

Obsah:

Znalecký úkol.....	5
Předmět ocenění	6
Důležité skutečnosti související s oceněním.....	6
Podklady pro ocenění.....	7
A) NÁLEZ.....	9
1. Předmět ocenění	9
2. Místopis	10
3. Územní plán	12
4. Přístup k věcem nemovitým	14
4.1. Katastrální mapy přístupů - KÚ Janov u Litvínova (637068)	15
5. Omezení vlastnictví	16
B) POSUDEK A ODŮVODNĚNÍ	17
6. Popis nemovitostí.....	17
6.1. Budova bytový dům č. p. 210 součástí pozemku st. 233	17
6.2. Budova garáž 1 bez čp/če součástí pozemku st. 240/2.....	18
6.3. Budova garáž 2 bez čp/če součástí pozemku st. 240/3.....	19
6.4. Budova garáž 3 bez čp/če součástí pozemku st. 240/4.....	19
6.5. Budova garáž 4 bez čp/če součástí pozemku st. 240/5.....	20
6.6. Budova garáž 5 bez čp/če součástí pozemku st. 240/6.....	21
6.7. Parcela st. 233, součástí je stavba č. p. 210	22
6.8. Parcela st. 240/2, součástí je stavba bez čp/če.....	22
6.9. Parcela st. 240/3, součástí je stavba bez čp/če.....	23
6.10. Parcela st. 240/4, součástí je stavba bez čp/če.....	23
6.11. Parcela st. 240/5, součástí je stavba bez čp/če.....	24
6.12. Parcela st. 240/4, součástí je stavba bez čp/če.....	25
6.13. Parcela 854/9	25
6.14. Přehled výměr pozemků podle druhu.....	26
6.15. Katastrální mapy – KÚ Janov u Litvínova (637068)	27
7. Rizika.....	28
8. Podmínky platnosti ceny	28
9. Porovnávací metoda.....	29
9.1. Analýza trhu	30
9.2. Výpočet porovnávací hodnoty	35
Budova bytový dům č. p. 210 součástí pozemku st. 233	35
Budova garáž 1 bez čp/če součástí pozemku st. 240/2.....	35
Budova garáž 2 bez čp/če součástí pozemku st. 240/3.....	35
Budova garáž 3 bez čp/če součástí pozemku st. 240/4.....	36
Budova garáž 4 bez čp/če součástí pozemku st. 240/5.....	36

Budova garáž 5 bez čp/če součástí pozemku st. 240/6.....	36
Parcela 854/9	37
C) ZÁVĚR.....	38
Rekapitulace porovnávací hodnoty	38
D) ZNALECKÁ DOLOŽKA	39

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 217, k.ú. Janov u Litvínova

Zpracovatelé Znaleckého posudku:

Mgr. David Smejkal

Ing. Michal Říha

Ing. Zbyněk Smejkal

Supervize a koordinace prací na znaleckém posudku

Zpracování přílohy č. 1 znaleckého posudku

Zpracování přílohy č. 1 znaleckého posudku

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 oslovena insolvenční správkyňou společnosti JAPEK, s.r.o. paní JUDr. Danielou Urbanovou, aby provedla **ocenění vybraných nemovitostí ve vlastnictví dlužníka společnosti JAPEK, s.r.o., IČO 47283939, sídlem Podkrušnohorská 210, 435 42 Litvínov-Janov** (dále také „Dlužník“ či „Společnost“) v rámci insolvenčního řízení řešícího jeho úpadek. Následně byl Usnesením čj. KSUL 63 INS 20267/2021-B-61 Krajského soudu v Ústí nad Labem Znalec ze dne 29. 3. 2022 pověřen oceněním Dlužníka za účelem **prodeje podniku jedinou smlouvou**, když je požadováno, aby při podání posudku bylo vycházeno se soupisu majetkové podstaty provedené insolvenční správkyňou, dle účetních a dalších listin předložených insolvenční správkyňou, aby bylo možné ocenit odděleně tu část, ke které je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění.

Dne 8. 4. 2022 bylo vydáno další Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem čj. KSUL 63 INS 20267/2021-B-66, ve kterém v části II. se Znalci ukládá, aby při ocenění závodu dlužníka nezahrnoval do ocenění nemovitosti uvedené na č.l. B-62/3. Tyto věci nemovité jsou předmětem ocenění tohoto posudku.

(dále také „Znalecký úkol“)

Datum ocenění (tzn. datum, ke kterému bude ocenění provedeno, resp. odhadnutá hodnota vybraných nemovitostí bylo stanoveno na základě dohody s insolvenční správkyňou ke dni předcházejícímu prohlášení konkursu Společnosti, tedy na **13. 2. 2022**.

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.

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, dlužníkem, insolvenčním správcem nebo jinými osobami účastnicími se insolvenčního řízení. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce a zpracovatelů tohoto znaleckého posudku.

Znalec předpokládá, že mu Objednatel, zástupci dlužníka a insolvenčního správce předali 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 nenesе 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) jakékoli povinnosti, práva nebo jiné skutečnosti a okolnosti, ke kterým Znalci nebyly Objednatelem, zástupci dlužníka nebo insolvenčního správce 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 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.

Toto ocenění je časově omezeno horizontem nejvýše šesti měsíců od data ocenění, po uplynutí této doby je nutné provést jeho aktualizaci.

Předmět ocenění

Předmětem ocenění je dle zadání Objednatele ocenění vybraných nemovitostí dlužníka JAPEK, s.r.o.

Ustanovení § 205 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, uvádí, že v případě podání insolvenčního návrhu dlužníkem **náleží do majetkové podstaty majetek, který dlužníkovi patřil k okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, jakož i majetek, který dlužník nabyl v průběhu insolvenčního řízení.**

Dle ustanovení § 217 odst. 1 věta první zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, se **majetek náležející do majetkové podstaty zapisuje do soupisu majetkové podstaty.**

Následně pak dle § 155 odst. 1 platí: „**Pro účely ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního soudu podle § 153 platí, že provoz dlužníkova podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku; části majetkové podstaty, ke kterým je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění, se ve znaleckém posudku ocení i odděleně.**“

Vymezení majetkové podstaty (podniku) Dlužníka k datu ocenění je obsahem kapitoly 1.1 tohoto znaleckého posudku.

Výsledkem ocenění pro účely tohoto znaleckého posudku bude odhad likvidační hodnoty majetku ve smyslu § 495 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

(dále také „Předmět ocenění“)

Důležité skutečnosti související s oceněním

Dne **8. 11. 2021** bylo zahájeno insolvenční řízení se Společností na základě vyhlášky Krajského soudu v Ústí nad Labem v souvislosti s insolvenčním návrhem Dlužníka.

Dne **12. 11. 2021** byl Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem zjištěn **úpadek Společnosti** a insolvenční správkyň jmenována JUDr. Daniela Urbanová.

Dne **14. 2. 2022** byl Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem **prohlášen na Společnost konkurs.**

Podklady pro ocenění

Za účelem vypracování Znaleckého úkolu byly Znalcem použity následující podklady a informační zdroje.

Dokumenty předložené dlužníkem či insolvenčním správcem:

- Nájemní smlouvy
- LV č. 217 k.ú. Janov u Litvínova
- Stavební dokumentace

Dokumenty zveřejněné ve veřejných rejstřících či veřejně přístupné dokumenty:

- Výpis z OR k 2. 3. 2022
- Insolvenční návrh Dlužníka spojený s návrhem na prohlášení konkursu ze dne 5. 11. 2021
- Usnesení o úpadku ze dne 12. 11. 2021
- Zpráva insolvenční správkyňe ze dne 31. 1. 2022
- Soupis majetkové podstaty ze dne 31. 1. 2022
- Doplnění majetkové podstaty ze dne 8. 2. 2022
- Usnesení o prohlášení konkursu ze dne 14. 2. 2022
- Usnesení o jmenování znalce ze dne 29. 3. 2022
- Zpráva insolvenční správkyňe ze dne 4. 3. 2022
- Katastrální mapy

Internetové stránky:

- www.cuzk.cz, www.justice.cz, www.czso.cz, www.cnb.cz, www.mfcr.cz, www.damodaran.com, www.mpo.cz, www.patria.cz, www.kurzy.cz, www.japek.cz, http://www.pekarny-michle.cz/
- informace ze zpravodajských portálů
- případně další informace dostupné na webových stránkách

Odborná literatura:

- [1] Mařík, M. a kol. (2011): Metody oceňování podniku, proces ocenění – základní metody a postupy. 3. upravené a rozšířené vydání. Praha, Ekopress, 2011.
- [2] Mařík, M. a kol. (2011): Metody oceňování podniku pro pokročilé, hlubší pohled na vybrané problémy. I. vydání. Praha, Ekopress, 2011.
- [3] Maříková, P., Mařík, M. (2001): Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. I. vydání. Praha, EKOPRESS, 2001. ISBN: 80-86119-36-X.
- [4] Mařík, M. (2004): Metodické problémy oceňování podniku Sborník z mezinárodní konference. Praha, VŠE v Praze, Oeconomica, 2004. ISBN: 80-245-0738-2.

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. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**IZ**“)
- zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

Jsou-li v tomto znaleckém posudku 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
- informace získané při místním šetření (viz dále) a informace získané z emailové korespondence a telefonických hovorů se zástupci Společnosti či insolvenčním správcem
- fotodokumentace pořízená Znalcem při místním šetření (viz dále)

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 v sídle Společnosti **bylo uskutečněno dne 29. 3. 2022 za účasti pracovníků Znalce** (Ing. Michala Říhy a Ing. Antonína Pospíchala) **a zástupců společnosti JAPEK**. Rovněž bylo provedeno místní šetření v místě vybraného nemovitého a movitého majetku.

Dne 29. 3. 2022 se uskutečnilo i jednání na Stavebním úřadě města Litvínov ohledně stavební dokumentace Dlužníka, jednání se zúčastnil zástupce Znalce Ing. Michal Říha a za Stavební úřad Litvínov referentka úseku spisové služby, administrativy a vyvlastňovacího úřadu – spisovny paní Martina Weissová.

Objednatel Znalci nesdělil žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru tohoto znaleckého posudku.

A) NÁLEZ

1. Předmět ocenění

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

zapsané na LV 217, k.ú. Janov u Litvínova

ve vlastnictví

JAPEK, s.r.o.

Podkrušnohorská 210, Janov, 43542 Litvínov

Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
st. 233	984	zastavěná plocha a nádvoří		+ č. p. 210
st. 240/2	25	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 240/3	23	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 240/4	23	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 240/5	23	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 240/6	25	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
854/9	2 174	ostatní plocha	zeleň	

Celkem	3 277	
---------------	--------------	--

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

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
č. p. 210	bytový dům	+ st. 233	objekt občanské vybavenosti
bez čp/če	garáž 1	+ st. 240/2	garáž
bez čp/če	garáž 2	+ st. 240/3	garáž
bez čp/če	garáž 3	+ st. 240/4	garáž
bez čp/če	garáž 4	+ st. 240/5	garáž
bez čp/če	garáž 5	+ st. 240/6	garáž

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

2. Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
<p>Litvínov je druhé největší město okresu Most v Ústeckém kraji. Leží na úpatí Krušných hor, 10 km severně od Mostu, 35 km západně od Ústí nad Labem a přibližně 100 km severozápadně od Prahy. Zaujímá rozlohu 40,70 km² a žije zde přibližně 23 tisíc lidí. S úzce propojeným okolím ale počet obyvatel čítá až 40 tisíc.</p> <p>Litvínov má nyní 12 částí: Dolní Litvínov, Hamr, Horní Litvínov, Horní Ves, Chudeřín, Janov, Křížatky, Lounice, Písečná, Růžodol, Šumná a Záluží.</p> <p>Janov je místní část severočeského města Litvínov v okrese Most v Ústeckém kraji. Nachází se v podhůří Krušných hor v nadmořské výšce 286 metrů, asi 3,5 km západně od centra města Litvínova. Janovem protéká Janovský potok a potok Loupnice, který jej dělí od další místní části Hamr. Z Janova vede silnice III. třídy 2543 přes Křížatky k hraničnímu přechodu Mníšek. Janovem rovněž prochází silnice III. třídy č. 0133 z Litvínova do Horního Jiřetína (Podkrušnohorská ulice), která jej rozděluje na starší původní zástavbu nacházející se jižně od silnice a novější, panelové sídliště vystavěné v sedmdesátých letech 20. století severně nad silnicí.</p> <p>Oceňované nemovitosti se nachází na adrese Podkrušnohorská 210.</p>			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Poloha v obci	okrajová část-ostatní		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy do 10 minut autem	Ne
<p>Doprava Dopravní spojení Janova s okolními obcemi zajišťuje Dopravní podnik měst Mostu a Litvínova autobusovými linkami. Síť MHD je na vysoké úrovni a pokrývá celé město a jeho aglomeraci (Horní Jiřetín, Meziboří, Lom, Osek). Tramvajová doprava mezi Litvínovem a Mostem má více než stoleté trvání.</p> <p>Silnice Jižním okrajem Litvínova vede po obchvatu státní silnice I/27, vedoucí od Mostu a dále přes Lom směr Dubí. Z ní se v Litvínově odpojuje silnice II/271 směr Klíny a Mníšek (hraniční přechod do Německa).</p> <p>Železnice Železniční stanice Litvínov, koncová stanice trati 134 Teplice – Litvínov, osobní vlaky do Teplic v hodinovém až dvouhodinovém intervalu a v pracovní dny osobní vlaky do Ústí nad Labem (vybrané spoje do Děčína) v hodinovém intervalu. Ústecký kraj usiluje o elektrifikaci zbývajících částí tratě. Železniční zastávka Litvínov město (paradoxně dále od centra města) na trati 135, tzv. Moldavské horské dráze (os. vlaky z Mostu do Oseka, vybrané spoje do Moldavy v Kruš. horách). Trať vedoucí z těchto dvou stanic se kříží v nedaleké stanici Louka u Litvínova.</p> <p>Občanská vybavenost Občanská vybavenost v místě je dobrá.</p>			

Informace o nemovitosti
<p>Předmětem ocenění je soubor nemovitostí ve vlastnictví společnosti JAPEK, s.r.o., v Janově. Jedná se o bytový dům se čtyřmi byty, dále 5 samostatných garáží v řadové zástavbě a pozemek parc. č. 854/9 před areálem pekáren.</p> <p>Pozemek s bytovým domem je oplocen a má samostatný vstup z ulice a přes pozemek parc. č. 766, ze kterého jsou přístupné i jednotlivé garáže. Kolem domu se nacházejí zpevněné plochy a zeleň. V suterénu domu je patrná vztlínající vlhkost.</p> <p>Před garážemi a před oplocením BD se nachází společná zpevněná plocha sloužící k parkování (část pozemku parc. č. 766).</p>

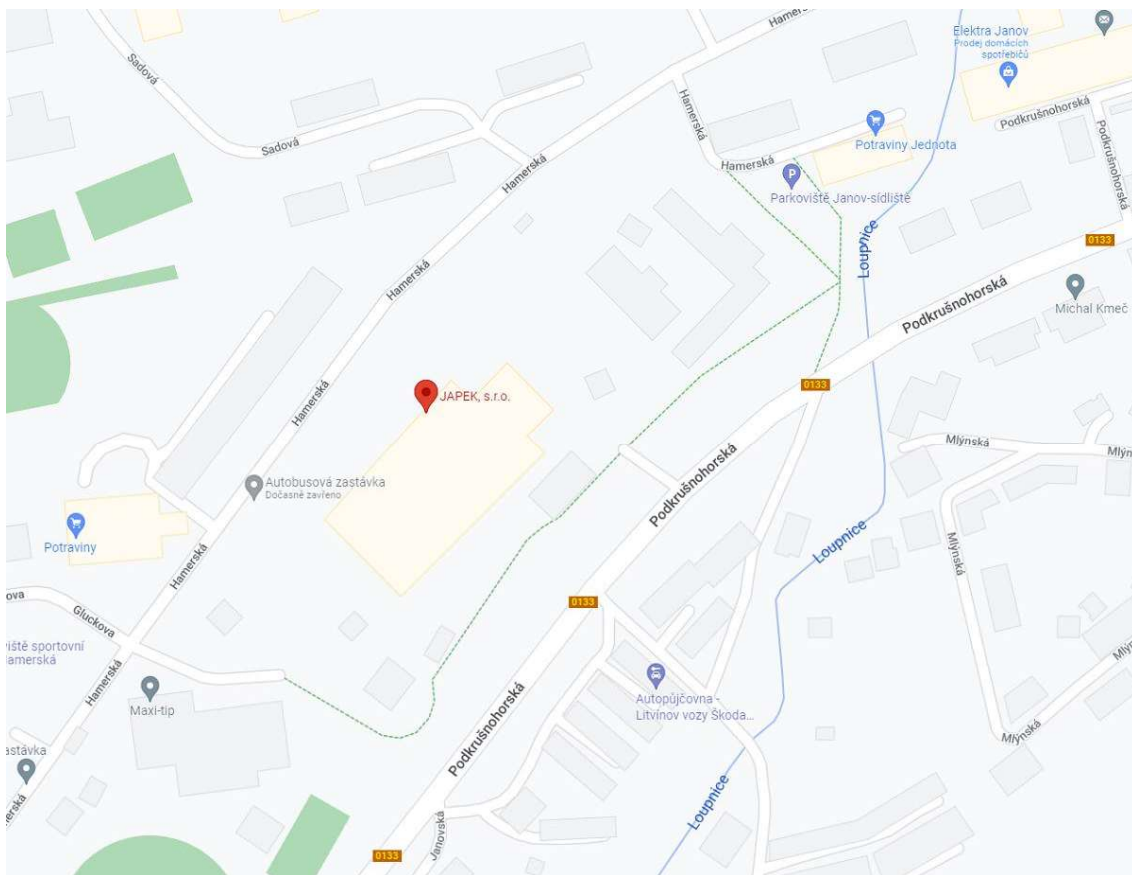
Pozemek parc. č. 854/9 se nachází napravo od vjezdu do areálu pekáren. Pozemek není oplocen. V menší části se nachází zpevněná plocha, sloužící jako parkoviště areálu pekáren, větší část tvoří zeleň. Na okraji pozemku při komunikaci v ulici Podkrušnohorská se nachází autobusová zastávka.

Je prováděna běžná údržba. Technický stav staveb je dobrý.

Kategorie povodňového ohrožení	1 - zbytkové ohrožení
--------------------------------	-----------------------

Adresa

Kraj	Ústecký kraj	Obec	Litvínov	Počet obyvatel	24143
Kat. území	Janov u Litvínova	Ulice	Podkrušnohorská	č.p.	210
Část obce	Janov				

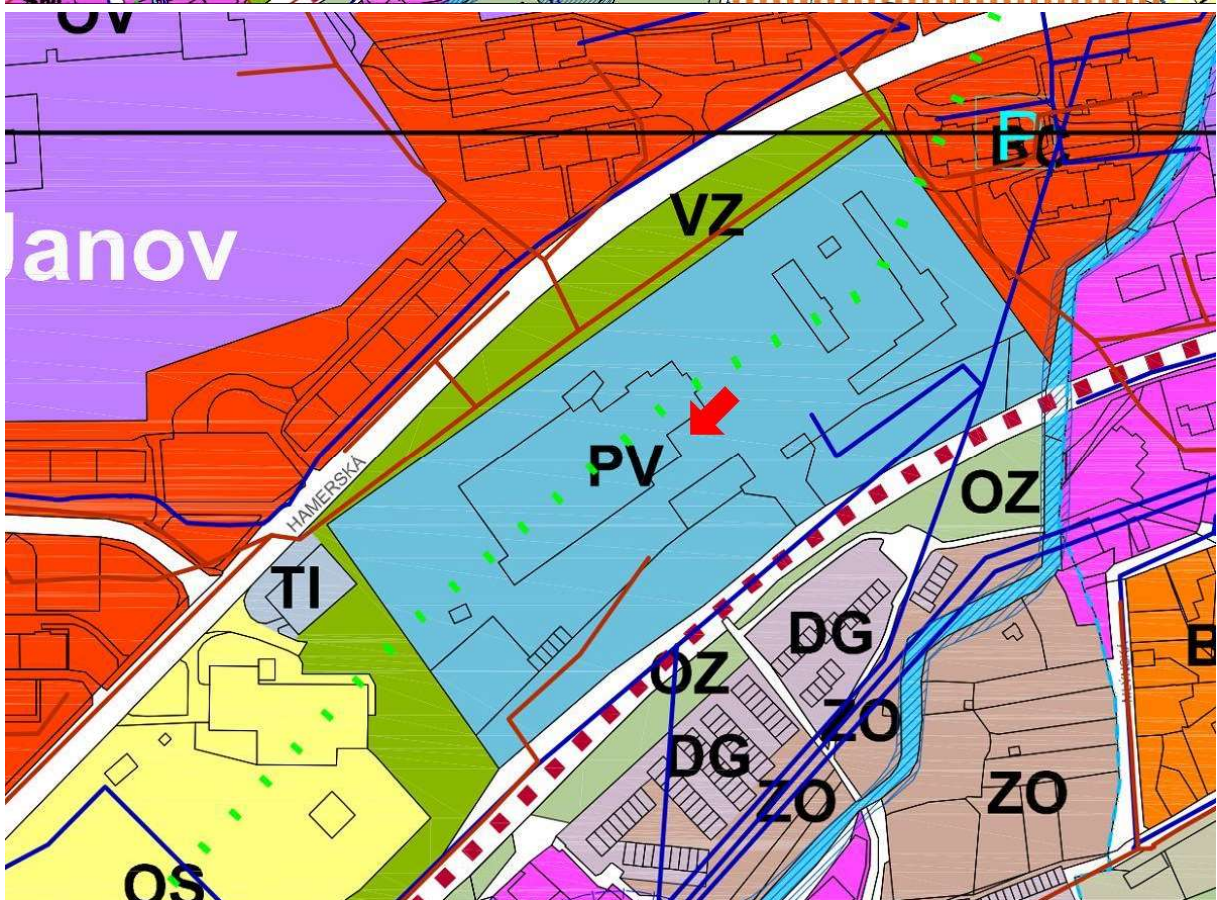
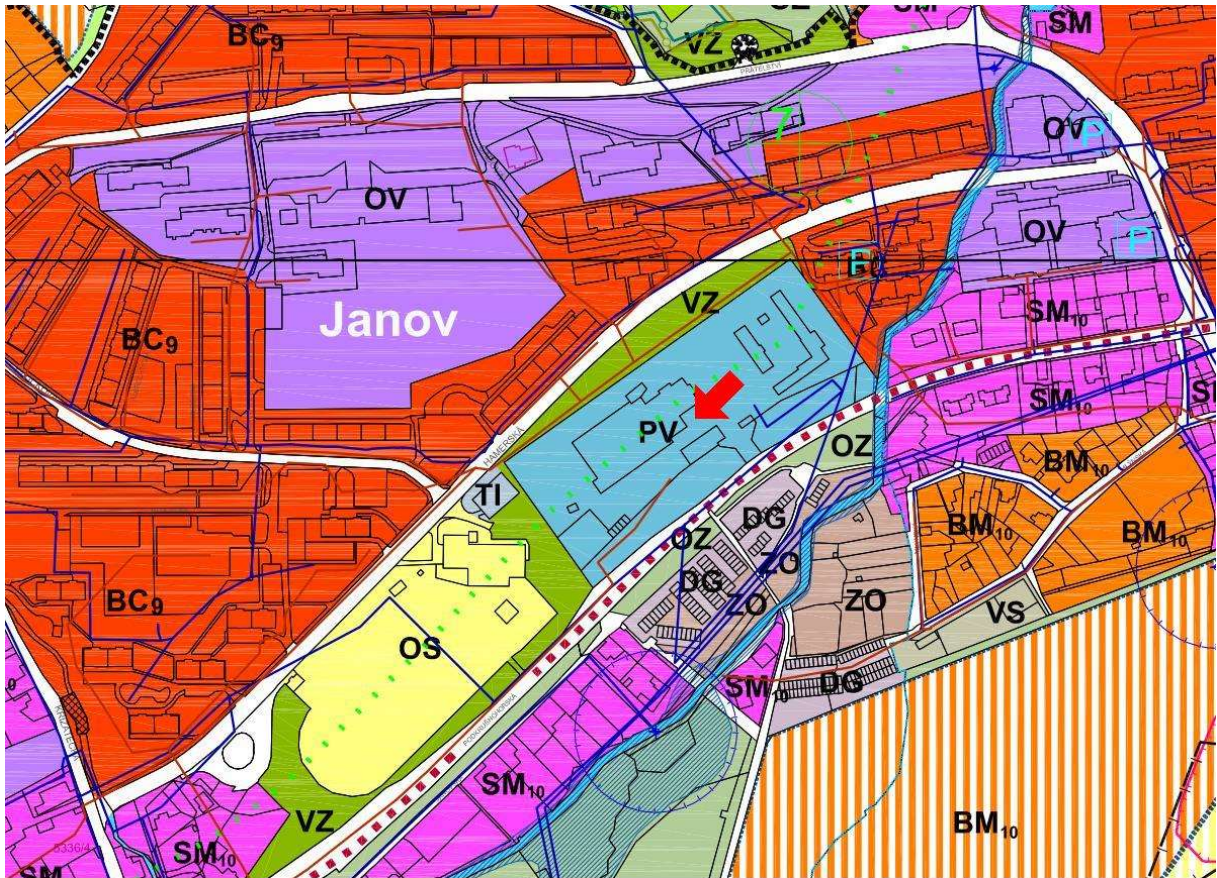




© přispěvatelé OpenStreetMap

3. Územní plán

Územní plán schválen	11/2001
Zdroj (odkaz)	https://www.mulitvinov.cz/uzemni-plan-litvinova/ds-53137
Druh území	PV - plochy průmyslové výroby
Regulativ	<p>Základní funkce Výrobní a skladové areály s projektovaným výrobním a logistickým okem výroby, produktů včetně definovatelného vyjádření v dopravních kapacitách a vlivu stavby na životní prostředí. Velikost hlavní provozní plochy min. 1000 m².</p> <p>Podmínečně přípustná funkce Plochy pro výrobu a služby Plochy technického vybavení Plochy pro dopravu</p>
Další informace	



4. Přístup k věcem nemovitým

Přístup a příjezd k nemovitostem – komunikace v ulici Podkrušnohorská a dále přes pozemek parc. č. 766 (k BD a garážím)

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
1068/1	ostatní plocha	silnice	Neznámý vlastník
766	ostatní plocha	zeleň	JAPEK, s.r.o.

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

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Podrobné informace o přístupových parcelách:

Parcela 1068/1

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	11000
---------	--------------------------	----	-------

Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Druh	ostatní plocha
Využití	silnice

Ve vlastnictví

Neznámý vlastník

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
24	chráněná značka geodetického bodu

Parcela 766

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
---------	--------------------------	----	-----

Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Druh	ostatní plocha
Využití	zeleň

Ve vlastnictví

JAPEK, s.r.o.	Podkrušnohorská 210, Janov, 43542 Litvínov
---------------	--

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
24	chráněná značka geodetického bodu

4.1. Katastrální mapy přístupů - KÚ Janov u Litvínova (637068)



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



5. Omezení vlastnictví

Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	217	Kód	237	Zákaz zcizení a zatížení
K nemovitosti	p.č. st. 233; p.č. st. 240/2; p.č. st. 240/3; p.č. st. 240/4; p.č. st. 240/5; p.č. st. 240/6; p.č. 854/9; č. p. 210 na parcele st. 233; bez čp/če na parcele st. 240/2; bez čp/če na parcele st. 240/3; bez čp/če na parcele st. 240/4; bez čp/če na parcele st. 240/5; bez čp/če na parcele st. 240/6			
Ve prospěch	NOVA leasing, a.s. "v likvidaci", Chmelařská 909/2, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 24687332			
Popis omezení	Zákaz zcizení a zatížení právem třetí osoby, věcným břemenem nebo dalším zástavním právem po dobu trvání zástavního práva			
Vliv na cenu	nemá vliv na tržní hodnotu, a v odhadu tržní hodnoty není zohledněno			
Riziko	Ano			

LV	217	Kód	32	Zástavní právo smluvní
K nemovitosti	p.č. st. 233; p.č. st. 240/2; p.č. st. 240/3; p.č. st. 240/4; p.č. st. 240/5; p.č. st. 240/6; p.č. 854/9; č. p. 210 na parcele st. 233; bez čp/če na parcele st. 240/2; bez čp/če na parcele st. 240/3; bez čp/če na parcele st. 240/4; bez čp/če na parcele st. 240/5; bez čp/če na parcele st. 240/6			
Ve prospěch	Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350 NOVA leasing, a.s. "v likvidaci", Chmelařská 909/2, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 24687332			
Popis omezení	Zástavní právo smluvní pro budoucí pohledávky do výše 15.000.000,-Kč s příslušenstvím. Zástavní právo smluvník zajištění: - veškerých pohledávek do celkové výše 16.235.326,- Kč vzniklých do 2.12.2021			
Vliv na cenu	nemá vliv na tržní hodnotu, a v odhadu tržní hodnoty není zohledněno			
Riziko	Ano			

LV	217	Kód	103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
K nemovitosti	p.č. st. 233; p.č. st. 240/2; p.č. st. 240/3; p.č. st. 240/4; p.č. st. 240/5; p.č. st. 240/6; p.č. 854/9; č. p. 210 na parcele st. 233; bez čp/če na parcele st. 240/2; bez čp/če na parcele st. 240/3; bez čp/če na parcele st. 240/4; bez čp/če na parcele st. 240/5; bez čp/če na parcele st. 240/6			
Ve prospěch	Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Most, Bářská 284, 43401 Most			
Popis omezení	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 3.574.652,54 Kč			
Vliv na cenu	nemá vliv na tržní hodnotu, a v odhadu tržní hodnoty není zohledněno			
Riziko	Ano			

B) POSUDEK A ODŮVODNĚNÍ

6. Popis nemovitostí

6.1. Budova bytový dům č. p. 210 součástí pozemku st. 233

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce	Janov		
Typ stavby	budova s číslem popisným		
Využití	objekt občanské vybavenosti		
Na parcele	st. 233	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží	1	Počet nadzemních podlaží	2
		Podkroví	1

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Popis stavby
<p>Bytový dům na pozemku parc. č. st. 233. V domě jsou 4 dispozičně shodné byty. Byty jsou užívané a ve stavu před rekonstrukcí. Z důvodu obsazenosti bytů nájemníky byl zpřístupněn v rámci místního šetření 1 byt a dále byly volně přístupné společné prostory domu vč. suterénu. Tato skutečnost nemá však vliv na ocenění. Bytový dům není v KN rozdělen na bytové jednotky prohlášením vlastníka.</p> <p>Dům je zděný, s dřevěným krovem, střecha valbová, okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vytápění i TUV jsou zajištěny kombinovaným plynovým kotlem.</p>

Technický stav	průměrný		
Stáří	odhadem 63 roků	Opotřebení odhadem	50 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			nevykazuje

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
1.NP	Obytné plochy - bytové	byt 2	55.2
1.NP	Obytné plochy - bytové	byt 1	55.2
2.NP	Obytné plochy - bytové	byt 4	55.2
2.NP	Obytné plochy - bytové	byt 3	55.2
1.NP	součet ploch v podlaží		110.4
2.NP	součet ploch v podlaží		110.4
	Obytné plochy - bytové - celkem		220.8

Inženýrské sítě - přípojky

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

6.2. Budova garáž 1 bez čp/če součástí pozemku st. 240/2

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	garáž		
Na parcele	st. 240/2	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Popis stavby
Zděná garáž na pozemku parc. č. st. 240/2. Garáž je součástí řadové zástavby 5ti garáží. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlá.

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Ostatní plochy - garáž		1 ks - 12.5
	Ostatní plochy - garáž - celkem		12.5

Inženýrské sítě

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

6.3. Budova garáž 2 bez čp/če součástí pozemku st. 240/3

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	garáž		
Na parcele	st. 240/3	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Popis stavby
Zděná garáž na pozemku parc. č. st. 240/3. Garáž je součástí řadové zástavby 5ti garáží. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlá.

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Ostatní plochy - garáž		1 ks - 12.5
	Ostatní plochy - garáž - celkem		12.5

Inženýrské sítě

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

6.4. Budova garáž 3 bez čp/če součástí pozemku st. 240/4

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	garáž		
Na parcele	st. 240/4	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Popis stavby
Zděná garáž na pozemku parc. č. st. 240/4. Garáž je součástí řadové zástavby 5ti garáží. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlá.

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Ostatní plochy - garáž		1 ks - 12.5
	Ostatní plochy - garáž - celkem		12.5

Inženýrské sítě

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

6.5. Budova garáž 4 bez čp/če součástí pozemku st. 240/5

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	garáž		
Na parcele	st. 240/5	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Popis stavby
Zděná garáž na pozemku parc. č. st. 240/5. Garáž je součástí řadové zástavby 5ti garáží. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlá.

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Ostatní plochy - garáž		1 ks - 12.5
	Ostatní plochy - garáž - celkem		12.5

Inženýrské sítě

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

6.6. Budova garáž 5 bez čp/če součástí pozemku st. 240/6

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	garáž		
Na parcele	st. 240/6	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Popis stavby
Zděná garáž na pozemku parc. č. st. 240/6. Garáž je součástí řadové zástavby 5ti garáží. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlá.

Dispozice

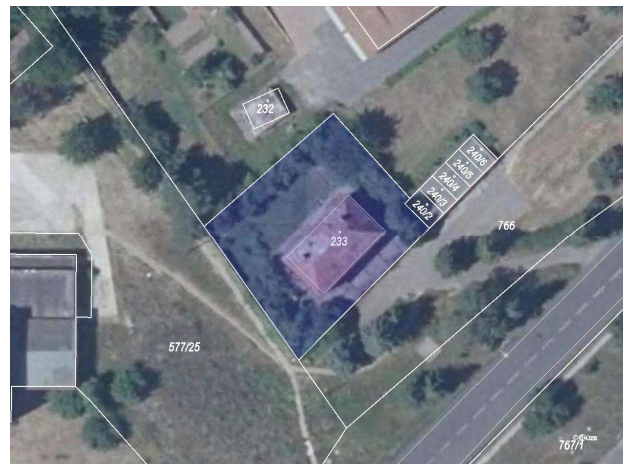
Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Ostatní plochy - garáž		1 ks - 12.5
	Ostatní plochy - garáž - celkem		12.5

Inženýrské sítě

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

6.7. Parcela st. 233, součástí je stavba č. p. 210

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	984
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	č. p. 210		

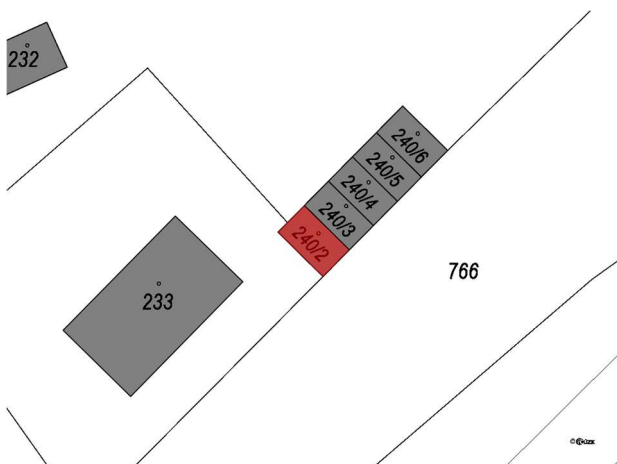


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

6.8. Parcela st. 240/2, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	25
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

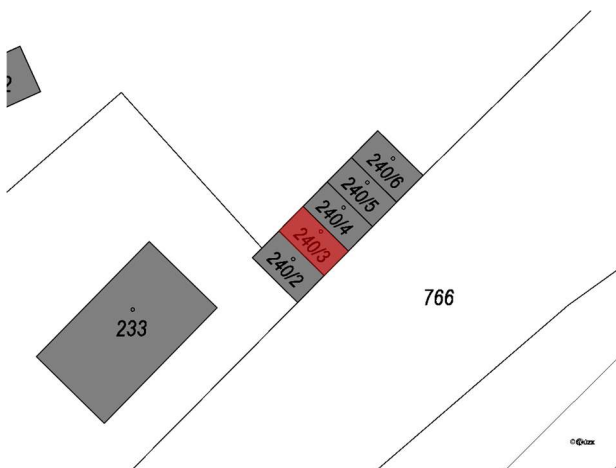


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

6.9. Parcela st. 240/3, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	23
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		



Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

6.10. Parcela st. 240/4, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	23
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

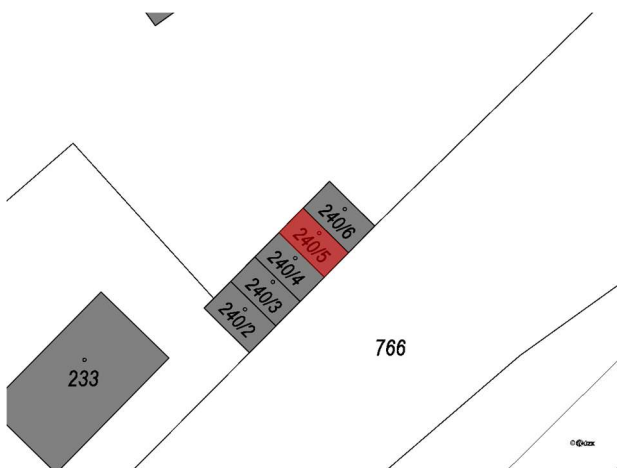


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

6.11. Parcela st. 240/5, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	23
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

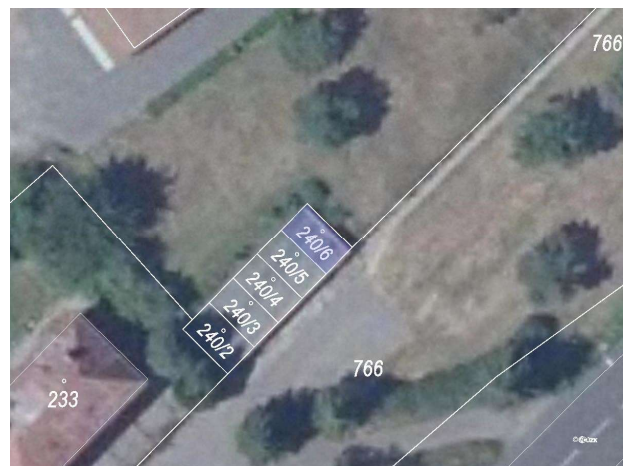
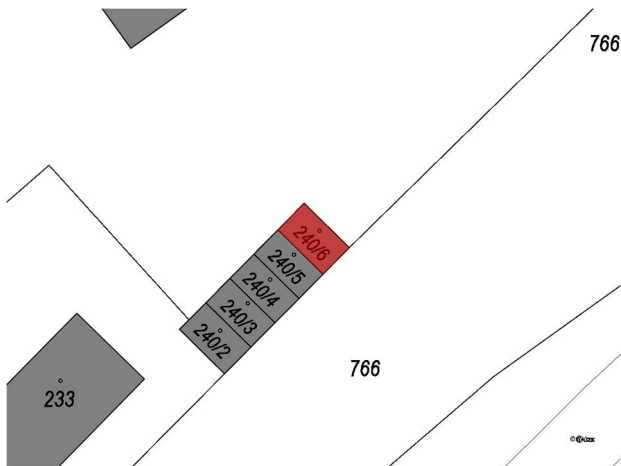


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

6.12. Parcela st. 240/4, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	25
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

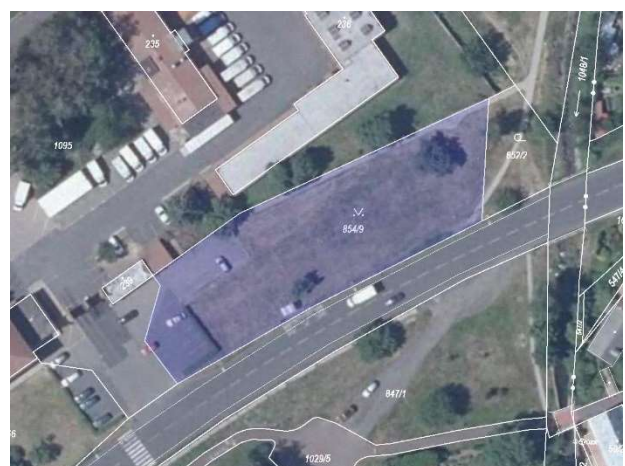


Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

6.13. Parcela 854/9

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	2 174
Druh	ostatní plocha		
Využití	zeleň		



Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Dispozice

Kategorie plochy	Název plochy	Výměra [m ²]
Pozemky - ostatní plocha		2 174.0

6.14. Přehled výměr pozemků podle druhu

Druh pozemku	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	1 103
ostatní plocha	2 174
CELKEM	3 277

6.15. Katastrální mapy – KÚ Janov u Litvínova (637068)



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



7. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti:

- **Zákaz zcizení a zatížení - LV 217**
nemá vliv na tržní hodnotu
- **Zástavní právo smluvní - LV 217**
nemá vliv na tržní hodnotu
- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - LV 217**
nemá vliv na tržní hodnotu

Další rizika:

- **pozemek parc. č. 854/9**

Součástí podkladů předaných insolvenční správce byla nájemní smlouva k pozemku 854/9, k.ú. Janov u Litvínova, na základě které JAPEK, s.r.o. (Pronajímatel) pronajímá tento pozemek společnosti ENERGO Tušimice s.r.o. (Nájemce). Nájemní smlouva je na dobu určitou, a to do 31.12.2035.

Nájemce má v úmyslu na tomto pozemku vybudovat a provozovat vodíkovou plnicí stanici. Nájemné je dle NS 240 Kč bez DPH /m²/rok.

Povinnost hradit toto smluvené nájemní však vzniká nájemci až po vydání stavebního povolení, jehož součástí bude souhlas pronajímatele se stavbou na předmětném pozemku. Stavební povolení nebylo ke dni místního šetření vydáno.

8. Podmínky platnosti ceny

- **Platnost ocenění je omezena časovým horizontem šesti měsíců.**

9. Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění věci nemovitě, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kanceláři v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

9.1. Analýza trhu

Kategorie	Název	Lokalita	Užitná plocha m ²	Nabídková cena v Kč	Cena Kč/m ²	Redukce ceny	Redukovaná cena v Kč	Redukovaná cena Kč/m ²	Datum	Podlaží	Počet lůžek
garáž	garáž	Vilová, Janov	1	319 000	319 000	10 %	287 100	287 100	2.4.2022	-	-



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Garáž v Litvínově, ul. Pod Pekárnou o výměře 18 m². Jedná se o řadovou garáž ve velice pěkném stavu. Příjezd je po obecní komunikaci.

Kategorie	Název	Lokalita	Užitná plocha m ²	Nabídková cena v Kč	Cena Kč/m ²	Redukce ceny	Redukovaná cena v Kč	Redukovaná cena Kč/m ²	Datum	Podlaží	Počet lůžek
garáž	garáž	Vinohradská, Horní Litvínov	1	350 000	350 000	10 %	315 000	315 000	8.3.2022	-	-



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Zděná garáž v osobním vlastnictví. Garáž je zděná, má plechová křídlová vrata s bezpečnostními zámky. Dříve byla napojena na elektřinu - možnost znovu připojit.

Kategorie	Název	Lokalita	Užitná plocha m ²	Nabídková cena v Kč	Cena Kč/m ²	Redukce ceny	Redukovaná cena v Kč	Redukovaná cena Kč/m ²	Datum	Podlaží	Počet lůžek
garáž	garáž	Větrná, Janov	1	269 000	269 000	10 %	242 100	242 100	30.3.2022	-	-



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Prostorná garáž (22 m²) v obci Janov u Litvínova, ulice Větrná. Garáž je v osobním vlastnictví včetně pozemku pod garáží. Po kompletní rekonstrukci (vyštukována, vymalována, nová litá betonová podlaha s průmyslovým nátěrem). Klidná a bezpečná lokalita kousek u bytových domů. Garáž je vhodná ke garážování automobilu, jako sklad, dílna či investice k následnému pronájmu.

Kategorie	Název	Lokalita	Užitná plocha m ²	Nabídková cena v Kč	Cena Kč/m ²	Redukce ceny	Redukovaná cena v Kč	Redukovaná cena Kč/m ²	Datum	Podlaží	Počet lůžek
byt	2+1	Chemiků, Hamr	56	1 100 000	19 643	10 %	990 000	17 679	11.3.2022	3. NP	-



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Chemiků 207, Litvínov Hamr. Byt 2+1 56 m² v podílovém vlastnictví nacházející se v třetím nadzemním patře bez výtahu. K bytu náleží 2x sklep. V roce 2010 proběhla kompletní rekonstrukce, okna, voda, odpady v plastu, elektřina v mědi, snížené stropy se zateplením. Vytápění je řešeno křbovými kamny a plynovým turbo kotlem, rozvody topení v plastu. Součástí bytu je balkon. K domu náleží pozemek, který je také v podílovém vlastnictví s jedním parkovacím místem.

Kategorie	Název	Lokalita	Užitná plocha m ²	Nabídková cena v Kč	Cena Kč/m ²	Redukce ceny	Redukovaná cena v Kč	Redukovaná cena Kč/m ²	Datum	Podlaží	Počet lůžek
byt	2+1	Hamerská, Hamr	56	1 060 000	18 929	10 %	954 000	17 036	10.2.2022	3. NP	-



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz

Byt v ulici Hamerská, která se nachází v klidné lokalitě Litvínova - Hamr. Jedná se o byt v původním stavu, před rekonstrukcí. V koupelně je karma a jinak vytápění krbovými kamny. Jedná se o prodej podílu na nemovitosti. K nemovitosti patří i pozemek za domem. Skvělá dostupnost MHD i veškerá občanská vybavenost. Parkování je venkovní veřejné.

Kategorie	Název	Lokalita	Užitná plocha m ²	Nabídková cena v Kč	Cena Kč/m ²	Redukce ceny	Redukovaná cena v Kč	Redukovaná cena Kč/m ²	Datum	Podlaží	Počet lůžek
byt	2+1	Na Kopci	50	1 196 800	23 936	10 %	1 077 120	21 542	16.3.2022	3. NP	-



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz

Byt 2+1 s balkonem v cihlovém domě v litvínovské městské části Hamr, v ulici Na kopci č. p. 177. Nemovitost je v podílovém vlastnictví a nabízí 50 m² obytné plochy, balkon směřující východním směrem, vlastní sklep a půdní prostory k užívání. Dispozice bytu 2+1 nabízí dostatek prostoru pro bydlení, velká kuchyně je zde propojena širším obloukem s obývacím pokojem a dá se ještě více rozšířit podle potřeb nového majitele. Původní vestavná skříň v předsíni na ukládání bot a oblečení. Vzhledem k umístění stavby je zde značné soukromí s minimálním provozem a ruchem. Celoroční bezproblémové parkování přímo před domem i za domem na vlastním pozemku spoluvlastníků tohoto domu. Elektrický bojler schovaný v koupelně. Otop v bytě je řešen jedněmi gamaty. Velmi prostorná koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC byla zrenovována před deseti roky, kuchyňská linka s designu dřeviny stará 15 let, volně stojící kombinovaný sporák. V pokojích jsou masivní dřevěné původní parkety, podlahy v předsíni, koupelně a v kuchyni jsou v dlažbě. Okna jsou plastová se žaluziemi.

Kategorie	Název	Lokalita	Užitná plocha m ²	Nabídková cena v Kč	Cena Kč/m ²	Redukce ceny	Redukovaná cena v Kč	Redukovaná cena Kč/m ²	Datum	Podlaží	Počet lůžek
byt	3+1	Přátelství, Hamr	68	1 560 000	22 941	10 %	1 404 000	20 647	31.3.2022	4. NP	-



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz

Byt 3+1 s celkovou plochou 68 m², který se nachází ve čtvrtém podlaží panelového domu. Byt je velmi dobře dispozičně řešen, všechny místnosti jsou oddělené, tudíž neprůchozí. Původní umakartové jádro už v dnešní době sice překvapí, na druhou stranu budete mít jistotu, že si vše předěláte správně a to doslova vybízí si zrekonstruovat byt dle svých snů. V bytě je také oddělená toaleta od koupelny, ale hlavně, další úložný prostor v podobě šatny a navíc k bytu náleží sklepní koje a komora na chodbě. Další výhodou jsou nové plovoucí podlahy po celém bytě. Vzhledem k velikosti, lokalitě a dopravní dostupnosti se jedná o výbornou investiční příležitost. Bezproblémové parkování je přímo před domem.

Kategorie	Název	Lokalita	Užitná plocha m ²	Nabídková cena v Kč	Cena Kč/m ²	Redukce ceny	Redukovaná cena v Kč	Redukovaná cena Kč/m ²	Datum	Podlaží	Počet lůžek
pozemek	komerční pozemek	Hamerská, Hamr	920	260 000	283	10 %	234 000	254	18.3.2022	-	-



Zdroj: databáze prodeje spolupracujících odhadců - www.sreality.cz

Pozemek o výměře 920 m² v obci Janov u Litvínova. Jedná se o pozemek s převážně rovinatou asfaltovou plochou, určený ke komerčnímu využití. Pozemek původně sloužil k zásobování menšího nákupního centra, ke skladování a hlavně jako parkoviště. Součástí pozemku je i příjezdová komunikace z hlavní ulice Hamerská.

Kategorie	Název	Lokalita	Užitná plocha m ²	Nabídková cena v Kč	Cena Kč/m ²	Redukce ceny	Redukovaná cena v Kč	Redukovaná cena Kč/m ²	Datum	Podlaží	Počet lůžek
pozemek	komerční pozemek	Havířská, Litvínov - Chudeřín	3 361	5 999 000	1 785	10 %	5 399 100	1 606	10.3.2022	-	-



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Pozemek pro komerční využití o rozloze 3361 m² v části obce Litvínov-Chudeřín. Jedná se o rovinatý pozemek v blízkosti hlavní silnice Podkrušnohorská, schválený úřadem územního plánování pro výstavbu sportovního areálu se zázemím a bydlením. Velmi dobrá poloha, dostupnost a široký potenciál využití.

Kategorie	Název	Lokalita	Užitná plocha m ²	Nabídková cena v Kč	Cena Kč/m ²	Redukce ceny	Redukovaná cena v Kč	Redukovaná cena Kč/m ²	Datum	Podlaží	Počet lůžek
pozemek	zeleň/zahrada	Horní Litvínov	3 227	1 425 000	442	10 %	1 282 500	397	5.3.2022	-	-



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Pozemek v zahrádkářské kolonii, oplocený s podsklepenou cihlovou chatkou o výměře 24 m², která disponuje kuchyňskou linkou a kanadskými kamny a dílnou. Dále se zde nachází dřevěný zahradní domek. K dispozici je celoročně elektřina, voda je zde užitková s nádrží na dešťovou vodu. Také se zde nachází bývalý chlév o zastavěné ploše 27 m² s možností předělat na druhou chatku. Na zahradě se nachází také dva skleníky, tři komposty, suchý WC a dřevěná zahradní bouda. Zahrada se nachází v klidné části Litvínova. Nově udělaná elektřina na 380 V, střecha. Na pozemku jsou vzrostlé ovocné a okrasné stromy.

Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Redukovaná cena	Redukovaná cena / m ²	Plocha m ²
garáž	242 100 - 315 000	242 100.00 - 315 000.00	ks/jednotka
byt	954 000 - 1 404 000	17 036.00 - 21 542.00	50 - 68
pozemek	234 000 - 5 399 100	254.00 - 1 606.00	920 - 3 361

9.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Z vyhodnocení trhu lze vyvodit závěr, že s obdobným typem nemovitostí se v dané lokalitě obchoduje. K prodeji jsou v okolí nabízeny především samostatné bytové jednotky a dále i garáže. Volné pozemky jsou nabízeny v omezené míře a je třeba hledat nabídky v širším okruhu od oceňované nemovitosti.

Rozpětí jednotkových cen je poměrně široké a pohybuje se u bytů po redukcí od cca 17 tis. Kč/m² do 24,5 tis. Kč/m², kdy hlavním parametrem v uvedeném rozpětí je poloha nemovitosti a její technický stav. U garáží se rozpětí jednotkových cen pohybuje po redukcí od cca 242 tis do cca 315 tis Kč za jednotku. U pozemků od cca 254 Kč/m² do cca 1600 Kč/m².

S ohledem na výše uvedené volíme jednotkové ceny následovně:

Budova bytový dům č. p. 210 součástí pozemku st. 233

Kategorie	Plocha [m ²]	Cena /m ²	Cena
Obytné plochy - bytové	220.8	14 250.00	3 146 400
CELKEM	220.8		3 146 400

Porovnávací hodnota věci nemovité

Budova bytový dům č. p. 210 součástí pozemku st. 233

Hodnotu stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

3 146 400 Kč

Budova garáž 1 bez čp/če součástí pozemku st. 240/2

Kategorie	Plocha [m ²]	Cena	Cena
Ostatní plochy - garáž	1 ks	220 000.00	220 000
CELKEM	12.5		220 000

Porovnávací hodnota věci nemovité

Budova garáž 1 bez čp/če součástí pozemku st. 240/2

Hodnotu stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

220 000 Kč

Budova garáž 2 bez čp/če součástí pozemku st. 240/3

Kategorie	Plocha [m ²]	Cena	Cena
Ostatní plochy - garáž	1 ks	220 000.00	220 000
CELKEM			220 000

Porovnávací hodnota věci nemovité

Budova garáž 2 bez čp/če součástí pozemku st. 240/3

Hodnotu stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

220 000 Kč

Budova garáž 3 bez čp/če součástí pozemku st. 240/4

Kategorie	Plocha [m ²]	Cena	Cena
Ostatní plochy - garáž	1 ks	220 000.00	220 000
CELKEM			220 000

Porovnávací hodnota věci nemovité

Budova garáž 3 bez čp/če součástí pozemku st. 240/4

Hodnotu stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

220 000 Kč

Budova garáž 4 bez čp/če součástí pozemku st. 240/5

Kategorie	Plocha [m ²]	Cena	Cena
Ostatní plochy - garáž	1 ks	220 000.00	220 000
CELKEM			220 000

Porovnávací hodnota věci nemovité

Budova garáž 4 bez čp/če součástí pozemku st. 240/5

Hodnotu stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

220 000 Kč

Budova garáž 5 bez čp/če součástí pozemku st. 240/6

Kategorie	Plocha [m ²]	Cena	Cena
Ostatní plochy - garáž	1 ks	220 000.00	220 000
CELKEM			220 000

Porovnávací hodnota věci nemovité

Budova garáž 5 bez čp/če součástí pozemku st. 240/6

Hodnotu stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

220 000 Kč

Parcela 854/9

Kategorie	Plocha [m ²]	Cena /m ²	Cena
Pozemky - ostatní plocha	2 174.0	250.00	543 500
CELKEM	2 174.0		543 500

Porovnávací hodnota věci nemovité

Parcela 854/9

Hodnotu stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

543 500 Kč

C) ZÁVĚR

Dne 8. 4. 2022 bylo vydáno Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem čj. KSUL 63 INS 20267/2021-B-66, ve kterém v části II. se Znalci ukládá, aby při ocenění závodu dlužníka nezahrnoval do ocenění nemovitosti uvedené na č.l. B-62/3. Tyto věci nemovité jsou předmětem ocenění tohoto posudku.

Rekapitulace porovnávací hodnoty

Stavba	Dispozice [m ²]	Průměr. cena /m ²	Porovnávací hodnota
bytový dům č. p. 210 součástí pozemku st. 233	220.8	14 250.00	3 146 400
garáž 1 bez čp/če součástí pozemku st. 240/2	12.5	17 600.00	220 000
garáž 2 bez čp/če součástí pozemku st. 240/3	12.5	17 600.00	220 000
garáž 3 bez čp/če součástí pozemku st. 240/4	12.5	17 600.00	220 000
garáž 4 bez čp/če součástí pozemku st. 240/5	12.5	17 600.00	220 000
garáž 5 bez čp/če součástí pozemku st. 240/6	12.5	17 600.00	220 000
Stavby	283.3		4 246 400

Parcela	Dispozice [m ²]	Průměr. cena /m ²	Porovnávací hodnota
854/9	2 174.0	250.00	543 500
Parcely	2 174.0		543 500

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

4 800 000 Kč

D) ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl proveden znaleckou kancelář¹, přičemž její jmenování bylo provedeno jako znaleckého ústavu jmenovaného Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaného 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

1467/09/2022

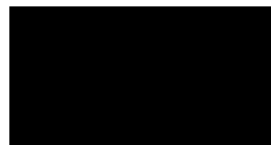
Byla sjednána smluvní odměna.

Zpracovatelé posudku:

Mgr. David Smejkal

Ing. Michal Říha

Ing. Zbyněk Smejkal



V Praze dne 1. 6. 2022

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

¹ V přechodných ustanoveních zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, je však v § 47 odst. 2 uvedeno, že „Znalecký ústav, který získal oprávnění k výkonu znalecké činnosti podle zákona č. 36/1967 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, a je zapsán v prvním oddílu seznamu znaleckých ústavů, je zapsán jako znalecká kancelář do seznamu znalců podle tohoto zákona.“

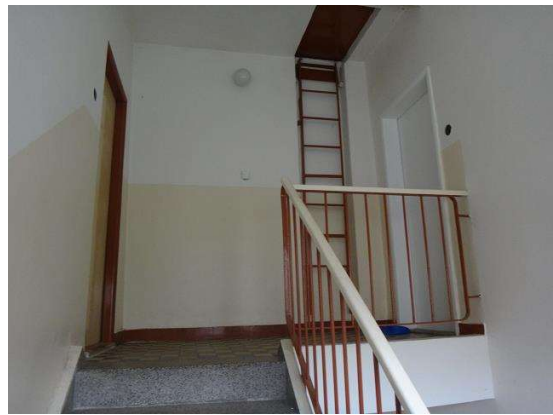
Seznam příloh:

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 217, k.ú Janov u Litvínova

Fotodokumentace – bytový dům č.p. 210





Fotodokumentace - garáže



Fotodokumentace – pozemek parc. č. 854/9



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2022 09:35:03

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 637068 Janov u Litvínova

List vlastnictví: 217

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**JAPEK, s.r.o., Podkrušnohorská 210, Janov, 43542
Litvínov**

47283939

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**St. 232 37 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 232

**St. 233 984 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **Janov, č.p. 210, obč.vyb**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 233

**St. 234 3663 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, obč.vyb**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 234

**St. 235 377 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 235

**St. 236 902 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 236

**St. 237 38 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 237

**St. 238 412 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 238

**St. 239 50 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 239

**St. 240/1 115 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240/1

**St. 240/2 25 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240/2

**St. 240/3 23 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240/3

**St. 240/4 23 zastavěná plocha a
nádvoří**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2022 09:35:03

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 637068 Janov u Litvínova

List vlastnictví: 217

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

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 2160555 ze dne 26.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2016 08:40:57. Zápis proveden dne 22.11.2016; uloženo na prac. Most
V-6498/2016-508

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 2160555 ze dne 26.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2016 08:40:57. Zápis proveden dne 22.11.2016; uloženo na prac. Most
V-6498/2016-508

o **Zákaz zcizení a zatížení**

právem třetí osoby, věcným břemenem nebo dalším zástavním právem po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

NOVA leasing, a.s. "v likvidaci", Chmelařská 909/2,
Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 24687332

Povinnost k

Parcela: St. 232, Parcela: St. 233, Parcela: St. 234, Parcela: St. 235, Parcela: St. 236, Parcela: St. 237, Parcela: St. 238, Parcela: St. 239, Parcela: St. 240/1, Parcela: St. 240/2, Parcela: St. 240/3, Parcela: St. 240/4, Parcela: St. 240/5, Parcela: St. 240/6, Parcela: 1095, Parcela: 766, Parcela: 854/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 2160555 ze dne 26.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2016 08:40:57. Zápis proveden dne 22.11.2016; uloženo na prac. Most

V-6498/2016-508

Pořadí k 31.10.2016 08:40

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

ve výši 3.574.652,54 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Most, Báňská 284,
43401 Most

Povinnost k

Parcela: St. 232, Parcela: St. 233, Parcela: St. 234, Parcela: St. 235, Parcela: St. 236, Parcela: St. 237, Parcela: St. 238, Parcela: St. 239, Parcela: St. 240/1, Parcela: St. 240/2, Parcela: St. 240/3, Parcela: St. 240/4, Parcela: St. 240/5, Parcela: St. 240/6, Parcela: 1095, Parcela: 766, Parcela: 854/9

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45008-220/8070/01.09.2021-01574/142/KH-1 ze dne 01.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2021 17:20:44. Zápis proveden dne 24.09.2021.

V-5527/2021-508

Pořadí k 02.09.2021 17:20

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2022 09:35:03

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 637068 Janov u Litvínova

List vlastnictví: 217

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

Typ vztahu

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

Povinnost k

**JAPEK, s.r.o., Podkrušnohorská 210, Janov, 43542
Litvínov, RČ/IČO: 47283939**

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem KSUL 63INS-20267/2021 -A-10 ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2021 15:29:27. Zápis proveden dne 16.11.2021; uloženo na prac. Most
Z-3567/2021-508**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva (dohoda) V1 663/1993 Kupní smlouva ze dne 30.4.1993, právní účinky vkladu ke dni 3.5.1993.**

POLVZ:31/1993

Z-2900031/1993-508

Pro: **JAPEK, s.r.o., Podkrušnohorská 210, Janov, 43542 Litvínov**

RČ/IČO: 47283939

o **Kolaudační rozhodnutí Městský úřad Litvínov SÚ/33576-KR/2005 /DRD ze dne 09.12.2005. Právní moc ke dni 12.01.2006.**

Z-1167/2006-508

Pro: **JAPEK, s.r.o., Podkrušnohorská 210, Janov, 43542 Litvínov**

RČ/IČO: 47283939

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 Most, kód: 508.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.02.2022 09:38:11

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: