

Příloha č. 1

Areál společnosti JAPEK, s.r.o.

(Ocenění vybraného souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 217, k.ú. Janov u Litvínova,
včetně svých příloh)



Tato příloha znaleckého posudku obsahuje 28 stran textu a 6 číslovaných stran příloh + 4 stran dalších příloh.

Obsah

1.	Metody zjištění hodnoty.....	4
2.	Podklady pro ocenění.....	4
3.	Předmět ocenění.....	5
4.	Místopis.....	6
5.	Územní plán.....	8
6.	Přístup k věcem nemovitým.....	10
6.1.	Katastrální mapy přístupů - KÚ Janov u Litvínova (637068).....	11
7.	Omezení vlastnictví.....	12
8.	Popis nemovitostí.....	13
8.1.	Budova plynová regulační stanice bez čp/če součástí pozemku st. 232 (necenotvorná).....	13
8.2.	Budova hlavní výrobní objekt bez čp/če součástí pozemku st. 234.....	13
8.3.	Budova výrobní trv. pečiva + sklad, kotelna, soc. zař bez čp/če součástí pozemku st. 235.....	15
8.4.	Budova garáže + šatny, myčka, autodílna bez čp/če součástí pozemku st. 236.....	16
8.5.	Budova čerpací stanice - sklad bez čp/če součástí pozemku st. 237.....	17
8.6.	Budova administrativní budova bez čp/če součástí pozemku st. 238.....	17
8.7.	Budova obchod bez čp/če součástí pozemku st. 239.....	19
8.8.	Budova zásobník dusíku + otevřený sklad bez čp/če součástí pozemku st. 240/1.....	19
8.9.	Parcela st. 232, součástí je stavba bez čp/če.....	20
8.10.	Parcela st. 234, součástí je stavba bez čp/če.....	21
8.11.	Parcela st. 235, součástí je stavba bez čp/če.....	22
8.12.	Parcela st. 236, součástí je stavba bez čp/če.....	22
8.13.	Parcela st. 237, součástí je stavba bez čp/če.....	23
8.14.	Parcela st. 238, součástí je stavba bez čp/če.....	23
8.15.	Parcela st. 239, součástí je stavba bez čp/če.....	24
8.16.	Parcela st. 240/1, součástí je stavba bez čp/če.....	25
8.17.	Parcela 766.....	25
8.18.	Parcela 1095.....	26
8.19.	Přehled výměr pozemků podle druhu.....	26
8.20.	Katastrální mapy - KÚ Janov u Litvínova (637068).....	27
9.	Rizika.....	28
10.	Výnosová metoda.....	28
10.1.	Analýza nájemného.....	31
10.2.	Výpočet výnosové hodnoty.....	36

10.1. Rekapitulace výnosové hodnoty.....	42
11. Závěr - rekapitulace	43

Další přílohy

Fotodokumentace

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

Kopie katastrální mapy

Grafické znázornění sestavení parcel v KN

1. 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: **výnosová**

Metoda nákladová není pro daný účel relevantní a pro ocenění porovnávací metodou nejsou v databázi ČUZK pro danou oblast porovnatelné prodeje, které by bylo možné pro analýzu použít.

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

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 29.3.2022.

2. Podklady pro ocenění

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 217, k.ú. Janov u Litvínova, vyhotovený: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most 28.2.2022

2. Ostatní podklady

Kopie katastrální mapy

Grafické znázornění sestavení parcel v KN

Část výkresové dokumentace

3. 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. 232	37	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 234	3 663	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 235	377	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 236	902	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 237	38	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 238	412	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 239	50	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
st. 240/1	115	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
766	3 209	ostatní plocha	zeleň	
1095	16 849	ostatní plocha	manipulační plocha	
Celkem	25 652			

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

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
bez čp/če	plynová regulační stanice	+ st. 232	jiná stavba
bez čp/če	hlavní výrobní objekt	+ st. 234	objekt občanské vybavenosti
bez čp/če	výrobní trv. pečiva + sklad, kotelna, soc. zař	+ st. 235	jiná stavba
bez čp/če	garáže + šatny, myčka. autodílna	+ st. 236	garáž
bez čp/če	čerpací stanice - sklad	+ st. 237	jiná stavba
bez čp/če	administrativní budova	+ st. 238	jiná stavba
bez čp/če	obchod	+ st. 239	jiná stavba
bez čp/če	zásobník dusíku + otevřený sklad	+ st. 240/1	jiná stavba

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

Poznámka:

Jedná se o soubor nemovitostí, evidovaných na LV č. 217, k.ú. Janov u Litvínova. Na tomto LV se nacházejí další nemovitosti, které dle požadavku soudu nejsou předmětem ocenění (bytový dům, garáže a jedna parcela před areálem).

4. 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 Lounnice, 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>Oceňovaný areál 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>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>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>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).</p> <p>Tratě vedoucí z těchto dvou stanic se kříží v nedaleké stanici Louka u Litvínova.</p> <p>Občanská vybavenost v místě je dobrá.</p>			
Informace o nemovitosti			
<p>Předmětem ocenění je areál krušnohorské pekárny v Janově. Továrna je z roku 1959. Jedná se o pekárnu střední velikosti zaměřenou na pečení chleba, běžného pečiva, trvanlivého pečiva, jemného pečiva, výrobu knedlíků a výrobu mraženého pečiva. Předmětem ocenění je pouze areál pekárny (dlužník vlastní i jiné nemovitosti). V roce 2005 proběhlo stavební rozšíření hlavní výrobní budovy.</p> <p>Na pozemku parc. č. 1095 se nacházejí stavební objekty, které nejsou evidovány v KN. Jedná se o: vodní nádrž/ retenční nádrž v západní části areálu přístavba se sociálním zařízením přiléhající k výrobně trvanlivého pečiva malý zděný sklad s kovovými vraty, ve svahu – sběr papíru</p> <p>Na pozemku parc. č. 1095 se dále nachází řada menších "pomocných lehkých skladů", které rovněž nejsou evidovány v KN. Jedná se zejména o: plechový sklad pomocného materiálu přiléhající k výrobně trvanlivého pečiva, malý plechový sklad přiléhající k administrativní budově (vratky)</p>			

otevřený přístřešek naproti čerpací stanici, v místě podzemních nádrží
plechový sklad obchodu u brány
plechový sklad u garáží na pozemku parc. č. st. 236

Výše uvedené nemovitosti jsou součástí areálu.

V areálu se místy nacházejí kovové kontejnery - není součást ocenění nemovitého majetku.

Součástí areálu jsou dále venkovní zpevněné a skladovací plochy, komunikace, venkovní a sadové úpravy, inženýrské sítě, venkovní osvětlení, podzemní nádrže, čerpací stanice, malá vodní nádrž, zásobník dusíku (v pronájmu), ve svazích jsou opěrné zídky. Areál je oplocen. Vstup do areálu je přes hlavní bránu s vrátnicí.

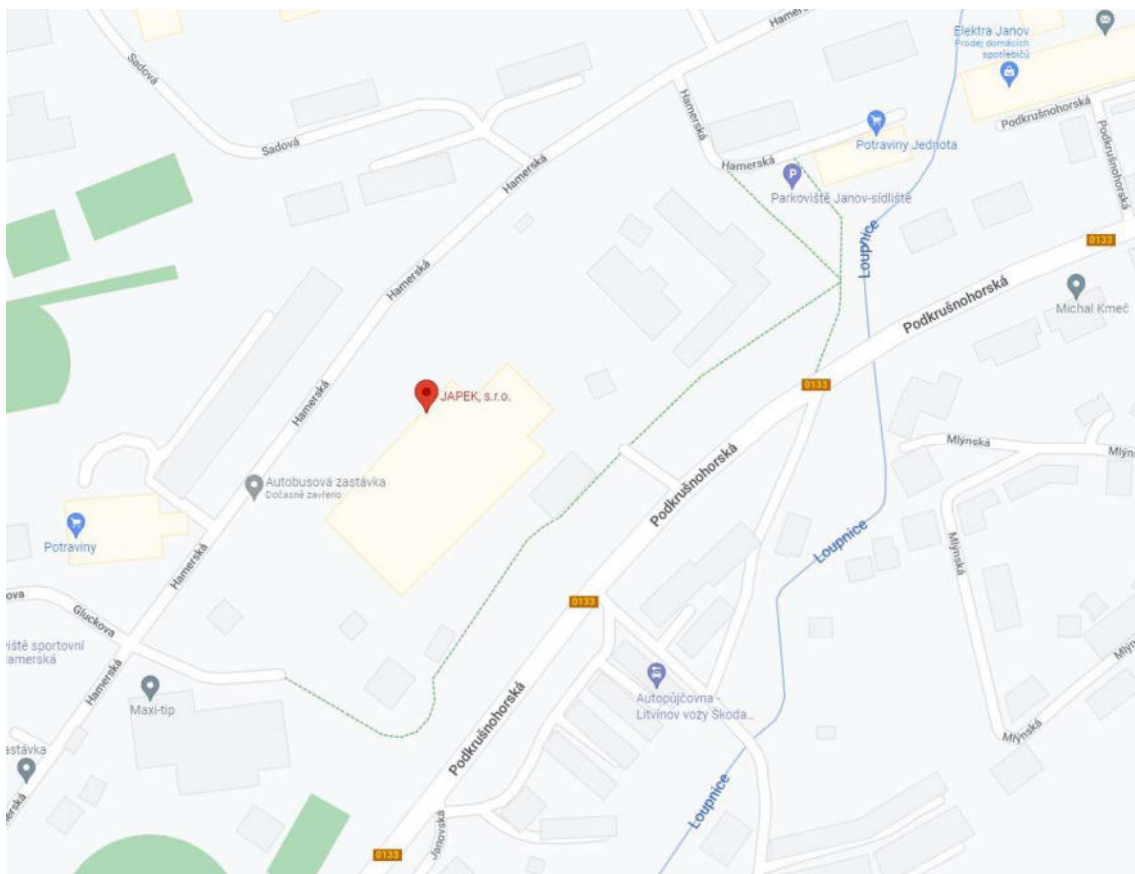
V areálu je prováděna kvalitní údržba. Technický stav staveb je dobrý. Nebyly zjištěny žádné vady.

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				

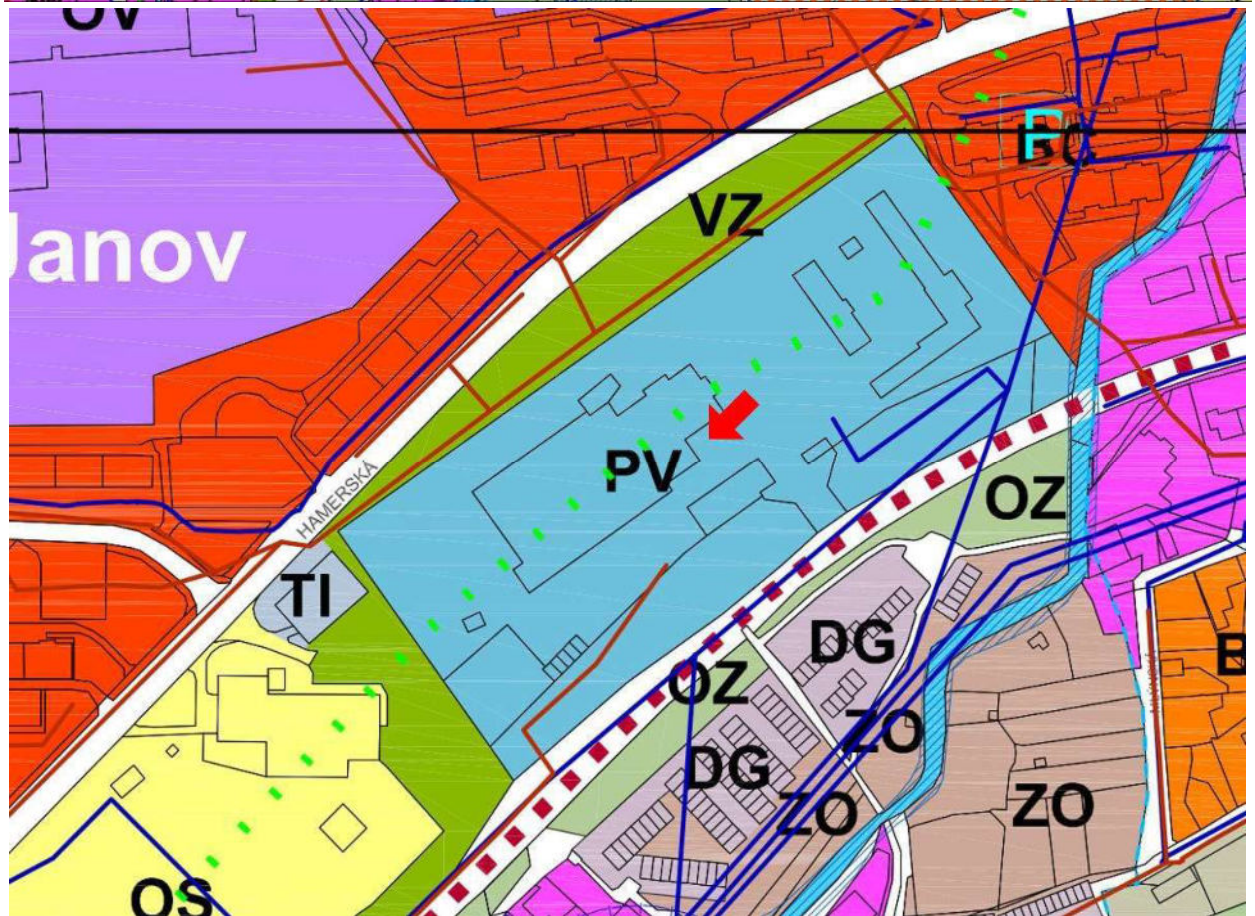
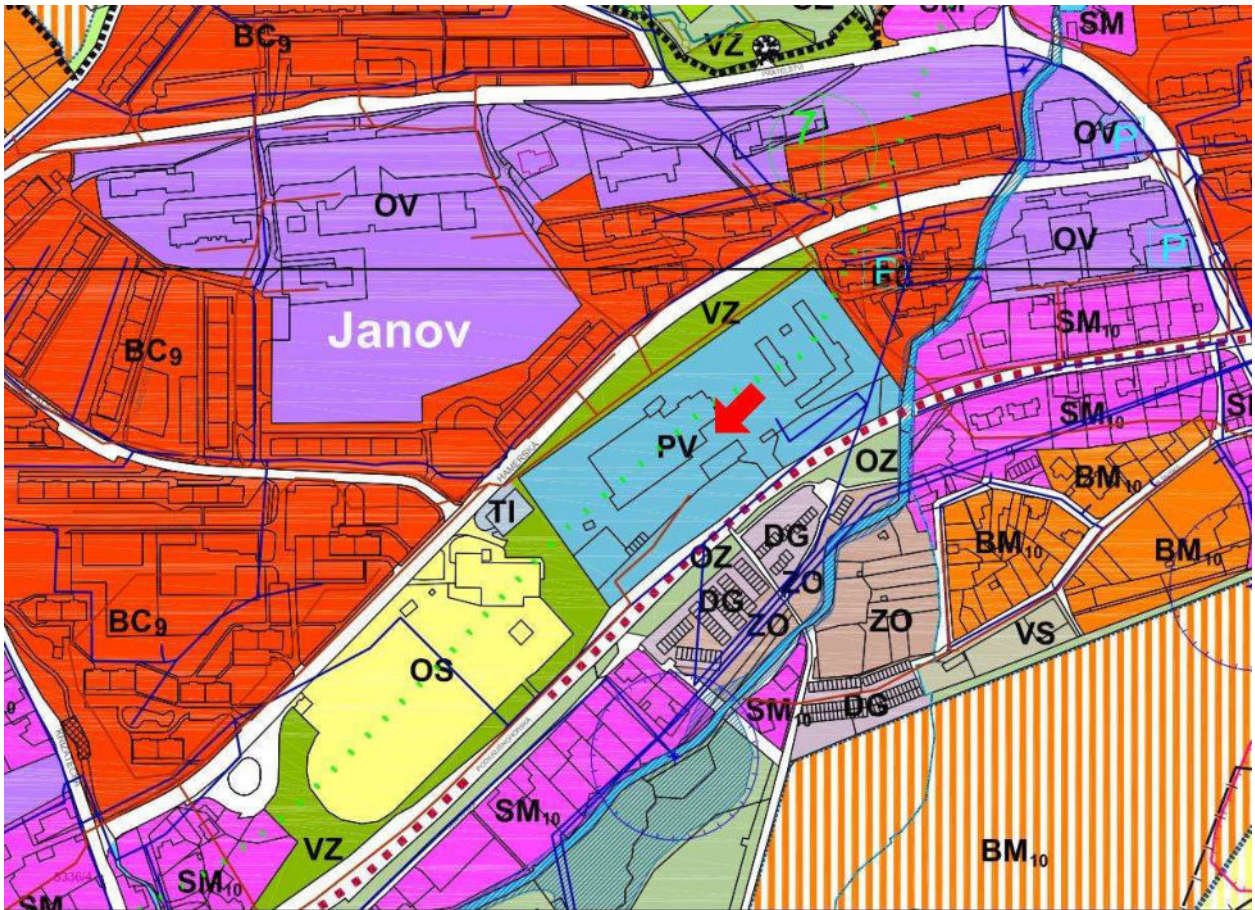




© přispěvatelé OpenStreetMap

5. 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	



6. Přístup k věcem nemovitým

Přístup a příjezd k nemovitostem - komunikace v ulici Podkrušnohorská

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
1068/1	ostatní plocha	silnice	Neznámý vlastník

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		

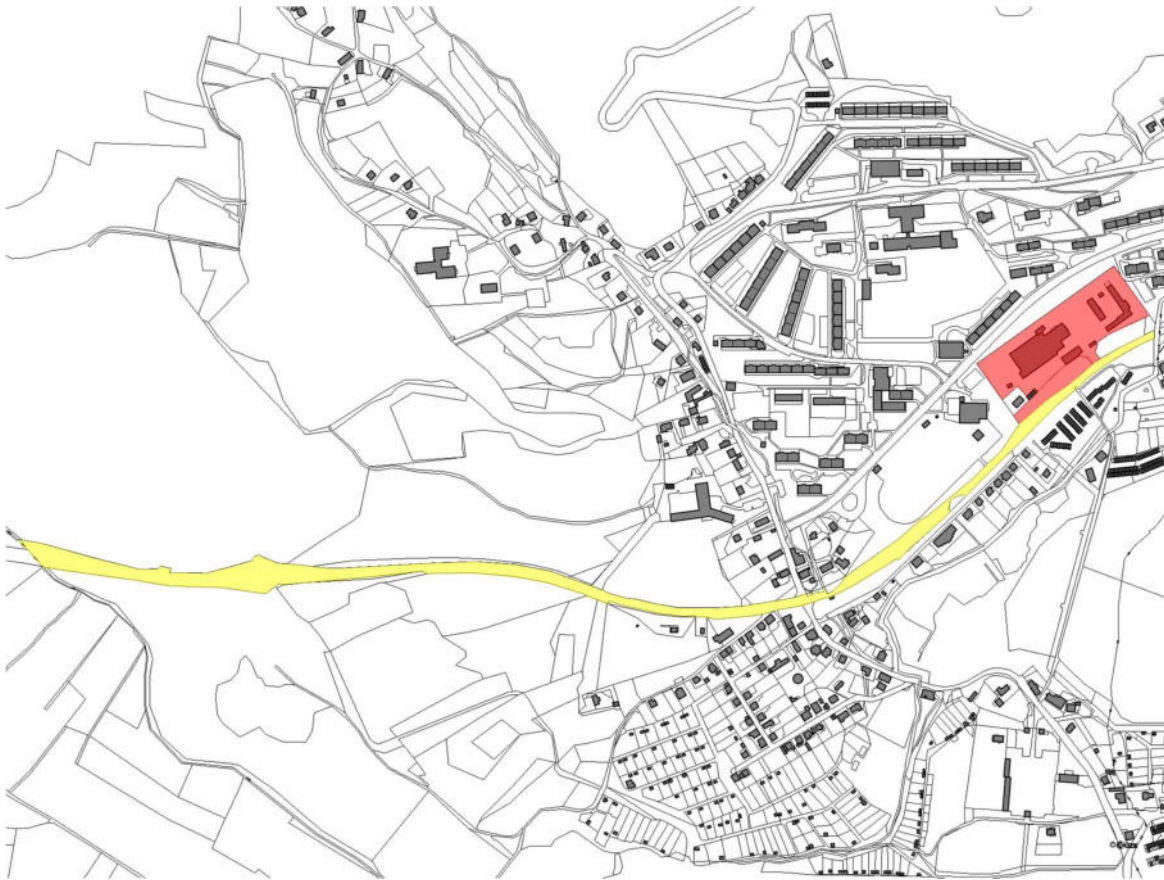
Ve vlastnictví

Neznámý vlastník	adresa neznámá
------------------	----------------

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
24	chráněná značka geodetického bodu

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



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



7. Omezení vlastnictví

Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	217	Kód	237	Zákaz zcizení a zatížení
K nemovitosti	p.č. st. 232; p.č. st. 234; p.č. st. 235; p.č. st. 236; p.č. st. 237; p.č. st. 238; p.č. st. 239; p.č. st. 240/1; p.č. 766; p.č. 1095; bez čp/če na parcele st. 232; bez čp/če na parcele st. 234; bez čp/če na parcele st. 235; bez čp/če na parcele st. 236; bez čp/če na parcele st. 237; bez čp/če na parcele st. 238; bez čp/če na parcele st. 239; bez čp/če na parcele st. 240/1			
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. 232; p.č. st. 234; p.č. st. 235; p.č. st. 236; p.č. st. 237; p.č. st. 238; p.č. st. 239; p.č. st. 240/1; p.č. 766; p.č. 1095; bez čp/če na parcele st. 232; bez čp/če na parcele st. 234; bez čp/če na parcele st. 235; bez čp/če na parcele st. 236; bez čp/če na parcele st. 237; bez čp/če na parcele st. 238; bez čp/če na parcele st. 239; bez čp/če na parcele st. 240/1			
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. 232; p.č. st. 234; p.č. st. 235; p.č. st. 236; p.č. st. 237; p.č. st. 238; p.č. st. 239; p.č. st. 240/1; p.č. 766; p.č. 1095; bez čp/če na parcele st. 232; bez čp/če na parcele st. 234; bez čp/če na parcele st. 235; bez čp/če na parcele st. 236; bez čp/če na parcele st. 237; bez čp/če na parcele st. 238; bez čp/če na parcele st. 239; bez čp/če na parcele st. 240/1			
Ve prospěch	Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Most, Báňská 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			

Ochrany nemovitosti zapsané na LV

LV	217	Kód	24	chráněná značka geodetického bodu
K nemovitosti	p.č. 766			

Riziko	Ano
--------	-----

8. Popis nemovitostí

8.1. Budova plynová regulační stanice bez čp/če součástí pozemku st. 232 (necenotvorná)

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	jiná stavba		
Na parcele	st. 232	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP			37 m ²

Omezení vlastnictví

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

Popis stavby	Jednopodlažní budova plynové regulační stanice na pozemku parc. č. st. 232. Technologický objekt. Necenotvorný.
--------------	---

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	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

8.2. Budova hlavní výrobní objekt bez čp/če součástí pozemku st. 234

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	objekt občanské vybavenosti		
Na parcele	st. 234	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží	1	Počet nadzemních podlaží	5
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP			3 663 m ²

Omezení vlastnictví

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

Popis stavby
Hlavní výrobní objekt na pozemku parc. č. st. 234 je tvořen výrobní halou, s několika dalšími přístavbami. Objekt má 1 podzemní podlaží - pouze v malé části monobloku. Objekt se skládá z několika základních částí: expedice, výrobní hala, dílna údržby, mísárna a sklad, sociální zařízení, síla, chladírna/mrazírna... Nosnou konstrukci tvoří ŽB skelet s vyzdívkami, střecha je plochá nebo v části sedlová o mírném sklonu, s krytinou povlakovou nebo plechovou, v části se nachází pásový světlík. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vrata jsou automatická sekční nebo roletová. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelna.

Technický stav	průměrný		
Stáří	odhadem 63 roků	Opatřebením 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.PP	Výrobní plochy - lehká výroba		336.0
1.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		3 296.7
2.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		180.0
3.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		180.0
4.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		180.0
5.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		180.0
1.PP	součet ploch v podlaží		336.0
1.NP	součet ploch v podlaží		3 296.7
2.NP	součet ploch v podlaží		180.0
3.NP	součet ploch v podlaží		180.0
4.NP	součet ploch v podlaží		180.0
5.NP	součet ploch v podlaží		180.0
	Výrobní plochy - lehká výroba - celkem		4 352.7

(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti, část stavební dokumentace)

Inženýrské sítě

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

8.3. Budova výrobní trv. pečiva + sklad, kotelna, soc. zař bez čp/če součástí pozemku st. 235

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	jiná stavba		
Na parcele	st. 235	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží	1	Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP			417 m ²

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>Objekt na pozemku parc. č. st. 235 se skládá z: trafostanice, kotelny, malého skladu, výrobní trvanlivého pečiva, soc. zařízení a a sklad. Objekt je v části podsklepen. K budově přiléhá malý plechový sklad - sklad pomocného materiálu. V KN není pravděpodobně zakreslena přístavba se sociálním zařízením, je součástí ocenění.</p> <p>Nosnou konstrukci tvoří ŽB skelet s vyzdívkami, střecha je sedlová o mírném sklonu s krytinou plechovou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí v hlavním výrobním objektu, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelna.</p>

Technický stav	průměrný		
Stáří	odhadem 63 roků	Opatřebení 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.PP	Výrobní plochy - lehká výroba		100.8
1.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		333.6
1.PP	součet ploch v podlaží		100.8
1.NP	součet ploch v podlaží		333.6
	Výrobní plochy - lehká výroba - celkem		434.4

(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti, část stavební dokumentace)

Inženýrské sítě

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

8.4. Budova garáže + šatny, myčka, autodílna bez čp/če součástí pozemku st. 236

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	garáž		
Na parcele	st. 236	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP			902 m ²

Omezení vlastnictví

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

Popis stavby
Objekt na pozemku parc. č. st. 236 se skládá z garáží, šaten, autodílny, garáží II, myčky. Objekt je jednopodlažní. Nosnou konstrukci tvoří ŽB skelet s vyzdívkami, střecha je plochá s krytinou povlakovou Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. V části jsou vrata automatická sekční a na střeše pásové světlíky (autodílna). Vrata jsou ocelová dvoukřídlá. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí v hlavním výrobním objektu, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelna.

Technický stav	průměrný		
Stáří	odhadem 63 roků	Opatřebení 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	Skladovací plochy - sklady vytápěné		721.6
	Skladovací plochy - sklady vytápěné - celkem		721.6

(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti, část stavební dokumentace)

Inženýrské sítě

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

8.5. Budova čerpací stanice - sklad bez čp/če součástí pozemku st. 237

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	jiná stavba		
Na parcele	st. 237	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP			38 m ²

Omezení vlastnictví

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

Popis stavby
Objekt na pozemku parc. č. st. 237. Budova funguje jako sklad a je jednopodlažní. Nosná konstrukce je zděná, střecha je plochá s krytinou povlakovou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře jsou kovové. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí v hlavním výrobním objektu, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelná.

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

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné		30.4
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné - celkem		30.4

(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti, část stavební dokumentace)

Inženýrské sítě

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

8.6. Budova administrativní budova bez čp/če součástí pozemku st. 238

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	jiná stavba		

Na parcele	st. 238				součást pozemku	
Počet podzemních podlaží	1	Počet nadzemních podlaží	2	Podkroví	1	
Zastavěná plocha 1.NP					412	m ²

Omezení vlastnictví

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

Popis stavby
Administrativní budova s vrátnicí na pozemku parc. č. st. 238. Budova je podsklepená, s dvěma nadzemními podlažemi a půdou. Nacházejí s v ní kanceláře vedení společnosti, vrátnice, prodejna, malé sklady, prádelna, sušárna a mandl, šatny, archiv, ošetrovna aj. K budově přiléhá malý plechový sklad (vratky). Nosná konstrukce je zděná, krov dřevěný, střecha je valbová s krytinou plechovou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře vstupní prosklené, vnitřní hladké plné nebo prosklené. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelná.

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.PP	Nebytové plochy - administrativa	celkem ÚP	224.8
1.NP	Nebytové plochy - administrativa	celkem ÚP	323.0
2.NP	Nebytové plochy - administrativa	celkem ÚP	254.6
1.podkroví	Nebytové plochy - administrativa	celkem ÚP	264.7
1.PP	součet ploch v podlaží		224.8
1.NP	součet ploch v podlaží		323.0
2.NP	součet ploch v podlaží		254.6
1.podkroví	součet ploch v podlaží		264.7
	Nebytové plochy - administrativa - celkem		802.4
	Nebytové plochy - podkroví - půda - celkem		264.7
	CELKEM plochy		1 067.1

(Zdroj užitečných ploch: Výkresová dokumentace)

Inženýrské sítě

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

8.7. Budova obchod bez čp/če součástí pozemku st. 239

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		
Využití	jiná stavba		
Na parcele	st. 239	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP			50 m ²

Omezení vlastnictví

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

Popis stavby
Menší jednopodlažní budova na pozemku parc. č. st. 239. K obchodu přiléhá plechový sklad. Nosná konstrukce je zděná, střecha je plochá s krytinou povlakovou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře vstupní prosklené. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelna.

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

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Nebytové plochy - administrativa		40.0
	Nebytové plochy - administrativa - celkem		40.0

(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	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

8.8. Budova zásobník dusíku + otevřený sklad bez čp/če součástí pozemku st. 240/1

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Část obce			
Typ stavby	budova bez čísla popisného nebo evidenčního		

Využití	jiná stavba		
Na parcele	st. 240/1	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP			80 m ²

Omezení vlastnictví

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

Popis stavby
Zásobník dusíku (v pronájmu) na parc. č. st. 240/1. Na pozemku se nachází i částečně otevřený sklad.

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné		80.0
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné - celkem		80.0

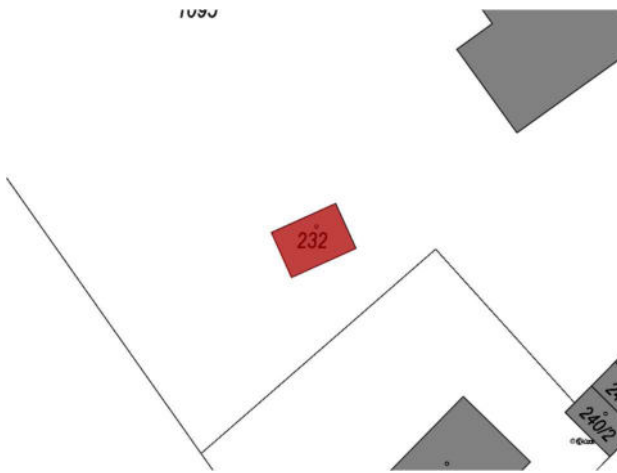
(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti)

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

8.9. Parcela st. 232, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	37
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

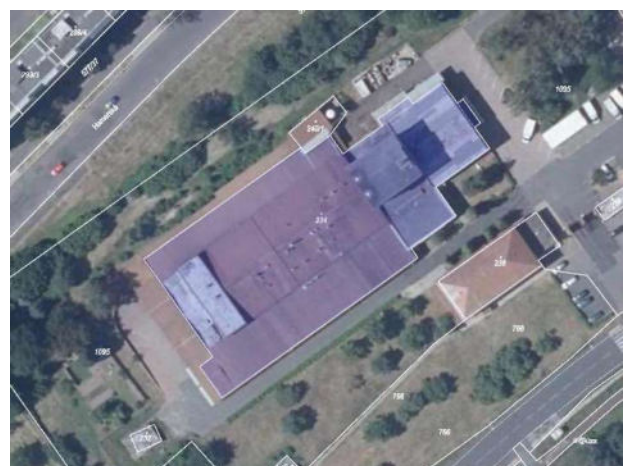


Omezení vlastnictví

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

8.10. Parcela st. 234, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	3 663
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

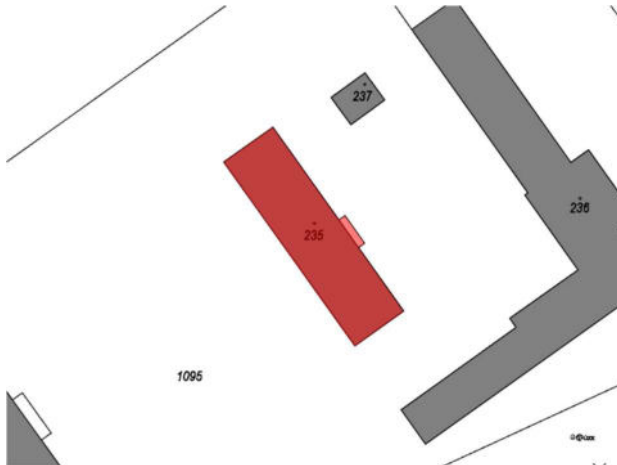


Omezení vlastnictví

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

8.11. Parcela st. 235, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	377
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

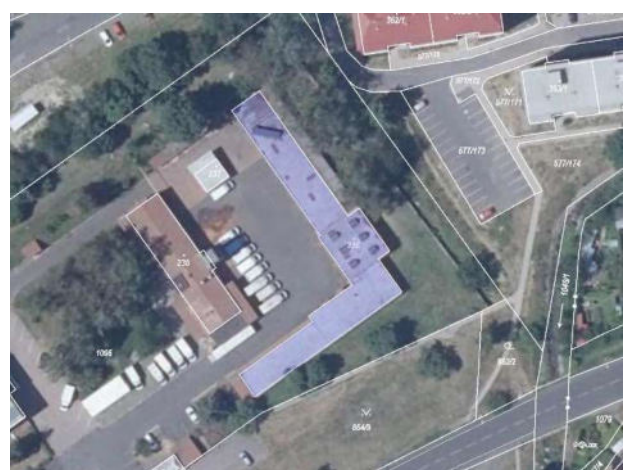
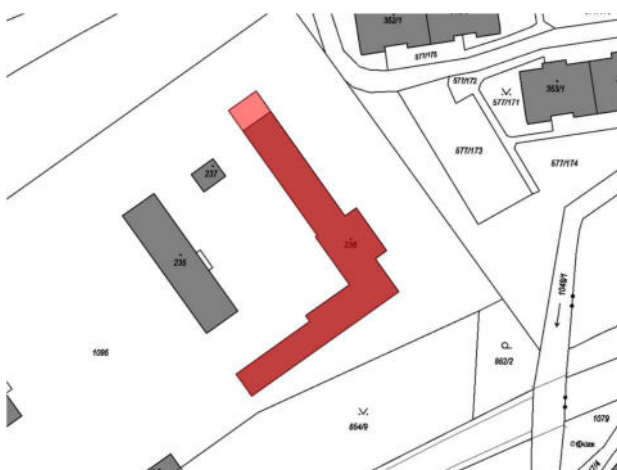


Omezení vlastnictví

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

8.12. Parcela st. 236, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	902
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

8.13. Parcela st. 237, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	38
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

8.14. Parcela st. 238, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	412
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

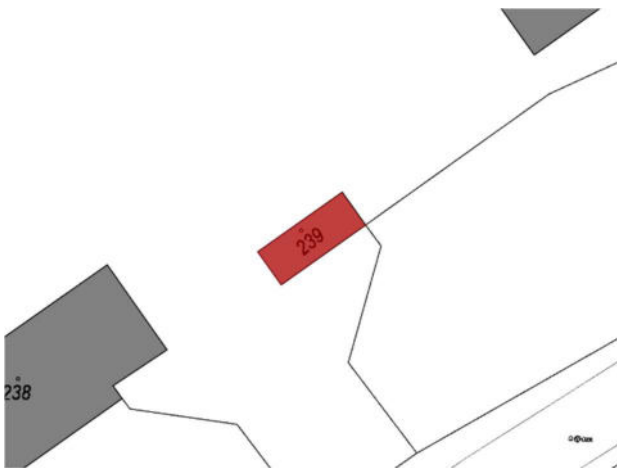


Omezení vlastnictví

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

8.15. Parcela st. 239, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	50
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

8.16. Parcela st. 240/1, součástí je stavba bez čp/če

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	115
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

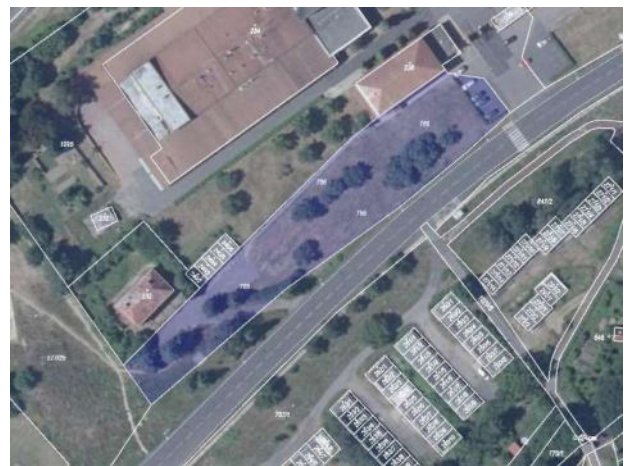
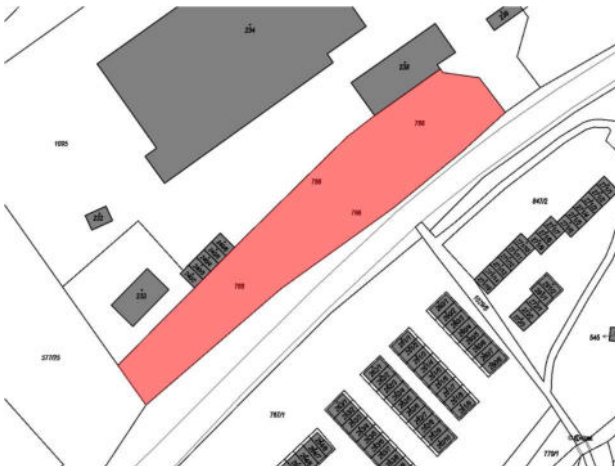


Omezení vlastnictví

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

8.17. Parcela 766

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	3 209
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

Ochrany nemovitosti

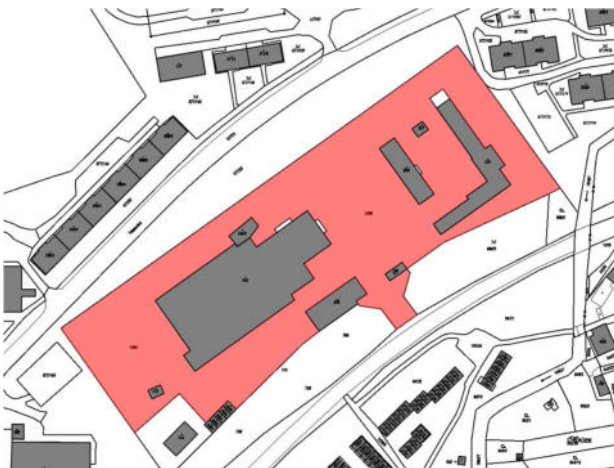
Kód	Způsob ochrany nemovitosti
24	chráněná značka geodetického bodu

Dispozice

Kategorie plochy	Název plochy	Výměra [m ²]
Pozemky - ostatní plocha		2 200.0

8.18. Parcela 1095

Katastr	637068 Janov u Litvínova	LV	217
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	16 849
Druh	ostatní plocha		
Využití	manipulační plocha		



Omezení vlastnictví

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

8.19. Přehled výměr pozemků podle druhu

Druh pozemku	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	5 594
ostatní plocha	20 058
CELKEM	25 652

8.20. Katastrální mapy - KÚ Janov u Litvínova (637068)



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



9. 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
- **chráněná značka geodetického bodu - LV 217**
nemá vliv na tržní hodnotu

Další rizika

- **Přístup k bytovému domu a garážím přes pozemek parc. č. 766**
Pozemek parc. č. 766, k.ú. Janov u Litvínova je přístupovým pozemkem k bytovému domu č.p. 210 na parc. č. 233 a ke garážím na parc. č. 240/2 až č. 240/6.

10. 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 odčerpateľného 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 vztažený 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.

10.1. Analýza nájemného

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
stavba pro výrobu a skladování	skladové prostory	Most - Komořany	150	10 %	11 700 Kč	78 Kč	28.2.2022



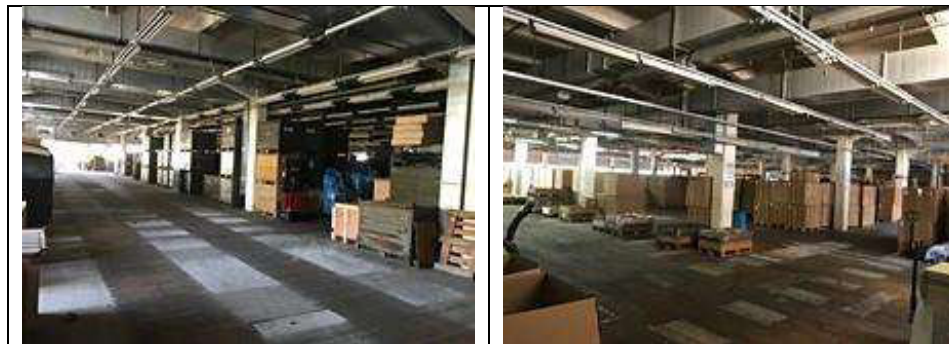
Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Skladové prostory v komerčním areálu KSK Komořany. Jedná se o skladové jednotky o podlahové ploše cca 150m² s nákladovou rampou a dvěma šatnami.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
stavba pro výrobu a skladování	skladové prostory	Litvínov	275	10 %	17 910 Kč	65 Kč	3.3.2022



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Prostory v centru Litvínova, vhodné pro výrobní a skladové účely ve 3.NP s možným administrativním zázemím, sociální zařízení k dispozici v mezipatře, k dispozici 2 výtahy. Prostory možno rozšířit po 55 m² až na 550 m². Areál se nachází v centru Litvínova, na ul Nádražní 557. Je přístupný z veřejné komunikace přes silnici č. 27 a dále ulicí Nádražní a Čapkova. Vjezd je uzpůsoben pro osobní i nákladní kamionovou přepravu. Disponuje: vrátnicí, nonstop ostrahou, soukromou protipožární jednotkou.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
stavba pro výrobu a skladování	skladové prostory	Litvínov	5 500	10 %	134 100 Kč	24 Kč	14.2.2022



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Prostory v centru Litvínova, vhodné pro výrobní a skladové účely ve 4.NP s administrativním zázemím, sociální zařízení v mezipatře, k dispozici 2 výtahy. Celková výměra nabízených prostor 5.500 m². Areál se nachází v centru Litvínova, na ul Nádražní 557. Areál přístupný z veřejné komunikace přes silnici č. 27 a dále ulicí Nádražní a Čapkova. Vjezd je uzpůsoben pro osobní i nákladní kamionovou přepravu. Disponuje: vrátnicí, ostrahou, soukromou protipožární jednotkou.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
stavba pro výrobu a skladování	výrobní / skladová hala	Nádražní, Horní Litvínov	591	10 %	47 700 Kč	81 Kč	27.2.2022



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Prostory nacházející se v přízemí, které jsou vhodné pro výrobní nebo skladové účely. Výrobní nebo skladovací prostory jsou o velikosti 485 m², v I.NP se nachází kanceláře, šatny, sprchy o celkové výměře 106m². Součástí prostor je i nakládací rampa.
 Prostory se nachází v technologickém areálu BENETOL trade, a.s. v centru Litvínova, na ul Nádražní 557. Areál je přístupný z veřejné komunikace přes silnici č. 27 a dále ulicí Nádražní a Čapkova. Vjezd je uzpůsoben pro osobní i nákladní kamionovou přepravu. Areál disponuje: vrátnicí, nonstop ostrahou, soukromou protipožární jednotkou.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
stavba pro výrobu a skladování	skladové prostory	náměstí Míru, Horní Litvínov	333	10 %	7 493 Kč	23 Kč	2.3.2022



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Hala / skladový prostor o celkové výměře 333m². Hala (325,3 m²) i k ní přináležející sklad (7,2 m²) se nacházejí ve 3. nadzemním podlaží třípodlažní budovy. Přístup do haly je pouze přes schodiště. Hala je osvětlena pouze po obvodu.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
stavba pro administrativu	kanceláře	Vrskmaň	480	10 %	35 910 Kč	75 Kč	22.3.2022



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Komerční objekt. Nabízíme k pronájmu objekt, který může sloužit jako kancelářský, skladovací, nebo výrobní o celkové ploše 2.493 m². Nemovitost je vytápěna elektrokotlem. Objekt se skládá ze: skladu, parkovací plochy, travnaté plochy, administrativní budovy, dále se zde nachází čistička odpadních vod. Kapacita objektu 35 osob. Zavedena voda, elektřina, možnost přenechání smlouvy na internet. Vlakové nádraží v blízkosti (5 min. chůze), dostupná komunikace E13 směr Most - Chomutov.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
nebytová jednotka - administrativní	kanceláře	Masarykovo nám., Horní Litvínov	50	10 %	5 400 Kč	108 Kč	2.4.2022



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
Kancelář s plochou 50m² a kompletním zázemím (toalety, kuchyňka), která se nachází v 1.patře zrekonstruovaného secesního domu v centru Litvínova. Lukrativní místo s možností parkování u domu. Kancelář je díky několika velkým oknům velmi světlá a slunná, možno zastínit dle potřeby vertikálními žaluziemi. Podlaha pokryta kobercem.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
nebytová jednotka - administrativní	kancelář	Sokolská, Šumná	15	10 %	1 350 Kč	90 Kč	14.3.2022



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
Pronájem bývalé kanceláře v přízemí komerční budovy v areálu bývalé továrny RICO.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
nebytová jednotka - administrativní	kancelář + sklad	náměstí Míru, Horní Litvínov	18	10 %	945 Kč	52 Kč	2.3.2022

		<p>Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz Kancelář o výměře 27m² v prvním nadzemním podlaží(18m² kancelář, 9m² sklady). N</p>
--	--	--

Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Nájem /m ² /měsíc	Nájem / měsíc	Plocha m ²
stavba pro výrobu a skladování	23.00 - 81.00	7 493 - 134 100	150 - 5 500
stavba pro administrativu	75.00	35 910	480
nebytová jednotka - administrativní	52.00 - 108.00	945 - 5 400	15 - 50

10.2. Výpočet výnosové hodnoty

Tržní hodnota nemovitostí stanovená výnosovou metodou byla určena na základě provedení místního šetření, podkladů předaných vlastníkem nemovitosti a dále na základě analýzy trhu.

V případě oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu v okrajové části obce. Nemovitost je ke dni ocenění užívána a je prováděna pravidelná údržba.

Ve výpočtu jsou uvažovány plochy výrobní pro lehkou výrobu, skladové a administrativní vč. sociálního zázemí. Ztráty z neobsazenosti byly zvoleny pro všechny plochy ve výši 10% z potenciálních příjmů.

Ceny nájmu ploch pro výrobu a skladování se v daném místě a čase se pohybují v širokém intervalu od cca 23 Kč/m²/měsíc do 81 Kč/m²/měsíc.

Ceny nájmu administrativních ploch se v daném místě a čase se pohybují v širším intervalu od cca 52 Kč/m²/měsíc do 108 Kč/m²/měsíc.

Z analýzy nájemného vyplývá, že u větší rozlohy ploch je obvyklé nižší nájemné.

Obvyklé nájemné pro oceňované plochy bylo vzhledem k lokalitě, rozloze a technickému stavu nemovitostí zvoleno mírně nad spodní hranicí cenového rozpětí následovně:

Budova hlavní výrobní objekt bez čp/če součástí pozemku st. 234

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Výrobní plochy - lehká výroba	4 352.7	25.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Výrobní plochy - lehká výroba	-	-	4 352.7	1 305 816
CELKEM	-	-	4 352.7	1 305 816
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Celkové potenciaální příjmy z nájmu	1 305 816
Ztráty z neobsazenosti	10 % 130 582
Ztráty z poskytnutých slev na nájmu	0 % 0
Hrubý příjem z nájmu	1 175 234

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

stanoveny odborným odhadem	20 % příjmu	261 163
Celkové výdaje		261 163

Výpočet ročních výnosů

Hrubý příjem z nájmu	1 175 234
Celkové výdaje spojené s vlastnictvím a provozem věci nemovité	261 163
Čistý příjem z nájmu	914 071

Výnosová hodnota věci nemovité

úroková míra kapitalizace

8.5 %

Budova hlavní výrobní objekt bez čp/če součástí pozemku st. 234

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

10 753 776 Kč

Budova výrobní trv. pečiva + sklad, kotelna, soc. zař bez čp/če součástí pozemku st. 235

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Výrobní plochy - lehká výroba	402.4	25.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Výrobní plochy - lehká výroba	-	-	402.4	120 720
CELKEM	-	-	402.4	120 720
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Celkové potencionální příjmy z nájmu	120 720
Ztráty z neobsazenosti	10 % 12 072
Ztráty z poskytnutých slev na nájmu	0 % 0
Hrubý příjem z nájmu	108 648

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

stanoveny odborným odhadem	20 % příjmu	24 144
Celkové výdaje		24 144

Výpočet ročních výnosů

Hrubý příjem z nájmu	108 648
Celkové výdaje spojené s vlastnictvím a provozem věci nemovité	24 144
Čistý příjem z nájmu	84 504

Výnosová hodnota věci nemovité

úroková míra kapitalizace

8.5 %

Budova výrobní trv. pečiva + sklad, kotelna, soc. zař bez čp/če součástí pozemku st. 235

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

994 165 Kč

Budova garáže + šatny, myčka. autodílna bez čp/če součástí pozemku st. 236

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Skladovací plochy - sklady vytápěné	721.6	25.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Skladovací plochy - sklady vytápěné	-	-	721.6	216 480
CELKEM	-	-	721.6	216 480
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Celkové potencionální příjmy z nájmu		216 480
Ztráty z neobsazenosti	10 %	21 648
Ztráty z poskytnutých slev na nájmu	0 %	0
Hrubý příjem z nájmu		194 832

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

stanoveny odborným odhadem	20 % příjmu	43 296
Celkové výdaje		43 296

Výpočet ročních výnosů

Hrubý příjem z nájmu	194 832
Celkové výdaje spojené s vlastnictvím a provozem věci nemovitě	43 296
Čistý příjem z nájmu	151 536

Výnosová hodnota věci nemovitě

úroková míra kapitalizace 8.5 %

Budova garáže + šatny, myčka. autodílna bez čp/če součástí pozemku st. 236

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

1 782 776 Kč

Budova čerpací stanice - sklad bez čp/če součástí pozemku st. 237

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Skladovací plochy - sklady vytápěné	30.4	25.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Skladovací plochy - sklady vytápěné	-	-	30.4	9 120
CELKEM	-	-	30.4	9 120
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Celkové potencionální příjmy z nájmu		9 120
Ztráty z neobsazenosti	10 %	912
Ztráty z poskytnutých slev na nájmu	0 %	0

Hrubý příjem z nájmu	8 208
-----------------------------	--------------

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

stanoveny odborným odhadem	20 % příjmu	1 824
Celkové výdaje		1 824

Výpočet ročních výnosů

Hrubý příjem z nájmu	8 208
Celkové výdaje spojené s vlastnictvím a provozem věci nemovité	1 824
Čistý příjem z nájmu	6 384

Výnosová hodnota věci nemovité

úroková míra kapitalizace 8.5 %

Budova čerpací stanice - sklad bez čp/če součástí pozemku st. 237

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

75 106 Kč

Budova administrativní budova bez čp/če součástí pozemku st. 238

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
1.PP	Nebytové plochy - administrativa	224.8	40.00 Kč
1.NP	Nebytové plochy - administrativa	323.0	60.00 Kč
2.NP	Nebytové plochy - administrativa	254.6	60.00 Kč
1.podkroví	Nebytové plochy - administrativa	264.7	0.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Nebytové plochy - administrativa	-	-	1 067.1	523 776
CELKEM	-	-	1 067.1	523 776
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Celkové potencionální příjmy z nájmu	523 776
Ztráty z neobsazenosti	10 % 52 378
Ztráty z poskytnutých slev na nájmu	0 % 0
Hrubý příjem z nájmu	471 398

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

stanoveny odborným odhadem	20 % příjmu	104 755
Celkové výdaje		104 755

Výpočet ročních výnosů

Hrubý příjem z nájmu	471 398
Celkové výdaje spojené s vlastnictvím a provozem věci nemovité	104 755
Čistý příjem z nájmu	366 643

Výnosová hodnota věci nemovité

úroková míra kapitalizace

8.5 %

Budova administrativní budova bez čp/če součástí pozemku st. 238

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

4 313 447 Kč

Budova obchod bez čp/če součástí pozemku st. 239

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Nebytové plochy - administrativa	40.0	60.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Nebytové plochy - administrativa	-	-	40.0	28 800
CELKEM	-	-	40.0	28 800
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Celkové potencionální příjmy z nájmu	28 800
Ztráty z neobsazenosti	10 % 2 880
Ztráty z poskytnutých slev na nájmu	0 % 0
Hrubý příjem z nájmu	25 920

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

stanoveny odborným odhadem	20 % příjmu	5 760
Celkové výdaje		5 760

Výpočet ročních výnosů

Hrubý příjem z nájmu	25 920
Celkové výdaje spojené s vlastnictvím a provozem věci nemovité	5 760
Čistý příjem z nájmu	20 160

Výnosová hodnota věci nemovité

úroková míra kapitalizace

8.5 %

Budova obchod bez čp/če součástí pozemku st. 239

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

237 176 Kč

Budova zásobník dusíku + otevřený sklad bez čp/če součástí pozemku st. 240/1

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné	84.0	15.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Skladovací plochy - sklady nevytápěné	-	-	84.0	15 120
CELKEM	-	-	84.0	15 120
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Celkové potencionální příjmy z nájmu	15 120
Ztráty z neobsazenosti	10 % 1 512
Ztráty z poskytnutých slev na nájmu	0 % 0
Hrubý příjem z nájmu	13 608

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

stanoveny odborným odhadem	20 % příjmu	3 024
Celkové výdaje		3 024

Výpočet ročních výnosů

Hrubý příjem z nájmu	13 608
Celkové výdaje spojené s vlastnictvím a provozem věci nemovité	3 024
Čistý příjem z nájmu	10 584

Výnosová hodnota věci nemovité

úroková míra kapitalizace 8.5 %

Budova zásobník dusíku + otevřený sklad bez čp/če součástí pozemku st. 240/1

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

124 518 Kč

10.1. Rekapitulace výnosové hodnoty

Stavba	Příjmy	Výdaje	Kapital.	Výnosová hodnota
hlavní výrobní objekt bez čp/če součástí pozemku st. 234	1 305 816	261 163	8.5 %	10 753 776
výrobna trv. pečiva + sklad, kotelna, soc. zař bez čp/če součástí pozemku st. 235	120 720	24 144	8.5 %	994 165
garáže + šatny, myčka. autodílna bez čp/če součástí pozemku st. 236	216 480	43 296	8.5 %	1 782 776
čerpací stanice - sklad bez čp/če součástí pozemku st. 237	9 120	1 824	8.5 %	75 106
administrativní budova bez čp/če součástí pozemku st. 238	523 776	104 755	8.5 %	4 313 447
obchod bez čp/če součástí pozemku st. 239	28 800	5 760	8.5 %	237 176
zásobník dusíku + otevřený sklad bez čp/če součástí pozemku st. 240/1	15 120	3 024	8.5 %	124 518
Stavby	2 219 832	443 966		18 280 964

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

18 300 000 Kč

11. Závěr - rekapitulace

Rekapitulace zjištění:

Hodnotu areálu JAPEK s.r.o., stanovenou výnosovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

18 300 000 Kč

Tržní hodnota areálu je stanovena na základě výnosové metody, neboť nejlépe odráží způsob využití jednotlivých typů prostor.

Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu věcí nemovitých ke dni ocenění 29.3.2022 ve výši:

18 300 000 Kč

Fotodokumentace



vrátnice



hlavní výrobní objekt



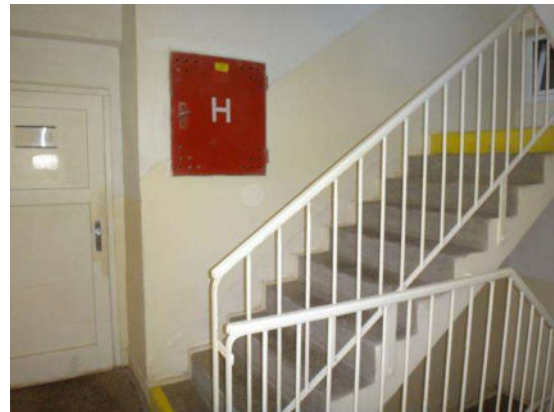
pohled do areálu



hlavní výrobní objekt



hlavní výrobní objekt



hlavní výrobní objekt



hlavní výrobní objekt



hlavní výrobní objekt

Fotodokumentace



hlavní výrobní objekt



hlavní výrobní objekt



hlavní výrobní objekt



hlavní výrobní objekt



hlavní výrobní objekt



hlavní výrobní objekt



AB s vrátnicí



sklad papíru

Fotodokumentace



zásobník kapalného dusíku



dílna údržby



čerpací stanice



garáže/menší sklady



bývalá kotelna



bývalá kotelna



autodílna

Fotodokumentace



garáže + šatny



garáže



šatny



šatny



šatny



výrobná trv. pečiva + sklad



sklad



parkoviště u vjezdu do areálu

Fotodokumentace



AB - prodejna



AB - prodejna



AB - prádelna v 1.PP



AB - prádelna v 1.PP



hlavní výrobní objekt - expedice



administrativní budova



administrativní budova



administrativní budova

Fotodokumentace



plynová regulační stanice



obchod + sklad u brány



část pozemku parc. č. 1095



část pozemku parc. č. 1095



pozemek parc. č. 766



pozemek parc. č. 766 (za parkovištěm)

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 | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 232</i> | | | | |
| St. 233 | 984 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: Janov, č.p. 210, obč.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 233</i> | | | | |
| St. 234 | 3663 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 234</i> | | | | |
| St. 235 | 377 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 235</i> | | | | |
| St. 236 | 902 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 236</i> | | | | |
| St. 237 | 38 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 237</i> | | | | |
| St. 238 | 412 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 238</i> | | | | |
| St. 239 | 50 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 239</i> | | | | |
| St. 240/1 | 115 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240/1</i> | | | | |
| St. 240/2 | 25 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240/2</i> | | | | |
| St. 240/3 | 23 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240/3</i> | | | | |
| 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)

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240/4

**St. 240/5 23 zastavěná plocha a
 nádvoří**

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240/5

**St. 240/6 25 zastavěná plocha a
 nádvoří**

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240/6

766	3209 ostatní plocha	zeleň	chráněná značka geodetického bodu
854/9	2174 ostatní plocha	zeleň	
1095	16849 ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pro budoucí pohledávky do výše 15.000.000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

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. ze dne 03.01.2013. Právní
účinky vkladu práva ke dni 04.01.2013.*

V-11/2013-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- veškerých pohledávek do celkové výše 16.235.326,- Kč vzniklých do 2.12.2021

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

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

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: