerka:	Potraviny - Krátký a spol. (290 m)
Hospoda:	Restaurace Na mandlu (1213 m)
Hřiště:	Dětské hřiště u nádraží (388 m)
Cukrárna:	LOVO Café (247 m)
Přírodní	Císařské schody (3797 m)
zajímavost:	
Veterinář:	MVDr. Petr Petráš - Veterinární o... (422 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (337 m)
Restaurace:	Restaurant Cukrovar (145 m)
Lékárna:	U Aeskulapa (318 m)
Sportoviště:	Město Lovosice - Tenis (591 m)
Škola:	Gymnázium, Lovosice, Sady pio... (440 m)
Školka:	MŠ Lovosice, Sady Pionýrů (382 m)
Bus MHD:	Lovosice, Sv.Čecha (138 m)
Lékař:	MUDr. Růžena Staňová (429 m)
Pošta:	Pošta Lovosice 1 - Česká pošta, ... (574 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/kancelare/lovosice-lovosice-sirejovicka/3329991004#img=0&fullscreen=false>

1/2



## Zpráva o nebezpečí povodně.



### Zpráva o nebezpečí povodně

**Adresa**

**Kraj:** Ústecký kraj  
**Okres:** Litoměřice  
**Obec - část obce:** Libochovice - Libochovice

**Ulice, č.p./č.o.:** Vrchlického 838  
**PSČ:** 41117

#### Riziková zóna pro vybranou adresu

**Zóna 2**

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

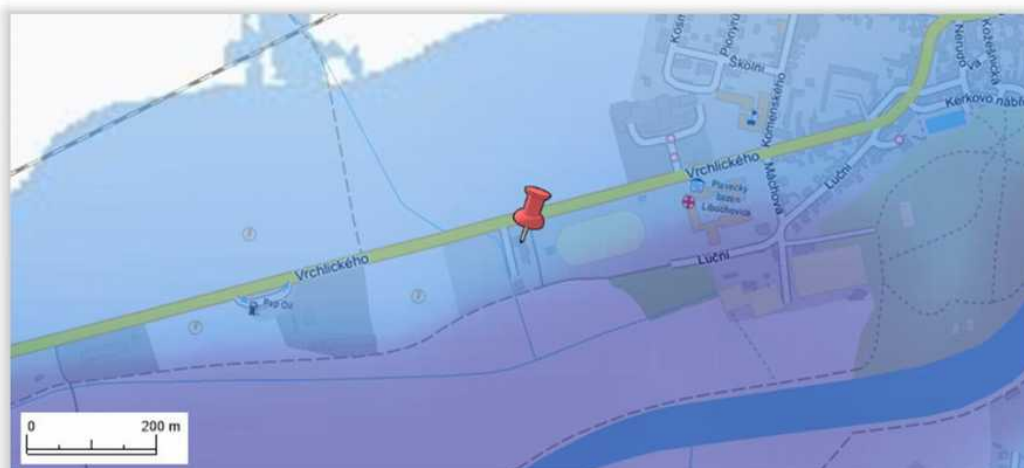
#### Doplňující informace

**Souřadnice S-JTSK:** X: -765534 Y: -1004517

**Souřadnice GPS:** N: 50°24'6,62" E: 14°1'50,8"

**Kód adresy:** 27465756 (dle registru RÚIAN)

**Přesnost:** adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



#### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

**Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální)** – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

**Kód adresy** – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).

**INTERMAP**

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Copyright © Disclaim - úplné znění viz stažení souboru.