

Znalecký posudek č. 1445/29/2021

Areálu ve Vlastibořicích

Předmět ocenění: Parc. St. 150 (č.p. 70) a St. 163/4, parc. č. 48/2, parc. č. 48/13, parc. č. 48/15, parc. č. 48/17, parc. č. 48/23, parc. č. 48/24, parc. č. 53/2, parc. č. 787/1, parc. č. 787/4, k.ú. Vlastibořice

Objednatel: Ing. Bohumil Ježek, insolvenční správce dlužníka:
TopDesign Stavby s.r.o., IČ : 27345866, DIČ : CZ27345866
46344 Vlastibořice 70

Vypracoval: A-Consult plus, spol. s r.o.
Znalecká kancelář
Palladium, Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1

Datum ocenění: 3.9.2021

Účel ocenění: insolvenční řízení

Zpracováno pro: insolvenčního správce

**Zpracovatel
posudku:** Mgr. David Smejkal
Ing. Jan Mlčák

Obor a odvětví, ve kterých je znalecký posudek podán: ekonomika – ceny a odhady

V Praze, dne 14.9.2021



**Toto ocenění obsahuje 47 stran textu a 18 stran příloh.
Předává se ve dvou tištěných vyhotoveních.
elektronická verze**

Obsah

Obsah.....	2
1. Znalecký úkol	4
2. Předmět ocenění	5
3. Důležitá pojmenování.....	6
4. Podklady pro ocenění	7
Nález.....	8
5. Místopis	8
6. Přístup k věcem nemovitým	9
6.1. Katastrální mapy přístupů - KÚ Vlastibořice (783463)	10
7. Omezení vlastnictví.....	11
8. Popis nemovitostí	19
8.1. Administrativně-výrobní budova č. p. 70 na pozemku st. 150.....	19
8.2. Skladové hala bez čp/če součástí pozemku st. 163/4	21
8.3. Parcela st. 150	23
8.4. Parcela st. 163/4, součástí je stavba bez čp/če	24
8.5. Parcela 48/2.....	24
8.6. Parcela 48/13.....	25
8.7. Parcela 48/15.....	25
8.8. Parcela 48/17.....	26
8.9. Parcela 48/23.....	27
8.10. Parcela 48/24.....	27
8.11. Parcela 53/2.....	28
8.12. Parcela 787/1.....	29
8.13. Parcela 787/4.....	29
8.14. Přehled výměr pozemků podle druhu	30
8.15. Katastrální mapy - KÚ Vlastibořice (783463).....	31
Posudek a odůvodnění	32
9. Metody zjištění hodnoty.....	32
10. Nákladové ocenění věcí nemovitých	33
10.1. Stavby	33
10.2. Přípojky a venkovní úpravy.....	33
10.3. Pozemky.....	33
11. Výnosová metoda	35

11.1. Analýza nájemného	38
11.2. Zdroje výnosu	42
11.3. Výpočet výnosové hodnoty	43
12. Rizika	45
13. Podmínky platnosti ceny.....	45
Závěr.....	46
ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	47

Další přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 326, k.ú. Vlastibořice

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy (strana 10 ocenění)

1. Znalecký úkol

Znalecká kancelář A-Consult plus, spol. s r.o. (IČO: 411 86 907) se sídlem Na Poříčí 3a, Palladium, 110 00 Praha 1 (dále také „Znalec“) byla objednatelem požádána o zpracování ocenění vybraných nemovitých věcí parcela St. 150 (č.p. 70) a St. 163/4, parc. č. 48/2, parc. č. 48/13, parc. č. 48/15, parc. č. 48/17, parc. č. 48/23, parc. č. 48/24, parc. č. 53/2, parc. č. 787/1, parc. č. 787/4, k.ú. Vlastibořice ve vlastnictví společnosti TopDesign Stavby, s.r.o.

Ocenění je zpracováno pro potřeby insolvenčního správce jako podklad pro sjednání ceny při prodeji oceňovaného majetku. Ocenění je provedeno ke dni místního šetření 3. 9. 2021 (dále také „Datum ocenění“).

Toto ocenění ani jeho část nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v tomto znaleckém posudku. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost tohoto ocenění je také omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad hodnoty předmětu ocenění.

Výsledkem ocenění je odhad tržní hodnoty, kterou se dle International Valuation Standards rozumí odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Prohlášení Znalce

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově či personálně propojen s objednatelem tohoto znaleckého posudku či oceňovanými společnostmi. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce a zpracovatelů tohoto znaleckého posudku.

Znalec předpokládá, že mu objednatel předal úplné, věrohodné a pravdivé podklady a informace pro ocenění (tj. spolehlivé záznamy o majetkových poměrech právnické osoby dle § 119 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), aniž by prováděl jejich detailní ověření. Znalec tak nenese jakoukoliv odpovědnost, pokud vyjde následně najevo, že tomu tak není, ani za to, pokud v době zpracování tohoto znaleckého posudku případně existovaly či existují (nebo naopak) jakékoliv povinnosti, práva nebo jiné skutečnosti a okolnosti, ke kterým Znalci nebyly objednatelem předány příslušné podklady či informace a které by mohly zakládat důvod k přezkoumání tohoto ocenění.

Znalec nepřejímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání ocenění v tomto znaleckém posudku. Znalec nepředpokládá, že by nějaká povinnost byla důvodem

¹ *Pojem tržní hodnota neodpovídá pojmu obvyklá cena. Zákon o oceňování majetku v § 2 odst. 1 hovoří, a tom, že se oceňuje zpravidla tzv. obvyklou cenou, kterou v § 2 odst. 2 definuje: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a **určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“ **Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v § 2 odst. 3 a odst. 4 hovoří o „tržní hodnotě“.** Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po datu ocenění či datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec dále odkazuje na § 121 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména na to, že proti osobě, která právně jedná důvěřujíc údaji zapsanému do veřejného rejstříku, nemá ten, jehož se zápis týká, právo namítnout, že zápis neodpovídá skutečnosti.

Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku, a jsou zpracovány nezaujatě a profesionálně.

Znalec upozorňuje, že ocenění je prováděno v průběhu léta 2021, kdy probíhala pandemie koronaviru známého s označením SARS-CoV-2. Tato pandemie má dalekosáhlé ekonomické dopady, a tak Znalec do ocenění majetku tyto dopady promítá v rozsahu známém či očekávaném v době ocenění.

2. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 326, k.ú. Vlastibořice

ve vlastnictví

TopDesign Stavby, s.r.o.

č. p. 70, 46344 Vlastibořice

Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
st. 150	912	zastavěná plocha a nádvoří		č. p. 70
st. 163/4	412	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
48/2	333	ostatní plocha	manipulační plocha	
48/13	3 535	ostatní plocha	manipulační plocha	
48/15	2 072	ostatní plocha	jiná plocha	
48/17	1 300	ostatní plocha	manipulační plocha	
48/23	558	ostatní plocha	manipulační plocha	
48/24	382	ostatní plocha	manipulační plocha	
53/2	3 117	trvalý travní porost		
787/1	679	ostatní plocha	ostatní komunikace	
787/4	13	ostatní plocha	ostatní komunikace	
Celkem	13 313			

(poznámka: + ve sloupci Stavba před názvem stavby znamená, že stavba je součástí pozemku)

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
č. p. 70	Administrativně-výrobní budova	st. 150	stavba pro výrobu a skladování
bez čp/če	Skladové hala	+ st. 163/4	jiná stavba

(poznámka: + ve sloupci Na parcele před názvem parcely znamená, že tato stavba je součástí pozemku)

3. Důležitá pojmenování

- Právnícká osoba** **organizovaný útvar**, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost, nebo jehož právní osobnost zákon uzná; právnícká osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právní povahou
(viz § 20 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Věc** v právním smyslu je **vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí**
(viz § 489 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Hmotná věc** ovladatelná část vnějšího světa, která **má povahu samostatného předmětu**
(viz § 496 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Nehmotná věc** **práva**, jejichž povaha to připouští, **a jiné věci bez hmotné podstaty**
(viz § 496 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Nemovité věci** **pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon**. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá
(viz § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Movité věci** **veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná**
(viz § 498 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Součást věci** **vše, co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí**
(viz § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Součást pozemku** **prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech; inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku; má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí**
(viz § 506 a 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Vklad** **peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu do základního kapitálu obchodní korporace; u akciové společnosti se vklad označuje jako jmenovitá nebo účetní hodnota akcie**
(viz § 15 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů)
- Podíl** **účast společníka v obchodní korporaci a práva a povinnosti z této účasti plynoucí**
(viz § 31 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů)

Závazek vzniká ze smlouvy, z protiprávního činu, nebo z jiné právní skutečnosti, která je k tomu podle právního řádu způsobilá
(viz § 1723 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Dluh povinnost k plnění vzniklá ze závazku apod. (to, co má být plněno, a musí být majetkové povahy)
(viz § 1721 a 1722 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

4. Podklady pro ocenění

Za účelem vypracování ocenění byly Znalcem použity následující podklady a informační zdroje:

Předložené dokumenty:

- výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 326
- starší znalecký posudek – č. 3378/16/2020 zpracovaný Zdeňkem Myslíkem
- Projektová dokumentace rekonstrukce objektu č.p. 70

Další dokumenty zveřejněné ve veřejných rejstřících či pořízené Znalcem:

- Snímek katastrální mapy
- Fotodokumentace pořízená zpracovatelem při místním šetření

Internetové stránky:

- www.cuzk.cz, www.justice.cz, www.czso.cz, www.cnb.cz, www.mfcr.cz, www.patria.cz, www.pse.cz, www.reality.cz a případně další informace dostupné na webových stránkách

Právní předpisy:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**NOZ**“)
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**ObchZ**“)
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**ObčZ**“)
- zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

Jsou-li v tomto ocenění citována ustanovení či odkazy na ustanovení právních předpisů, jedná se o znění účinná k datu ocenění.

Další zdroje:

- interní materiály, archiv a vlastní databáze Znalce

Pokud Znalec při zpracování tohoto znaleckého posudku v souvislosti s oceněním použil i informace známé po datu ocenění, byla to data s relevancí k příslušnému datu ocenění.

Místní šetření se uskutečnilo dne 3. 9. 2021 na Vlastibořice č.p. 70, Vlastibořice, za účasti pracovníka Znalce Ing. Jana Mlčáka a zástupce majitele.

Nález

5. Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Obec Vlastibořice se nachází v Libereckém kraji, na jihovýchodě okresu Liberec, mezi městy Turnov a Český Dub. Obec se skládá z osad Vlastibořice, Jivina, Sedlíščka a Slavíkov. Žije zde 346 obyvatel.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Poloha v obci	okrajová část-ostatní		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ne	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy do 10 minut autem	Ano
Základní občanská vybavenost - obchod, obecní úřad, restaurace			
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	24	Km	
Hromadná doprava - četnost spojů	nízká frekvence spojů		
Nákupní možnosti dostupné v místě	Ne		
Informace o nemovitosti			
Výrobní areál o dvou objektech. Objekt č.p. 70 je administrativně-výrobní budova. Druhý objekt je skladová ocelová hala. Dále se v areálu nachází venkovní zpevněná skladová plocha a za ní vybudované základové pásy pro novou halu.			
Kategorie povodňového ohrožení	1 - zbytkové ohrožení		

Adresa

Kraj	Liberecký kraj	Obec	Vlastibořice	Počet obyvatel	319
Kat. území	Vlastibořice	Ulice	Vlastibořice	č.p.	70
Část obce	Vlastibořice				



© přispěvatelé OpenStreetMap

6. Přístup k věcem nemovitým

Přístup a příjezd k nemovitostem - z komunikace

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
825	ostatní plocha	silnice	Liberecký kraj
48/14	ostatní plocha	ostatní komunikace	Obec Vlastibořice

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Podrobné informace o přístupových parcelách:

Parcela 825

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	205
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	ostatní plocha		
Využití	silnice		

Ve vlastnictví

Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec
Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje Krajská správa silnic Libereckého kraje, příspěvková organizace	České mládeže 632/32, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
36	Věcné břemeno (podle listiny)

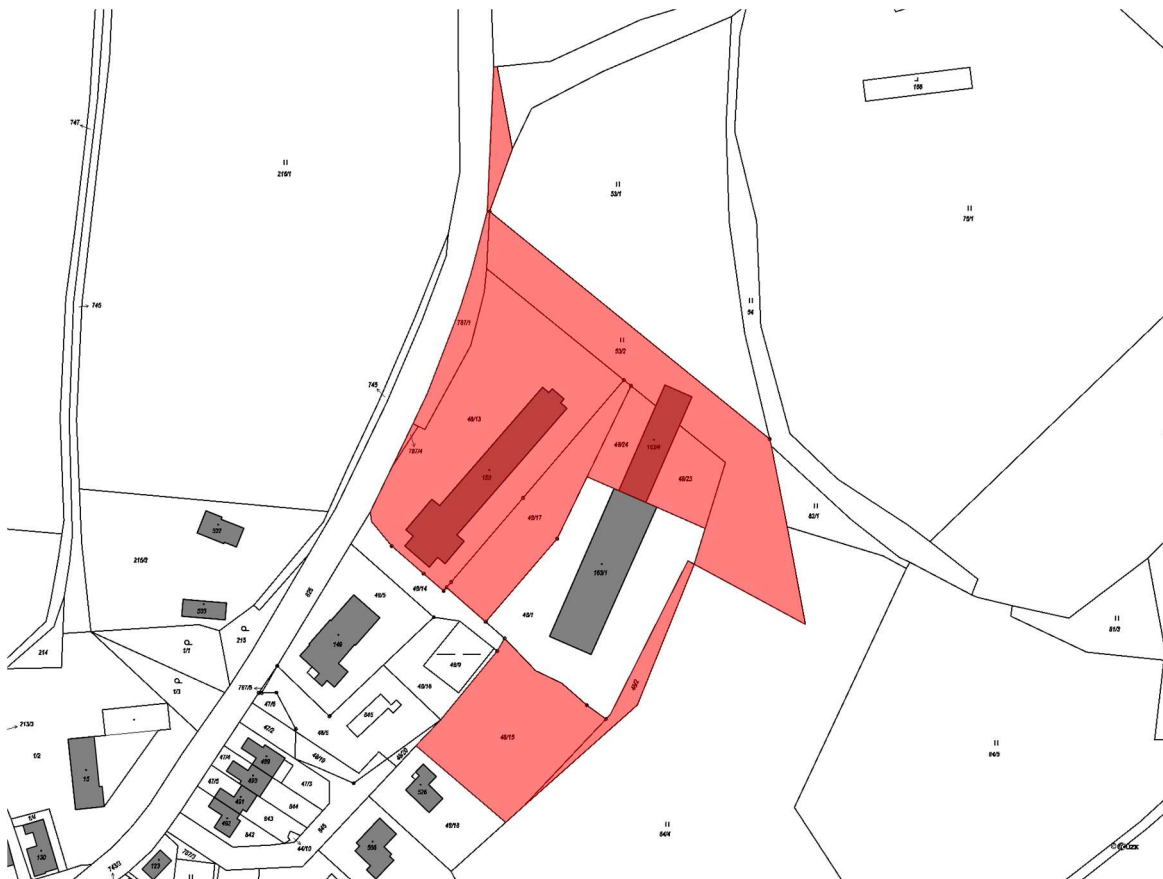
Parcela 48/14

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	1
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	ostatní plocha		
Využití	ostatní komunikace		

Ve vlastnictví

Obec Vlastibořice	č. p. 23, 46344 Vlastibořice
-------------------	------------------------------

6.1. Katastrální mapy přístupů - KÚ Vlastibořice (783463)



červená - parcely v ocenění, žlutá - přístup 1, zelená - přístup 2, modrá - přístup 3



7. Omezení vlastnictví

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí

Typ vztahu	Věcné břemeno chůze a jízdy
Popis	v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.334-728/2011
Oprávnění pro	Parcela: 48/23, Parcela: 48/24
Povinnost k	Parcela: 48/17
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-7999/2011-505	Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná V-7999/2011 -505 ze dne 25.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2011.
Typ vztahu	Věcné břemeno cesty
Popis	a stezky
Oprávnění pro	Parcela: 48/15
Povinnost k	Parcela: 47/2, Parcela: 48/19, Parcela: 845
Pořadí	06.08.2014 09:00
V-7831/2014-505	Listina: Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 10.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2014 09:00:00. Zápis proveden dne 08.09.2014.
Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Oprávnění pro	Parcela: 48/15
Povinnost k	Parcela: 47/2, Parcela: 48/19, Parcela: 845
Pořadí	06.08.2014 09:00
V-7831/2014-505	Listina: Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 10.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2014 09:00:00. Zápis proveden dne 08.09.2014.
Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Popis	v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 392-13/2014
Oprávnění pro	Parcela: St. 150 Stavba: č.p. 70
Povinnost k	Parcela: 825
Pořadí	29.12.2014 10:00
V-13505/2014-505	Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná OLP/2510/2014 ze dne 28.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2014 10:00:00. Zápis proveden dne 26.01.2015.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní
Popis	pohledávky do výše 3 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 2 200 000 Kč
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929, Krč, 14000 Praha, IČO: 45244782
Povinnost k	Stavba: č.p. 70
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-4950/2008-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.06.2008.
Typ vztahu	Věcné břemeno chůze a jízdy
Popis	v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.334-728/2011
Oprávnění pro	Parcela: 48/1, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24
Povinnost k	Parcela: 48/17
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-7999/2011-505	Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná V-7999/2011 -505 ze dne 25.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2011.
Typ vztahu	Zástavní právo smluvní
Popis	pohledávky do výše 4 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 9 000 000 Kč
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929, Krč, 14000 Praha, IČO: 45244782
Povinnost k	Parcela: 48/13, Parcela: 787/4, Parcela: St. 150, Parcela: 787/1 Stavba: č.p. 70
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-759/2013-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.02.2013.
Typ vztahu	Zástavní právo smluvní
Popis	pohledávky do výše 7 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 14 000 000 Kč vzniklé do 20.9.2025
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929, Krč, 14000 Praha, IČO: 45244782
Povinnost k	Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 53/2, Parcela: 54, Parcela: 57/7, Parcela: 62/1, Parcela: 64/1, Parcela: 64/5, Parcela: 65, Parcela: 66, Parcela: 68, Parcela: 70, Parcela: 72, Parcela: 75, Parcela: 76/1,
Pořadí	21.08.2015 08:37
V-9258/2015-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/11517/15/LCD ze dne 20.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2015 08:37:15. Zápis proveden dne 15.09.2015.

Typ vztahu	Zákaz zcizení
Popis	po dobu trvání zástavního práva v rozsahu dle listiny
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929, Krč, 14000 Praha, IČO: 45244782
Povinnost k	Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 53/2, Parcela: 54, Parcela: 57/7, Parcela: 62/1, Parcela: 64/1, Parcela: 64/5, Parcela: 65, Parcela: 66, Parcela: 68, Parcela: 70, Parcela: 72, Parcela: 75, Parcela: 76/1,
Pořadí	21.08.2015 08:37
V-9258/2015-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakazu zcizení č. ZN/11517/15/LCD ze dne 20.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2015 08:37:15. Zápis proveden dne 15.09.2015.
Typ vztahu	Zástavní právo smluvní
Popis	pohledávky do výše 10 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 40 000 000 Kč vzniklé do 28.2.2027
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929, Krč, 14000 Praha, IČO: 45244782
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Pořadí	26.02.2016 09:43
V-1808/2016-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakazu zcizení č. ZN/0992392309/16 ze dne 26.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2016 09:43:20. Zápis proveden dne 23.03.2016.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
V-1808/2016-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakazu zcizení č. ZN/0992392309/16 ze dne 26.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2016 09:43:20. Zápis proveden dne 23.03.2016.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
V-1808/2016-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakazu zcizení č. ZN/0992392309/16 ze dne 26.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2016 09:43:20. Zápis proveden dne 23.03.2016.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zákaz zcizení
Popis	po dobu trvání zástavního práva v rozsahu dle listiny
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929, Krč, 14000 Praha, IČO: 45244782
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Pořadí	26.02.2016 09:43
V-1808/2016-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakazu zcizení č. ZN/0992392309/16 ze dne 26.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2016 09:43:20. Zápis proveden dne 23.03.2016.;uloženo na prac. Liberec

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní
Popis	pohledávky do výše 115 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 115 000 000 Kč
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929, Krč, 14000 Praha, IČO: 45244782
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Pořadí	30.10.2017 09:51
V-10999/2017-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN1/1373/17/LCD ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2017 09:51:38. Zápis proveden dne 21.11.2017.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
V-10999/2017-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN1/1373/17/LCD ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2017 09:51:38. Zápis proveden dne 21.11.2017.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
V-10999/2017-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN1/1373/17/LCD ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2017 09:51:38. Zápis proveden dne 21.11.2017.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zákaz zcizení
Popis	po dobu trvání zástavního práva v rozsahu dle listiny
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929, Krč, 14000 Praha, IČO: 45244782
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Pořadí	30.10.2017 09:51
V-10999/2017-505	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN1/1373/17/LCD ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2017 09:51:38. Zápis proveden dne 21.11.2017.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Popis	pohledávka ve výši 3 743 232 Kč
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Pořadí	16.01.2019 14:26
V-475/2019-505	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Semilech -35330/2019 /2607-00540-507160 ze dne 16.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2019 14:26:19. Zápis proveden dne 07.02.2019.;uloženo na prac. Liberec

Typ vztahu	Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
V-475/2019-505	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Semilech -35330/2019 /2607-00540-507160 ze dne 16.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2019 14:26:19. Zápis proveden dne 07.02.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
V-475/2019-505	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Semilech -35330/2019 /2607-00540-507160 ze dne 16.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2019 14:26:19. Zápis proveden dne 07.02.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Popis	pohledávka ve výši 4 772 140 Kč
Oprávnění pro	Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec, Frýdlantská 1399, Liberec I-Staré Město, 46031 Liberec
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Pořadí	16.05.2019 16:07
V-4493/2019-505	Listina: Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec 45005-220/8030/ /15.05.2019-01540/SPL-1 ze dne 15.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 16:07:24. Zápis proveden dne 06.08.2019.
Typ vztahu	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Popis	pohledávka ve výši 4 657 012,19 Kč
Oprávnění pro	Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Pořadí	28.05.2019 14:22
V-4871/2019-505	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Semilech -956822/2019 /2607-00540-507160 ze dne 28.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2019 14:22:46. Zápis proveden dne 06.08.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
V-4871/2019-505	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Semilech -956822/2019 /2607-00540-507160 ze dne 28.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2019 14:22:46. Zápis proveden dne 06.08.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
V-4871/2019-505	Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Semilech -956822/2019 /2607-00540-507160 ze dne 28.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2019 14:22:46. Zápis proveden dne 06.08.2019.;uloženo na prac. Liberec

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. Radek Karafiát, Znojemská 5807/78b, 586 01 Jihlava
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z-353/2019-707	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava č.j. 35 EX-30/2019 - 7 (74 EXE 59134/2019 -10) ze dne 29.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2019 18:05:14. Zápis proveden dne 31.01.2019.;uloženo na prac. Jihlava
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Z-690/2019-505	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jihlava - Mgr. Radek Karafiát 35 EX-30/2019 -15 ze dne 01.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2019 18:04:18. Zápis proveden dne 08.02.2019.;uloženo na prac. Liberec
Z-3107/2019-505	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Jihlava - Mgr. Radek Karafiát 35 EX-30/2019 -50 ze dne 24.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2019 18:01:00. Zápis proveden dne 11.06.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Mlynarčík, 5. května 2339/33, 466 01 Jablonec nad Nisou
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z-871/2019-504	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 154EX-47/2019 -5 ze dne 13.3.2019 k č.j. 17 EXE 59004/2019-11Okresní soud v Liberci . Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2019 19:00:29. Zápis proveden dne 18.03.2019.;uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Z-1497/2019-505	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou - Mgr. Jan Mlynarčík 154 EX-47/2019 -13 ze dne 13.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2019 19:00:39. Zápis proveden dne 20.03.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Mlynarčík, 5. května 2339/33, 466 01 Jablonec nad Nisou
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z-918/2019-504	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 154EX-46/2019 -12 ze dne 18.3.2019 k č.j. 23EXE 59004/19-12 Okresní soud v Liberci . Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2019 19:01:44. Zápis proveden dne 21.03.2019.;uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Z-1570/2019-505	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou - Mgr. Jan Mlynarčík 154 EX-46/2019 -16 ze dne 18.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2019 19:01:54. Zápis proveden dne 22.03.2019.;uloženo na prac. Liberec

Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z- 1761/2019- 402	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-01335/2019 -008 ze dne 25.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2019 09:15:39. Zápis proveden dne 01.04.2019.;uloženo na prac. Cheb
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Z- 1809/2019- 505	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-01335/2019 -012 ze dne 29.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2019 09:15:17. Zápis proveden dne 05.04.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z- 3560/2019- 505	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-787/2019 -21 ze dne 04.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2019 14:55:54. Zápis proveden dne 18.06.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Z- 3843/2019- 505	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-787/2019 -33 ze dne 27.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2019 16:35:27. Zápis proveden dne 03.07.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z- 4366/2019- 505	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-2179/2019 -24 ze dne 24.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2019 17:42:29. Zápis proveden dne 25.07.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Z- 5592/2019- 505	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-2179/2019 -47 ze dne 03.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2019 16:50:39. Zápis proveden dne 09.10.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	Pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Štrincel, Podhorská 28, 466 01 Jablonec nad Nisou
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z- 2728/2019- 504	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 090 EX-278/2019 -6 ze dne 17.09.2019, Okresní soud v Liberci dne 04.09.2019 pod č. j. 73 EXE 60863/2019-13 . Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2019 13:33:37. Zápis proveden dne 20.09.2019.;uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

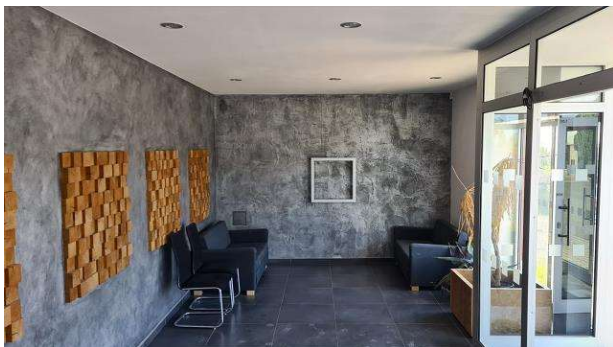
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Z-5285/2019-505	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou - JUDr. Jiří Štrincel 090 EX-278/2019 -10 ze dne 17.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2019 13:33:29. Zápis proveden dne 26.09.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	Pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcela Dvořáčková, U soudu 276, 500 03 Hradec Králové 3
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z-2759/2019-504	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 019 EX-169/2019 -8 ze dne 18.09.2019, Okresní soud v Liberci dne 30.08.2019 pod č.j. 73 EXE 60847/2019-17 . Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 11:52:55. Zápis proveden dne 24.09.2019.;uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4
Z-2760/2019-504	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Hradci Králové 019 EX-169/2019 -31 ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 11:52:55. Zápis proveden dne 30.09.2019.;uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z-6577/2019-505	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-3867/2019 -20 ze dne 21.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 16:32:24. Zápis proveden dne 26.11.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Z-6577/2019-505	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-3867/2019 -30 ze dne 22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 16:32:24. Zápis proveden dne 26.11.2019.;uloženo na prac. Liberec
Typ vztahu	Zahájení exekuce
Popis	pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z-141/2020-713	Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-800/2019 -8 ze dne 02.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2020 18:18:12. Zápis proveden dne 09.01.2020.;uloženo na prac. Znojmo
Typ vztahu	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 48/2, Parcela: 48/13, Parcela: 48/15, Parcela: 48/17, Parcela: 48/23, Parcela: 48/24, Parcela: 53/2, , Parcela: St. 150, Parcela: St. 163/4, , Parcela: 787/1, Parcela: 787/4 Stavba: č.p. 70
Z-63/2020-505	Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo - Mgr. Vojtěch Jaroš 133 EX-800/2019 -15 ze dne 06.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2020 18:18:21. Zápis proveden dne 13.01.2020.;uloženo na prac. Liberec

Typ vztahu	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k	TopDesign Stavby, s.r.o., 70, Vlastibořice, 46344 Vlastibořice, IČO: 27345866
Z-238/2020-505	Listina: Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci KSLB 82 INS-7400/2019 -A-78 ze dne 15.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2020 17:14:26. Zápis proveden dne 17.01.2020.;uloženo na prac. Liberec

8. Popis nemovitostí

8.1. Administrativně-výrobní budova č. p. 70 na pozemku st. 150

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Část obce	Vlastibořice		
Typ stavby	budova s číslem popisným		
Využití	stavba pro výrobu a skladování		
Na parcele	st. 150		
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	1
Zastavěná plocha 1.NP		920.00	m ²
Informativní celkový obestavěný prostor		7 820.00	m ³



Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Popis stavby
Objekt prošel v posledních 10 letech rozsáhou rekonstrukcí, která obnášela kromě prvků krátkodobé životnosti i rekonstrukci krytiny.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení	
základy a zemní práce	betonové pasy, patky
svislé konstrukce	zděný konstrukční systém + sloupový ŽB konstrukční systém ve skladové části
vodorovné konstrukce, stropy	betonové stropy
konstrukce střechy	sedlová konstrukce střechy
krytina střech	vlnitá PVC krytina
klempířské konstrukce	Oplechování prvků zastřešení
úpravy vnitřních povrchů	Omítky + malby
úpravy vnějších povrchů	Omítky + nátěr
vnitřní obklady	V sociálním zázemí
schody	ŽB schodiště do 2.NP
dveře a vrata	Administrativní část: plastové vstupní dveře, dřevěné vnitřní dveře; Výrobně-skladová část: kovové otevíravé dvoukřídlová vrata
okna	Plastová okna s izolačním sklem
povrch podlah	Administrativní část: dlažba, dřevo, koberec; Výrobně-skladová část: beton
vytápění	Administrativní část 1.NP - otopná tělesa; 2.NP - podlahové vytápění; Výrobně-skladová část - bez vytápění = odmontovaná otopná tělesa. Vytápění elektro kotli + tepelným čerpadlem
elektroinstalace vč. bleskosvodu	Ano 230/400V
vnitřní vodovod	Ano
vnitřní kanalizace	Kanalizace není napojena na veřejný rozvod v areálu je septik.
vnitřní plynovod	Není
ohřev teplé vody	Boiler + el. kotel

Technický stav	velmi dobrý - průměrný		
Stáří	odhadem 50 roků	Opotřebením odhadem	50 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			nevykazuje

Minulé rekonstrukce
Stavba je po celkové rekonstrukci v roce 2010.
Podrobnější informace o rekonstrukci objektu nebyla znalci předložena, pouze informace sdělené při místním šetření: v posledních 5 letech neproběhla v areálu žádná zásadnější rekonstrukce.

Obestavěný prostor

Podlaží	Výška [m]	Z. plocha [m ²]	Koef.	Ob. prostor [m ³]
1.NP	3.50	920.00		3 220.00
1.podkroví	5.00	920.00	1.00	4 600.00
Celkem				7 820.00

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
1.NP	Nebytové plochy - administrativa		235.3
1.NP	Výrobní plochy - sklad/výroba		560.9
1.podkroví	Nebytové plochy - administrativa		449.0
1.podkroví	Výrobní plochy - sklad/výroba		331.8
1.NP	součet ploch v podlaží		796.2
1.podkroví	součet ploch v podlaží		780.8
	Nebytové plochy - administrativa - celkem		684.3
	Výrobní plochy - sklad/výroba - celkem		892.7
	CELKEM plochy		1 577.0

(Zdroj užitečných ploch: Výkresová dokumentace)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	napojeno
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

8.2. Skladové hala bez čp/če součástí pozemku st. 163/4

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	jiná stavba		
Na parcele	st. 163/4	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP			412.00 m ²
Informativní celkový obestavěný prostor			2 060.00 m ³





Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Popis stavby
Skladové nezateplená, nevytápěná hala.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení	
základy a zemní práce	Betonové pásy, patky
svislé konstrukce	ocelová nosná konstrukce
vodorovné konstrukce, stropy	nejsou
konstrukce střechy	sedlová konstrukce ocel. nosníky
krytina střech	plechová krytina
klempířské konstrukce	oplechování oc. haly
úpravy vnitřních povrchů	nejsou
úpravy vnějších povrchů	nejsou
vnitřní obklady	v sociálním zázemí
schody	nejsou
dveře a vrata	ocelová posuvná vrata
okna	nejsou
povrch podlah	část beton, část zemina
vytápění	není
elektroinstalace vč. bleskosvodu	nefunkční
vnitřní vodovod	nefunkční
vnitřní kanalizace	septik
vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	není

Technický stav	zhoršený		
Stáří	odhadem 50 roků	Opotřebením odhadem	65 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			nevykazuje

Obestavěný prostor

Podlaží	Výška [m]	Z. plocha [m ²]	Koef.	Ob. prostor [m ³]
1.NP	5.00	412.00		2 060.00
Celkem				2 060.00

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
1.NP	Skladovací plochy - sklady nevytápěné		370.8
Skladovací plochy - sklady nevytápěné - celkem			370.8

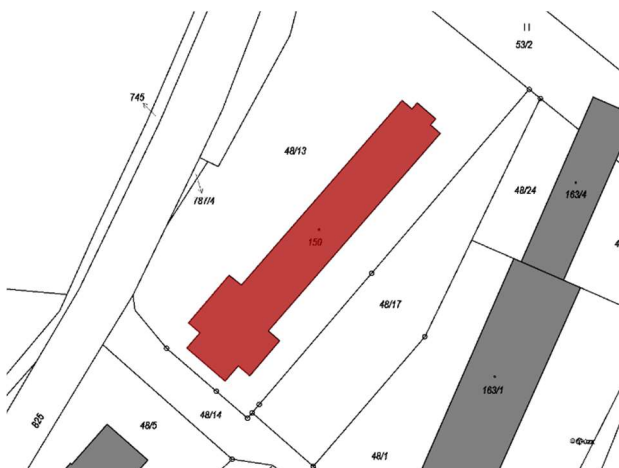
(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	napojeno
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

8.3. Parcela st. 150

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	912
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	č. p. 70		

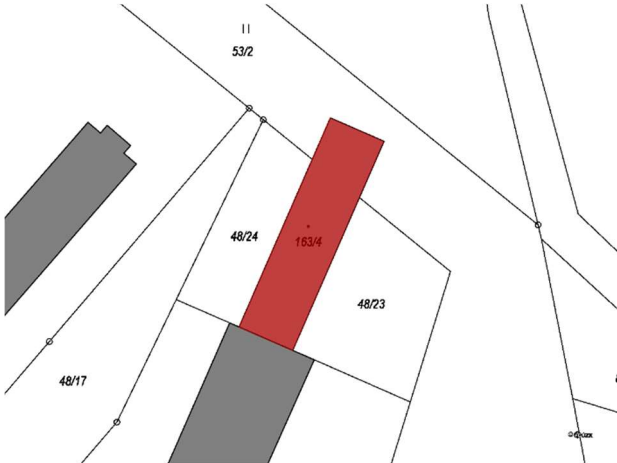


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

8.4. Parcela st. 163/4, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	412
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

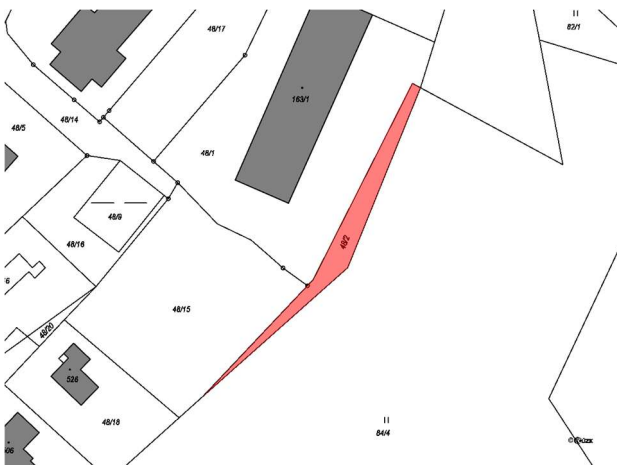


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

8.5. Parcela 48/2

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	333
Druh	ostatní plocha		
Využití	manipulační plocha		

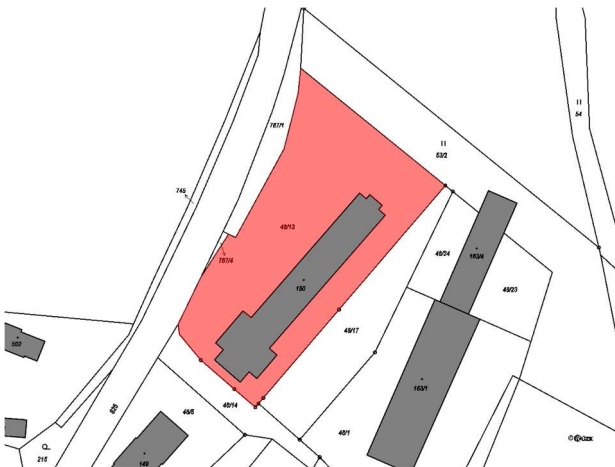


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

8.6. Parcela 48/13

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	3 535
Druh	ostatní plocha		
Využití	manipulační plocha		



Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

8.7. Parcela 48/15

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	2 072
Druh	ostatní plocha		
Využití	jiná plocha		



Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Dispozice

Kategorie plochy	Název plochy	Výměra [m ²]
Skladovací plochy - venkovní skladování		1 000.0
Pozemky - pozemek pro výstavbu-komerční		650.0

8.8. Parcela 48/17

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	1 300
Druh	ostatní plocha		
Využití	manipulační plocha		

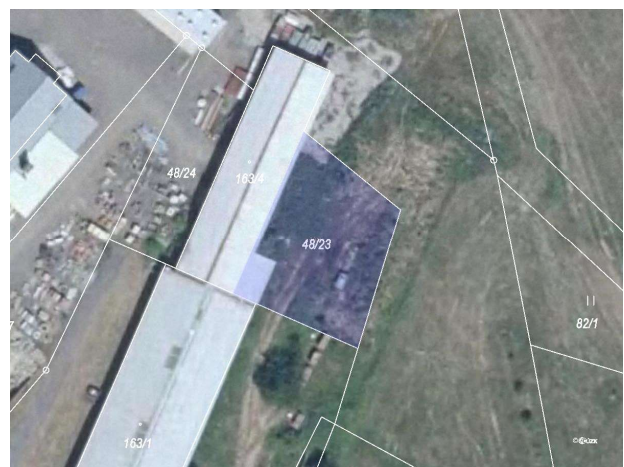
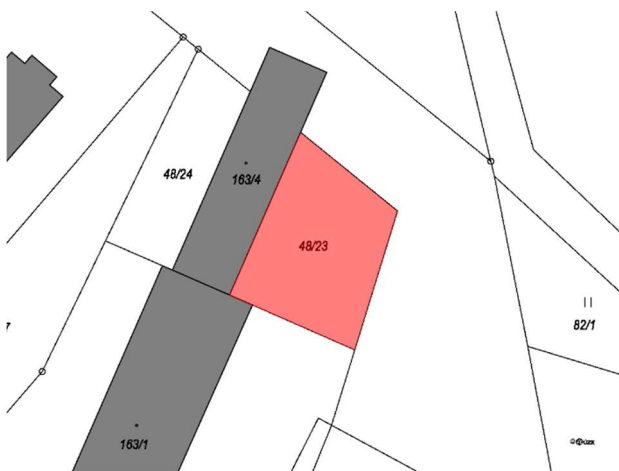


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
47	Věcné břemeno chůze a jízdy
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

8.9. Parcela 48/23

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	558
Druh	ostatní plocha		
Využití	manipulační plocha		

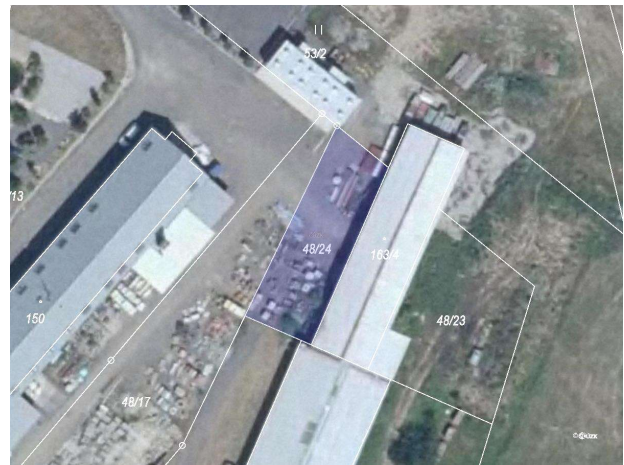
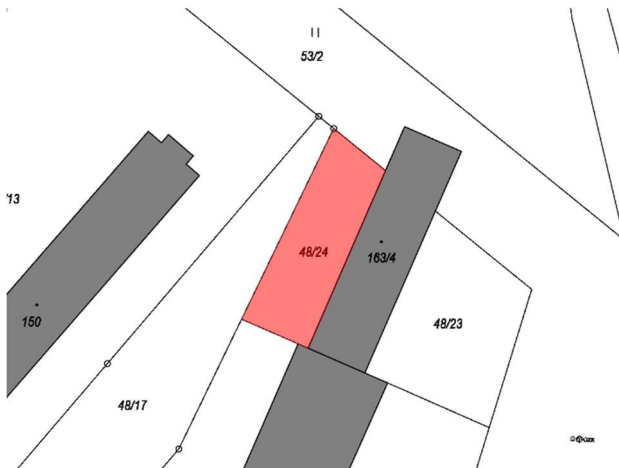


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

8.10. Parcela 48/24

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	382
Druh	ostatní plocha		
Využití	manipulační plocha		

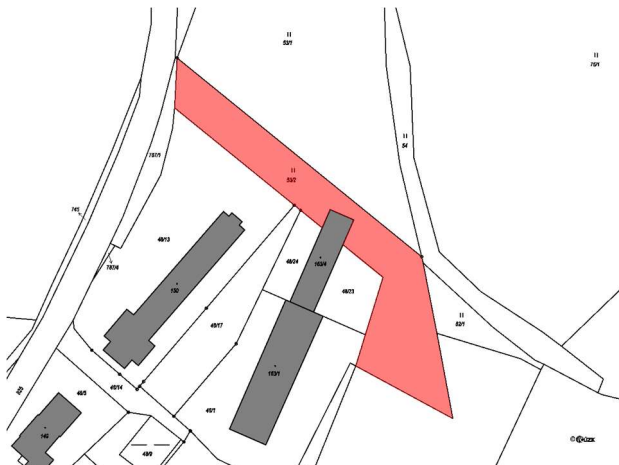


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

8.11. Parcela 53/2

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	3 117
Druh	trvalý travní porost		
Využití			



Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Ochrany nemovitosti

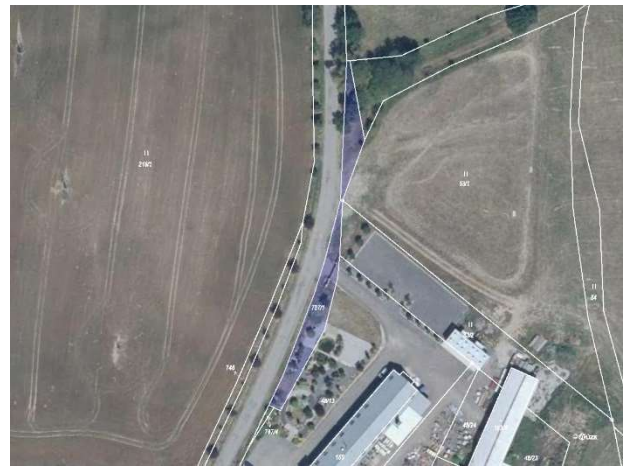
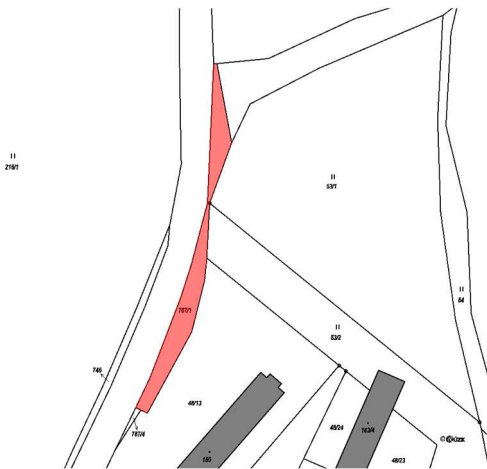
Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond

Dispozice

Kategorie plochy	Název plochy	Výměra [m ²]
Skladovací plochy - venkovní skladování	bývalé parkoviště	700.0
Pozemky - orná půda		1 500.0

8.12. Parcela 787/1

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	679
Druh	ostatní plocha		
Využití	ostatní komunikace		

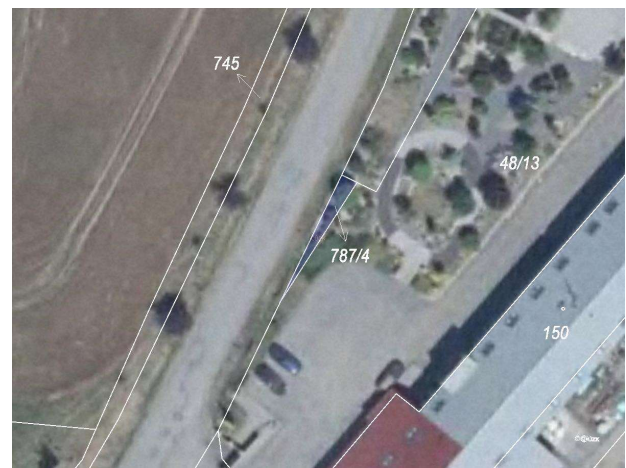


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

8.13. Parcela 787/4

Katastr	783463 Vlastibořice	LV	326
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	13
Druh	ostatní plocha		
Využití	ostatní komunikace		



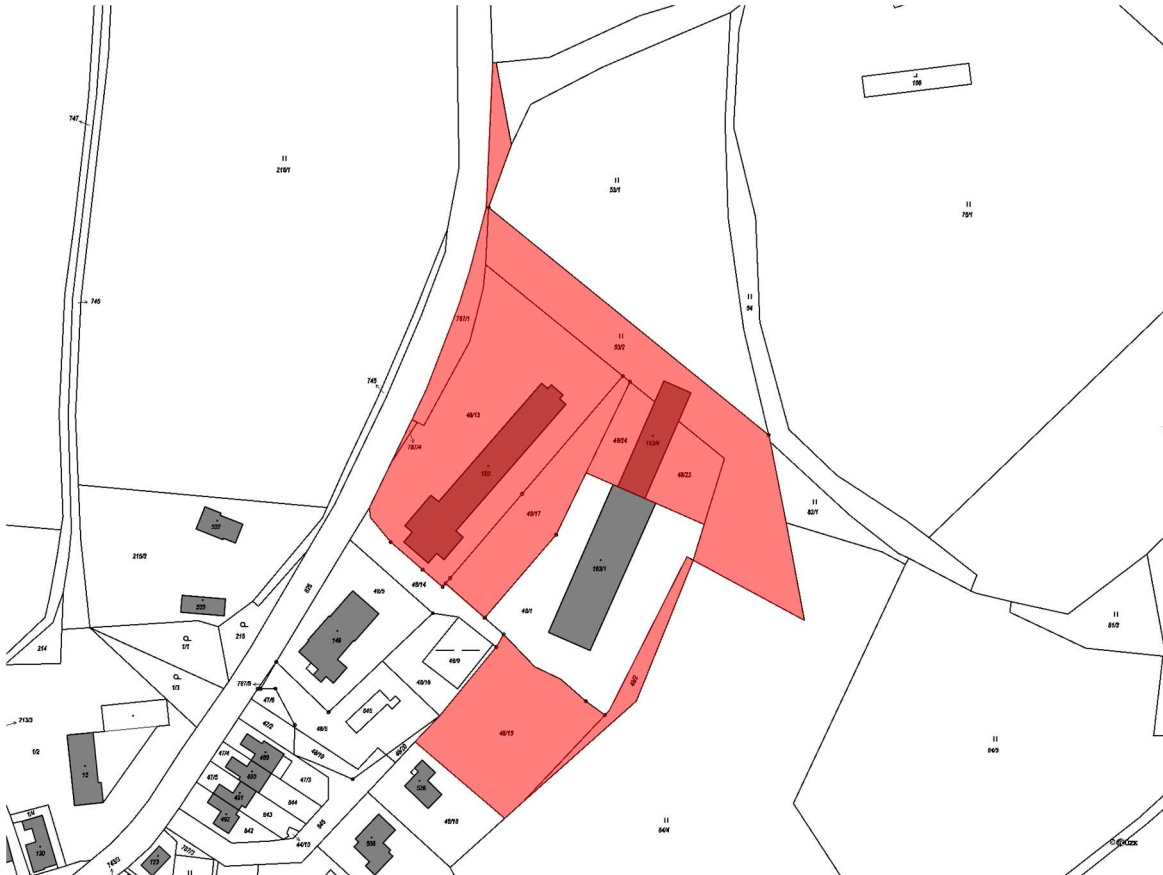
Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

8.14. Přehled výměr pozemků podle druhu

Druh pozemku	Výměra [m ²]
trvalý travní porost	3 117
zastavěná plocha a nádvoří	1 324
ostatní plocha	8 872
CELKEM	13 313

8.15. Katastrální mapy - KÚ Vlastibořice (783463)



červená plná - cenotvorné, červená šrafovaná - necenotvorné, šedě šrafovaná - není předmětem ocenění



Posudek a odůvodnění

9. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- **metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- **metoda porovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **nákladová a výnosová.**

Pro stanovení hodnoty na základě porovnávací metody nebylo ke dni ocenění dostatečné množství jak nabízených, tak realizovaných transakcí (v posledních 12měsících) nemovitostí podobného typu.

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 3.9.2021.

10. Nákladové ocenění věcí nemovitých

Použitá metodika

V tomto případě byla hodnota stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů.

Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou.

Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Za přípojky se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení.

Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

10.1. Stavby

	Stavba	Název	Na parcele
1	č. p. 70	Administrativně-výrobní budova	st. 150
2	bez čp/če	Skladové hala	+ st. 163/4

Nákladové ohodnocení staveb

	Název	ZP m ²	Ob. prostor m ³	Cena / m ³	Cena bez opotř.	Opotř. %	Cena po opotřebení
1	Administrativně-výrobní budova	920	7 820	8 000.00	62 560 000	50 %	31 280 000
2	Skladové hala	412	2 060	1 500.00	3 090 000	65 %	1 081 500
Budovy celkem (zaokrouhleno)					65 650 000		32 361 500

10.2. Přípojky a venkovní úpravy

Přípojky + VÚ tvoří odhadem 10 % z nákladové ceny staveb celkem	Kč	6 565 000
opotřebení odhadem	%	20
Přípojky a venkovní úpravy po opotřebení (zaokrouhleno)	Kč	5 252 000

10.3. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití	Směrná cena /m ²	Cena
st. 150	912	zastavěná plocha a nádvoří		500.00	456 000
st. 163/4	412	zastavěná plocha a nádvoří		500.00	206 000
48/2	333	ostatní plocha	manipulační plocha	500.00	166 500
48/13	3 535	ostatní plocha	manipulační plocha	500.00	1 767 500
48/15	2 072	ostatní plocha	jiná plocha	500.00	1 036 000
48/17	1 300	ostatní plocha	manipulační plocha	500.00	650 000
48/23	558	ostatní plocha	manipulační plocha	500.00	279 000
48/24	382	ostatní plocha	manipulační plocha	500.00	191 000
53/2	3 117	trvalý travní porost		500.00	1 558 500
787/1	679	ostatní plocha	ostatní komunikace	500.00	339 500
787/4	13	ostatní plocha	ostatní komunikace	500.00	6 500
Celkem	13 313			Kč	6 656 500

Komentář ke směrné ceně pozemků	
Jednotková cena pozemků byla stanovena na základě provedené analýzy nabídkových cen komerčních pozemků, které se pochybují od 300 do 1500 Kč/m ² v závislosti na velikosti a technické infrastruktuře.	

REKAPITULACE NÁKLADOVÉ CENY

Stavby (budovy + přípojky a venkovní úpravy), jednotky	Kč	37 613 500
Pozemky	Kč	6 656 500
Celkem (zaokrouhleno)	Kč	44 500 000

Věcnou hodnotu věcí nemovitých stanovenou nákladovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

44 500 000 Kč

11. Výnosová metoda

Úvodem

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní hodnoty mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Obecně k metodice ohodnocení

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

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

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení věci nemovité výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní hodnoty.

Výnosovou hodnotu tj., **kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** stanovíme podle výrazu:

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

Zavedené předpoklady, úvodní informace

Vychází se z předpokladu, že majitel věci nemovité pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

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

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" věci nemovité (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

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

Úroková míra kapitalizace

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty věci nemovité. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní

listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu věci nemovité, způsobu využití a k situaci na trhu s věcmi nemovitými zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní věci nemovité.

Protože to již náš trh s věcmi nemovitými umožňuje (věci nemovité se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s věcmi nemovitými, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu věci nemovité vztahený k jejich tržním hodnotám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme, na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné věci nemovité v rozpětí **5 – 13%**.

Nájemné pro výpočet výnosů

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

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

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

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

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

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady

- požadované nájemné v dané lokalitě uvedené v inzerci
- vlastní databáze cen pronájmů obdobných prostor
- posouzení situace na trhu s věcmi nemovitými a konkrétních podmínek
- uzavřené nájemní smlouvy

Ztráty z neobsazenosti

Z dlouhodobého hlediska musíme počítat i s rizikem možné občasné změny nájemce a s eventuálním nevyužitím celkového objemu ploch na 100 %, tzn. možné ztráty vzniklé po dobu neobsazení věci nemovité nebo při občasných změnách nájemců.

Roční výdaje (náklady):

Náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy snižují příjmy z věci nemovité. Základními nákladovými položkami, které je nutno vynakládat při vlastnictví a provozování budovy jsou:

- daň z nemovitosti
- pojištění
- investice (ve smyslu obnovovacích investic)
- běžná údržba a opravy
- správa

Část ročních nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy byla převzata z podkladů předaných objednatelem a část byla odhadnuta odborným odhadem.

11.1. Analýza nájemného

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
areál	Administrativní prostory	Dvorská, Jablonec nad Nisou	118	5 %	17 100 Kč	145 Kč	6.9.2021



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - sreality.cz
 Kancelářských prostor (bývalý ČEZ) v centru Jablonce nad Nisou. Prostory se nachází v přízemí cihlového domu a jsou snadno přístupné s ulice. Tři samostatné kanceláře, kuchyňka se zázemím pro zaměstnance, toaleta s umyvadlem. Objekt chráněn zabezpečovacím systémem, vytápění vlastním plynovým kotlem, úklid zajištěn jednou týdně. Velmi dobrá dopravní dostupnost a občanská vybavenost.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
areál	Administrativní prostory	Luční, Jablonec nad Nisou	570	5 %	76 000 Kč	133 Kč	6.9.2021



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - sreality.cz
 Zděná nepodsklepená budova občanské vybavenosti svým charakterem vhodná pro kanceláře či pro obchodní činnost. Je situovaná téměř v centru okresního města na autobusovém nádraží s dosahem všech aktivit města, MHD a další dopravy. Léta sloužila cestujícím jako odbavovací dům.
 Třípodlažní objekt je napojen na veškeré veřejné inženýrské sítě (plyn, elektřina, kanalizace, voda).
 V přízemí je hala čekárny (62m²), kancelář (4m²), kancelář (13m²), sociální zázemí (30m²), prodej jízdenek (19m²), rozvodna elektro a schodiště do patra.
 V prvním odděleném patře je opět velká hala (25m²), jídelna (30m²) s kantýnou (30m²), kanceláře (3x, výměra od 12-18m²), další sociální zázemí, šatna (16m²) a prostor s kotlem ústředního topení.
 Ve druhém patře je další společný prostor (hala/ zasedací místnost - 53m²), kanceláře (6 x 13-20m²), sociální zázemí, sklad (8m²), kuchyňka (7m²), malý skládek.
 V přízemí se nachází veřejné toalety se samostatným vstupem od východu budovy a se samostatným etážovým plynovým topením.
 V r.2020 proběhla oprava střešní krytiny, celková rekonstrukce (výměny oken za plastová a změna dispozic příček ve 3.NP) proběhla v roce 1999- 2000.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
areál	Administrativní prostory	Poštovní, Jablonec nad Nisou	199	5 %	15 200 Kč	76 Kč	6.9.2021



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - sreality.cz

Kancelářské prostory 199 m² v multifunkčním domě Eveco (Poštovní ulice) v centru města. Prostory se nachází v 3NP budovy s výlohou a vlastním sociálním zázemím. Prostory vhodné jako kanceláře či jako obchodní zastoupení finančních či jiných služeb. Výborný přístup do centra města.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
areál	Skladové prostory	Zámecká, Český Dub - Český Dub IV	345	5 %	23 750 Kč	68 Kč	30.8.2021



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - sreality.cz

Stručný popis prostoru:

- celková podlahová plocha 345 m²
- světlá výška je 3,25 m pod vazníky konstrukce střechy
- prostor je samostatně přístupný roletovými vraty z areálové komunikace přes zastřešenou nákladní rampu
- prostor je prosvětlen luxferovými pásy ve stěně haly a dále osvětlen zářivkovým osvětlením
- instalovány jsou rozvody elektrické energie 230/400 V (jištění až 63 A)
- stavebně technický stav je výborný
- prostor je vhodný zejména ke skladování
- prostor je volný - ihned k pronajmutí.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
areál	Skladový prostor	Český Dub, okres Liberec	1 500	5 %	42 750 Kč	29 Kč	30.8.2021



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - sreality.cz
Skladových prostor (1500 m²) v Českém Dubu. Prostory se nachází v 2. patře skeletové budovy, k dispozici nákladní výtah a rampa. Jedná se o pronájem celého patra - dvě haly (každá včetně vody a toalety) propojené dveřmi - možno rozdělit na oddělené prostory. Nyní jsou prostory bez vytápění, ale v případě zájmu nájemce a jeho zafinancování lze upravit i na výrobní prostory vč. dostatečného příkonu el. energie, silnějšího přívodu vody a zajištění vytápění. V ceně pronájmu běžná spotřeba elektřiny (osvětlení a nákl. výtah) a vody.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
areál	Skladový prostor	Příšovice, okres Liberec	360	5 %	23 750 Kč	66 Kč	30.8.2021



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - sreality.cz
Prostory pro výrobu i suché skladování, které jsou součástí zrekonstruovaného a z části nově vystavěného areálu u dálnice D10, v obci Příšovice. Celková pronajímaná plocha je 360 m² (možno pronajmout i další navazující prostory, a to až dalších 700 m²).

Jedná se o přízemní objekt se ŽB konstrukcí s obezděním, bez podsklepení; střecha se světlíky, betonové podlahy, okna s dvojitým zasklením, vstup vraty ze dvora. Součástí objektu je sociální zázemí pro muže i ženy, vrátnice. Prostory mají vlastní okruh ústředního topení s plynovým kotlem. Instalováno je elektronické zabezpečovací zařízení.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
areál	Výrobní hala	Příšovice, okres Liberec	5 080	5 %	265 430 Kč	52 Kč	30.8.2021



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - sreality.cz

Příšovice, exkluzivně nabízíme pronájem nebytových prostor umístěných v rámci průmyslového areálu s ostrahou, u exitu 67 z dálnice D10.

- ihned k dispozici nebytové prostory 5080 m²,
- světlá výška 10,5 m, denní světlo, vstupy v úrovni vozovky,
- podlaha s vysokou nosností,
- sociální a kancelářské zázemí,
- příjezd a parkování TIR bezproblémové, ostraha,
- nevytápěná hala.
- areál na samostatně oploceném pozemku
- vzdálenost 1,9 km od exitu z dálnice D10
- do budoucna možnost přemístění do nové haly
- vhodné i na krátkodobý pronájem

Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Nájem /m ² /měsíc
Nebytové plochy - administrativa		80.00 - 150.00
Skladovací plochy - sklady nevytápěné		30.00 - 50.00
Skladovací plochy - venkovní skladování		10.00 - 20.00
Výrobní plochy - sklad/výroba		50.00 - 70.00

11.2. Zdroje výnosu

Budova Administrativně-výrobní budova č. p. 70 na pozemku st. 150

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Nebytové plochy - administrativa	684.3	100.00 Kč
	Výrobní plochy - sklad/výroba	892.7	70.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Nebytové plochy - administrativa	-	-	684.3	821 160
Výrobní plochy - sklad/výroba	-	-	892.7	749 868
CELKEM	-	-	1 577.0	1 571 028
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Skladové hala bez čp/če součástí pozemku st. 163/4

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné	370.8	50.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Skladovací plochy - sklady nevytápěné	-	-	370.8	222 480
CELKEM	-	-	370.8	222 480
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Parcela 48/15

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Skladovací plochy - venkovní skladování	1 000.0	15.00 Kč
	Pozemky - pozemek pro výstavbu-komerční	650.0	10.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Skladovací plochy - venkovní skladování	-	-	1 000.0	180 000
Pozemky - pozemek pro výstavbu-komerční	-	-	650.0	78 000
CELKEM	-	-	1 650.0	258 000
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Parcela 53/2

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Pozemky - orná půda	1 500.0	0.20 Kč
	Skladovací plochy - venkovní skladování	700.0	15.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Skladovací plochy - venkovní skladování	-	-	700.0	126 000
Pozemky - orná půda	-	-	1 500.0	3 600
CELKEM	-	-	2 200.0	129 600
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

11.3. Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy nabízených nájmu v lokalitě Vlastibořice a okolí + 25km.

Analýza je rozdělena na administrativní a skladově-výrobní prostory.

Skladově-výrobní prostory se nabízely od 30 do 80 Kč/m²/měsíc, přičemž horní hranici tvořily prostory s vyššími stropy, jeřábovými drahami a lepší dopravní dostupností. Na základě těchto skutečností odhadce určil jednotkové ceny pro skladové a výrobní prostory následovně:

výrobně-skladový vytápěný prostor: 70 Kč/m²/měsíc

skladový nevytápěný prostor: 50 Kč/m²/měsíc

skladový venkovní prostor: 15 Kč/m²/měsíc

administrativní prostory: 100 Kč/m²/měsíc

Dále do výpočtu byly pro komplexnost výpočtu přidány pozemky, které jsou mimo ucelený areál tj. orná půda s modelovou cenou 0,2 Kč/m²/měsíc a pozemek k výstavbě haly s modelovou cenou 15 Kč/m²/měsíc.

Vzhledem k nevyužívání areálu byla ztráta z neobsazenosti odhadnuta ve výši 20%, taktéž výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti ve výši 20% a kapitalizační míra ve výši 8%.

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Nebytové plochy - administrativa	-	-	684.3	821 160
Výrobní plochy - sklad/výroba	-	-	892.7	749 868
Skladovací plochy - sklady nevytápěné	-	-	370.8	222 480
Skladovací plochy - venkovní skladování	-	-	1 700.0	306 000
Pozemky - pozemek pro výstavbu-komerční	-	-	650.0	78 000
Pozemky - orná půda	-	-	1 500.0	3 600
CELKEM	-	-	5 797.8	2 181 108
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Celkové potencionální příjmy z nájmu	2 181 108
Ztráty z neobsazenosti	15 % 327 166
Hrubý příjem z nájmu	1 853 942

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

stanoveny odborným odhadem	15 % příjmu	327 166
Celkové výdaje		327 166

Výpočet ročních výnosů

Hrubý příjem z nájmu	1 853 942
Celkové výdaje spojené s vlastnictvím a provozem věci nemovitě	327 166
Čistý příjem z nájmu	1 526 766

Výnosová hodnota věci nemovitě

úroková míra kapitalizace

7,5 %

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou výnosovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

20 400 000 Kč

12. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti

- Zákaz zcizení - LV 326
- Zástavní právo smluvní - LV 326
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - LV 326
- Věcné břemeno chůze a jízdy - LV 326
- zemědělský půdní fond - LV 326

13. Podmínky platnosti ceny

- Platnost ocenění je omezena časovým horizontem šesti měsíců.

Závěr

Rekapitulace zjištění:

Věcnou hodnotu věcí nemovitých stanovenou nákladovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

44 500 000 Kč

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou výnosovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

20 400 000 Kč

Každá z těchto metod hodnotí věc nemovitou z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

Vzhledem k účelu, pro který je toto ocenění zpracováno, má pro stanovení konečného výroku rozhodující vypovídací schopnost ocenění nemovitostí na základě výnosové metody.

Tržní hodnota byla stanovena na základě výnosové metody, která nejlépe odráží možné využití oceňovaných prostor.

Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu věcí nemovitých ke dni ocenění 3.9.2021 ve výši:

20 400 000 Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl proveden znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, podniků a jejich částí, kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, zemědělské techniky, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a pohledávek, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik.

Znalecký posudek byl do znaleckého deníku zapsán pod pořadovým číslem **1445/29/2021**.

Byla sjednána smluvní odměna.

Zpracovatelé posudku:

Mgr. David Smejkal

Ing. Jan Mičák

V Praze dne 14. 9. 2021

A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecká kancelář
Na Poříčí 3a, Palladium
110 00 Praha 1



