

ZNALECKÝ POSUDEK 737-43/2021

Tesco Stores ČR a.s.

Ocenění a stanovení hodnoty odštěpované části jmění společnosti Tesco Stores ČR a.s., IČO: 453 08 314, se sídlem Vršovická 1527/68b, Vršovice, 100 00 Praha 10, která v důsledku procesu rozdělení společnosti odštěpením přejde na jednotlivé nástupnické společnosti Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o., Shopping Mall Ostrava s.r.o., Shopping Mall Opava s.r.o. Shopping Mall Chrudim s.r.o. a Shopping Mall Eden s.r.o. podle ustanovení § 243 odst. 1 písm. b) bod 1. zákona číslo 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 164462,
IČO 246 64 651 DIČ CZ 699 000 888

Jakubská 2, 110 00 Praha 1, Česká republika

T +420 224 800 930

E info@nsgmorison.cz

www.nsgmorison.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo znaleckého posudku:	737-43/2021
Obor a odvětví:	Ekonomika/Ceny a odhady
Znalec:	NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. se sídlem Jakubská 647/2, 110 00 Praha 1 IČO: 246 64 651
Zadavatel:	Tesco Stores ČR a.s. Vršovická 1527/68b, Vršovice, 100 00 Praha 10 IČO: 453 08 314
Předmět:	Ocenění a stanovení hodnoty odštěpované části jmění společnosti Tesco Stores ČR a.s., IČO: 453 08 314, se sídlem Vršovická 1527/68b, Vršovice, 100 00 Praha 10, která v důsledku procesu rozdělení společnosti odštěpením přejde na jednotlivé nástupnické společnosti Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o.; Shopping Mall Ostrava s.r.o.; Shopping Mall Opava s.r.o.; Shopping Mall Chrudim s.r.o. a Shopping Mall Eden s.r.o. podle ustanovení § 243 odst. 1 písm. b) bod 1. zákona číslo 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.
Datum ocenění:	28. 2. 2021
Datum vyhotovení:	14. 7. 2021
Počet stran:	148 stran včetně příloh
Číslo vyhotovení:	1/3

Seznam použitých zkratk

Tesco/Zadavatel/Společnost	znamená společnost Tesco Stores ČR a.s., IČO: 453 08 314, se sídlem Vršovická 1527/68b, Vršovice, 100 00 Praha 10, která je v rámci rozdělení odštěpením rozdělovanou společností
Datum ocenění	znamená den 28. 2. 2021
Rozhodný den	znamená den 1. 3. 2021
LV	znamená list vlastnictví
I/C půjčka	znamená vnitroskupinová (InterCompany) půjčka
Odštěpovaná část jmění 1	znamená část odštěpované části jmění společnosti Tesco, která je tvořena především vybranými nemovitými věcmi evidovanými na LV č. 13173, k.ú. Chrudim (Chrudim) a dále souvisejícími dluhy a právy a povinnostmi
Odštěpovaná část jmění 2	znamená část odštěpované části jmění společnosti Tesco, která je tvořena především nemovitými věcmi evidovanými na LV č. 10652, k.ú. Opava-Předměstí (Opava) a dále souvisejícími dluhy a právy a povinnostmi
Odštěpovaná část jmění 3	znamená část odštěpované části jmění společnosti Tesco, která je tvořena především nemovitými věcmi evidovanými na LV č. 1368, k.ú. Třebovice ve Slezsku (Ostrava-město) a dále souvisejícími dluhy a právy a povinnostmi
Odštěpovaná část jmění 4	znamená část odštěpované části jmění společnosti Tesco, která je tvořena především nemovitými věcmi evidovanými na LV č. 769, k.ú. Dvory (Karlovy Vary) a dále souvisejícími dluhy a právy a povinnostmi
Odštěpovaná část jmění 5	znamená část odštěpované části jmění společnosti Tesco, která je tvořena především nemovitými věcmi evidovanými na LV č. 1393, k.ú. Vršovice (Praha) a dále souvisejícími dluhy a právy a povinnostmi

Obsah

1	Úvod.....	7
1.1	Zadání znaleckého posudku	7
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění	7
1.3	Výčet podkladů.....	8
2	Nález	10
2.1	Identifikace společnosti Tesco	10
2.2	Specifikace odštěpované části jmění společnosti Tesco	11
2.2.1	Identifikace Odštěpované části jmění 1 (Chrudim).....	11
2.2.1.1	Pozemky a stavby	11
2.2.1.2	Movitý majetek	14
2.2.1.3	Nedokončený dlouhodobý majetek.....	14
2.2.1.4	Závazky	15
2.2.2	Identifikace Odštěpované části jmění 2 (Opava)	15
2.2.2.1	Pozemky a stavby	15
2.2.2.2	Movitý a nehmotný majetek.....	20
2.2.2.3	Nedokončený dlouhodobý majetek.....	20
2.2.2.4	Závazky	20
2.2.3	Identifikace Odštěpované části jmění 3 (Ostrava)	21
2.2.3.1	Pozemky a stavby	21
2.2.3.2	Movitý majetek	27
2.2.3.3	Nedokončený dlouhodobý majetek.....	27
2.2.3.4	Závazky	27
2.2.4	Identifikace Odštěpované části jmění 4 (Karlovy Vary)	28
2.2.4.1	Pozemky a stavby	28
2.2.4.2	Movitý a nehmotný majetek.....	33
2.2.4.3	Nedokončený dlouhodobý majetek.....	33
2.2.4.4	Závazky	34
2.2.5	Identifikace Odštěpované části jmění 5 (Praha)	34
2.2.5.1	Pozemky a stavby	34
2.2.5.2	Movitý majetek a nehmotný majetek.....	39
2.2.5.3	Nedokončený dlouhodobý majetek.....	39
2.2.5.4	Závazky	39
2.3	Aktuální situace na maloobchodním trhu v ČR.....	41
3	Posudek.....	45
3.1	Pojmy a terminologie	45
3.2	Metodologie.....	45

3.2.1	Ocenění podniků	45
3.2.1.1	Výnosový přístup.....	46
3.2.1.2	Metody tržní komparace.....	46
3.2.1.3	Majetkové metody.....	46
3.2.2	Ocenění nemovitostí	47
3.2.2.1	Nákladový přístup	47
3.2.2.2	Porovnávací přístup.....	48
3.2.2.3	Výnosový přístup.....	48
3.3	Výběr metody ocenění.....	48
3.4	Ocenění Odštěpované části jmění 1 (Chrudim)	49
3.4.1	Ocenění nemovitých věcí	49
3.4.2	Substanční hodnota Odštěpované části jmění 1.....	51
3.4.2.1	Dlouhodobý majetek.....	51
3.4.2.2	Závazky.....	51
3.4.2.3	Výstupní hodnota.....	52
3.4.3	Účetní hodnota Odštěpované části jmění 1.....	52
3.4.4	Rekapitulace.....	52
3.5	Ocenění Odštěpované části jmění 2 (Opava).....	53
3.5.1	Ocenění nemovitých věcí	53
3.5.2	Substanční hodnota Odštěpované části jmění 2.....	56
3.5.2.1	Dlouhodobý majetek.....	56
3.5.2.2	Závazky.....	57
3.5.2.3	Výstupní hodnota.....	57
3.5.3	Účetní hodnota Odštěpované části jmění 2.....	58
3.5.4	Rekapitulace.....	58
3.6	Ocenění Odštěpované části jmění 3 (Ostrava).....	58
3.6.1	Ocenění nemovitých věcí	58
3.6.2	Substanční hodnota Odštěpované části jmění 3.....	62
3.6.2.1	Dlouhodobý majetek.....	62
3.6.2.2	Závazky.....	63
3.6.2.3	Výstupní hodnota.....	63
3.6.3	Účetní hodnota Odštěpované části jmění 3.....	64
3.6.4	Rekapitulace.....	64
3.7	Ocenění Odštěpované části jmění 4 (Karlovy Vary).....	64
3.7.1	Ocenění nemovitých věcí	64
3.7.2	Substanční hodnota Odštěpované části jmění 4.....	68
3.7.2.1	Dlouhodobý majetek.....	68
3.7.2.2	Závazky.....	68

3.7.2.3	Výstupní hodnota.....	69
3.7.3	Účetní hodnota Odštěpované části jmění 4.....	69
3.7.4	Rekapitulace.....	70
3.8	Ocenění Odštěpované části jmění 5 (Praha).....	70
3.8.1	Ocenění nemovitých věcí.....	70
3.8.2	Substanční hodnota Odštěpované části jmění 5.....	75
3.8.2.1	Dlouhodobý majetek.....	75
3.8.2.2	Závazky.....	75
3.8.2.3	Výstupní hodnota.....	76
3.8.3	Účetní hodnota Odštěpované části jmění 5.....	76
3.8.4	Rekapitulace.....	77
3.9	Odložená daň.....	77
3.9.1	Odštěpovaná část jmění 1.....	77
3.9.2	Odštěpovaná část jmění 2.....	78
3.9.3	Odštěpovaná část jmění 3.....	78
3.9.4	Odštěpovaná část jmění 4.....	78
3.9.5	Odštěpovaná část jmění 5.....	78
4	Závěr.....	80
5	Seznam příloh.....	83
6	Znalecká doložka.....	148

1 Úvod

1.1 Zadání znaleckého posudku

Znalecký úkol: Znaleckým úkolem je ocenění a stanovení hodnoty odštěpované části jmění společnosti Tesco, které je rozděleno na Odštěpovanou část jmění 1, Odštěpovanou část jmění 2, Odštěpovanou část jmění 3, Odštěpovanou část jmění 4 a Odštěpovanou část jmění 5.

Ocenění je provedeno na úrovni tržní hodnoty čistého jmění, které představuje tržní hodnotu majetku po odečtení závazků. Tržní hodnota čistého jmění a vlastního kapitálu se pro účely ocenění považují za ekvivalentní.

Ocenění je provedeno k Datu ocenění.

Účel znaleckého posudku: Znalecký posudek byl vypracován pro účely přechodu odštěpované části jmění společnosti Tesco na jednotlivé nástupnické společnosti Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o., Shopping Mall Ostrava s.r.o., Shopping Mall Opava s.r.o., Shopping Mall Chrudim s.r.o. a Shopping Mall Eden s.r.o. v rámci rozdělení odštěpením, a to na základě usnesení Městského soudu v Praze č. j. 2 Nc 4502/2021-7.

Skutečnosti sdělené Zadavatelem: Zadavatel, vyjma výše vymezeného znaleckého úkolu a předaných podkladů, nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Při ocenění jsme vycházeli z dokumentů, informací a finančních dat poskytnutých Zadavatelem, které jsme považovali za věrohodné, pravdivé a správné. Z tohoto titulu nepřebíráme žádnou odpovědnost.
- Dále bylo provedeno vlastní šetření a využity informace z ostatních zdrojů, které jsou považovány za věrohodné, avšak nebyly ověřovány ve všech případech. Pokud nebylo uvedeno jinak, při ocenění byly použity informační zdroje vymezené v rámci výčtu podkladů a textové části znaleckého posudku.
- S ohledem na rozsah shromážděných informací a dokumentů nejsou všechny podkladové materiály uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku. Veškeré podklady jsou dostupné v archivech vedených Znalcem a Zadavatelem.
- Znalecký posudek byl zpracován na základě podmínek, které byly známy v době jeho provádění, resp. k Datu ocenění, za případné změny v tržních, právních a ekonomických podmínkách po předání znaleckého posudku nebude převzata žádná odpovědnost.
- Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování.

- Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému Datu ocenění.
- Znalec nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění. Výše odměny za zpracování znaleckého posudku nezávisí na výsledné hodnotě oceňovaného majetku a závěrech uvedených ve znaleckém posudku.

1.3 Výčet podkladů

Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku byla použita dokumentace získaná od Zadavatele a veřejně dostupné informace.

- Usnesení Městského soudu v Praze o jmenování Znalce č. j. 2 Nc 4502/2021-7
- Účetní a finanční podklady k odštěpované části jmění společnosti Tesco
 - Položkové vymezení nemovitostí a ostatního majetku přecházejících v rámci jednotlivých odštěpovaných částí jmění (pozemky, stavby, movitý majetek, nehmotný majetek, nedokončený dlouhodobý majetek) včetně jejich zůstatkových účetních a daňových hodnot k Datu ocenění
 - Zůstatek depozit (dluhy vůči nájemcům nemovitostí) k Datu ocenění
 - Informace o výši I/C půjčky pro jednotlivé odštěpované části jmění k Datu ocenění.
 - Odložená daň k Datu ocenění
- Podklady k nemovitostem
 - Výpis z katastru nemovitostí ze dne 28. 2. 2021 - LV č. 13173, k.ú. Chrudim
 - Výpis z katastru nemovitostí ze dne 28. 2. 2021 - LV č. 10652, k.ú. Opava-Předměstí (Opava)
 - Výpis z katastru nemovitostí ze dne 28. 2. 2021 - LV č. 1368, k.ú. Třebovice ve Slezsku (Ostrava)
 - Výpis z katastru nemovitostí ze dne 28. 2. 2021 - LV č. LV 769, k.ú. Dvory (Karlovy Vary)
 - Výpis z katastru nemovitostí ze dne 28. 2. 2021 - LV č. LV 1393, k.ú. Vršovice (Praha)
 - Identifikace nemovitostí
 - Základní projektová dokumentace s výměrou ploch nemovitostí a výměr ploch užívaná společností Tesco
 - Informace o stavebně-technickém provedení stavby, informace o roku výstavby, rekonstrukcích
 - Tenancy schedule (výkaz nájemného) za jednotlivé nemovitosti k Datu ocenění
 - Obrátové nájemné pro jednotlivé nemovitosti odštěpovaných částí
 - Přehled nákladů spojených s užíváním nemovitostí odštěpovaných částí (informace o roční výši daně z nemovitosti, pojištění staveb, pravidelná údržba, správa)
 - Stavebně-technické a právní podklady ke stavbám (kolaudační rozhodnutí, základní projektová dokumentace atd.)
- Vybrané veřejné zdroje
 - www.justice.cz – elektronické výpisy z obchodního rejstříku, sbírka listin
 - www.cuzk.cz – internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního
 - www.oc-silesia.cz – internetové stránky Obchodního centra Silesia Opava

- www.oc-fontana.cz – internetové stránky Obchodního centra Fontána Karlovy Vary
- www.oc-galerie.cz – internetové stránky Obchodního centra Galerie Třebovice
- www.nceden.cz – internetové stránky Nákupního centra Eden
- www.jll.cz – internetové stránky společnosti JLL
- www.cushmanwakefield.com – internetové stránky společnosti Cushman & Wakefield
- www.cbre.cz – internetové stránky společnosti CBRE
- www.realestate.bnpparibas.cz – internetové stránky společnosti BNP Paribas RE
- www.colliers.cz – internetové stránky společnosti Colliers
- www.artn.cz – internetové stránky Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí
- Ostatní informace/podklady uvedené v textové části znaleckého posudku

2 Nález

2.1 Identifikace společnosti Tesco

Obchodní firma:	Tesco Stores ČR a.s.
IČO:	453 08 314
Sídlo:	Vršovická 1527/68b, Vršovice, 100 00 Praha 10
Právní forma:	akciová společnost
Datum zápisu:	23. března 1992
Základní kapitál:	3 315 827 500,- Kč
Akcie:	13 263 310 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250,- Kč

Předmět podnikání:

- montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- pekařství, cukrářství
- výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických přípravků a prodej chemických látek a chemických přípravků klasifikovaných jako vysoce toxické a toxické
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- řeznictví a uzenářství
- hostinská činnost
- prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
- poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda:	Matthew James Simister Den vzniku členství: 4. září 2017 Den vzniku funkce: 4. září 2017
Člen:	Patrik Dojčinovic Den vzniku členství: 6. června 2018
Člen:	Katarína Navrátilová Den vzniku členství: 8. října 2018
Člen:	Scott Paul Fitzgerald Den vzniku členství: 28. listopadu 2019
Člen:	Jiří Černý Den vzniku členství: 8. června 2020

Dozorčí rada:

Předseda:	David Simon Stempel Ward Den vzniku členství: 1. května 2020 Den vzniku funkce: 5. června 2020
------------------	--

Člen: David Korček
Den vzniku členství: 20. září 2018
Člen: Sribavan Srisathkurunathan
Den vzniku členství: 9. února 2021

Vlastnická struktura: Jediným akcionářem je společnost Tesco Holdings B.V. se sídlem: 1071HS Amsterdam, Willemsparkweg 150 H, Nizozemské království, registrační číslo: 33168971

2.2 Specifikace odštěpované části jmění společnosti Tesco

Odštěpovaná část jmění společnosti Tesco je tvořena Odštěpovanou částí jmění 1 (nástupnická společnost Shopping Mall Chrudim s.r.o.), Odštěpovanou částí jmění 2 (nástupnická společnost Shopping Mall Opava s.r.o.), Odštěpovanou částí jmění 3 (nástupnická společnost Shopping Mall Ostrava s.r.o.), Odštěpovanou částí jmění 4 (nástupnická společnost Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o.) a Odštěpovanou částí jmění 5 (nástupnická společnost Shopping Mall Eden s.r.o.).

2.2.1 Identifikace Odštěpované části jmění 1 (Chrudim)

2.2.1.1 Pozemky a stavby

Součástí Odštěpované části jmění 1 jsou pozemky a stavby evidované na LV č. 13173 pro katastrální území Chrudim. Dle evidence katastru nemovitostí se k Datu ocenění jedná o následující nemovitosti, které tvoří funkční celek „Obchodní centrum TESCO Píšťovy, Chrudim“.

LIST VLASTNICTVÍ číslo 13173				
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0531 Chrudim	
Obec:	571164 Chrudim	Katastrální území:	654299 Chrudim	
Ulice:	Dr.Milady Horákové	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 45308314	Tesco Stores ČR a.s.	Vršovická 1527/68b, 10000 Praha	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Chrudim III	Stavba pro obchod	č.p. 11	na pozemku p.č. St. 7862	ANO
Pozemky				
St. 7862	Stavební parcela	Parcela KN	5 854 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1834/7	Pozemková parcela	Parcela KN	373 m ²	orná půda
1834/11	Pozemková parcela	Parcela KN	86 m ²	orná půda
1834/12	Pozemková parcela	Parcela KN	519 m ²	ostatní plocha
1834/13	Pozemková parcela	Parcela KN	235 m ²	orná půda
1834/14	Pozemková parcela	Parcela KN	87 m ²	ostatní plocha
1834/15	Pozemková parcela	Parcela KN	386 m ²	ostatní plocha
1834/16	Pozemková parcela	Parcela KN	248 m ²	ostatní plocha
1834/17	Pozemková parcela	Parcela KN	45 m ²	ostatní plocha

Účetní hodnota výše vymezených pozemků a staveb činí k Datu ocenění celkem 103 935 tis. Kč, z toho účetní hodnota pozemků činí celkem 14 640 tis. Kč a účetní hodnota staveb (hodnota netto) činí celkem 89 295 tis. Kč.

Evidovaná jiná práva a omezení vlastnického práva v katastru nemovitostí

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 13173 pro katastrální území Chrudim ke dni 28. 2. 2021 je v odstavci C – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů evidováno:

- Věcné břemeno (podle listiny) umístění horkovodní přípojky a vstup za účelem jejího provozování, kontroly, opravy, údržby a odstraňování havarijních stavů-vyznačeno v geom.pl.4886-1208/2010, oprávněný: Elektrárny Opatovice, a.s.
- Věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení-vyznačeno v geom.pl.4832-243/2009, oprávněný: CETIN a.s.
- Věcné břemeno užívání vedení a provozování veřejného osvětlení, vstup a vjezd za účelem oprav, obnovy a údržby dle čl.II.odst.2.1.(ii)-vyznačeno v geom.pl.5810-83/2014, oprávněný: Město Chrudim
- Věcné břemeno užívání vedení a provozování kanalizace, vstup a vjezd za účelem oprav, obnovy a údržby dle čl.II.odst.2.1.(iii)-vyznačeno v geom.pl.5809-83/2014, oprávněný: Město Chrudim

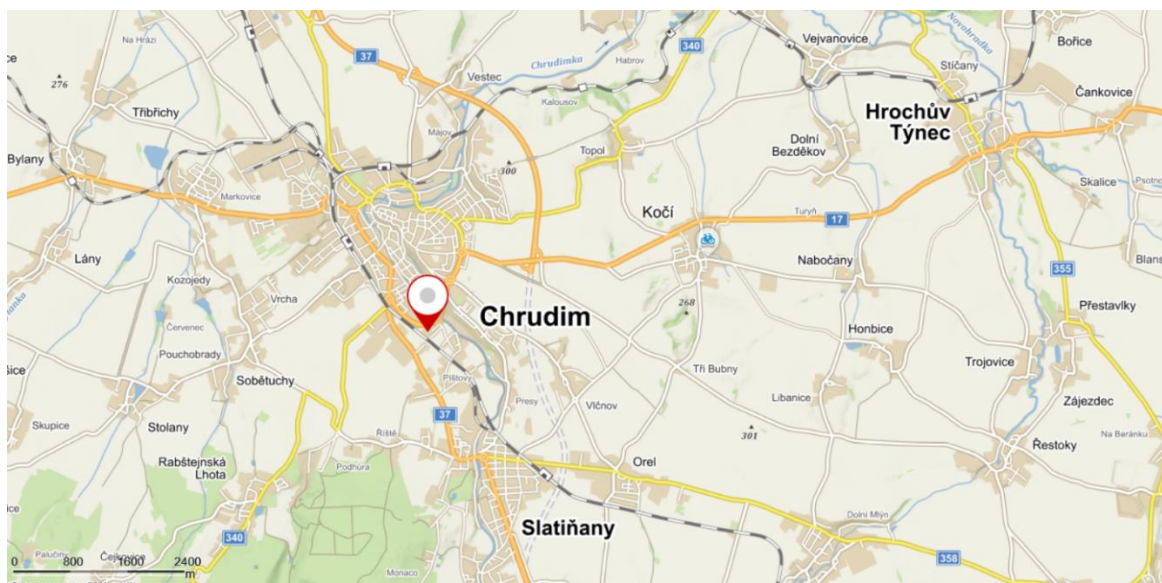
Věcná břemena bez vlivu na odhad hodnoty nemovitosti.

Místní šetření

Dne 7. 6. 2021 bylo provedeno místní šetření za účasti Ing. Jiřího Preiningera za společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňované nemovité věci.

Místopis

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na jižním okraji města Chrudim při komunikaci s názvem Dr. Milady Horákové, která slouží jako obchvat města. Chrudim je okresní město ve východních Čechách. Má postavení obce s rozšířenou působností a je druhým největším městem Pardubického kraje. Leží 110 km východně od Prahy, asi 11 km jižně od Pardubic a 120 km severozápadně od Brna. V městě žije přibližně 23 tisíc obyvatel. Chrudim tvoří souměstí se Slatiňany a je součástí větší hradecko-pardubické aglomerace. Ze severní strany oceňované nemovitosti se nachází sídliště U Stadionu, z jižní strany je pole.



Zdroj: mapy.cz

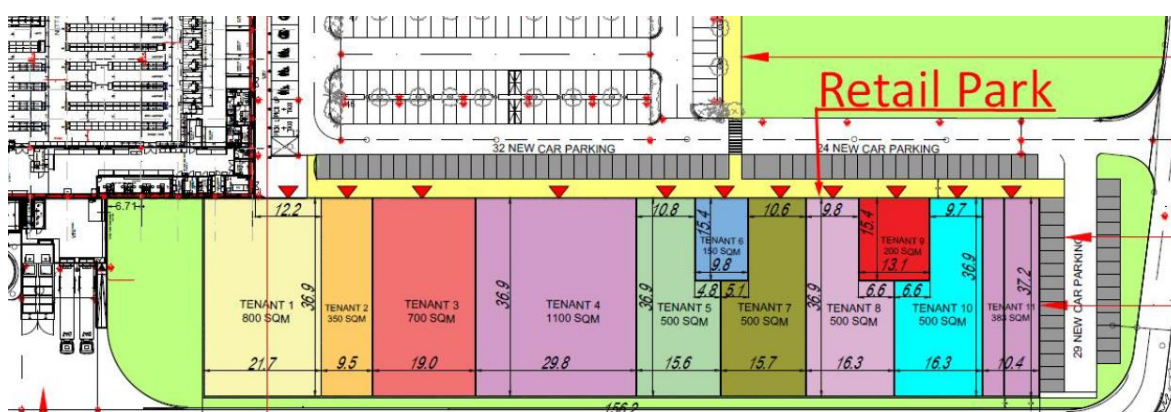
Základní popis k obchodnímu centru

Oceňovaná nemovitá věc slouží jako tzv. retail park neboli maloobchodní nákupní park. Jedná se o druh obchodní zóny, která obvykle slouží jako doplněk k hypermarketu a která obsahuje od tří do patnácti nezávislých prodejen. Na rozdíl od obchodního centra má každá prodejna v nákupním parku nezávisle řešené zásobování i samostatný vchod pro zákazníky přímo ze společného parkoviště. Podobně se každý obchodník řídí vlastní marketingovou strategií. Díky jednoduchému konceptu a výběru prodejen (drogerie, móda, lékárna, elektrospotřebiče a chovatelské potřeby) je efektivita koncepce pro místa, kde není vhodné postavit klasické nákupní centrum, velmi vysoká.

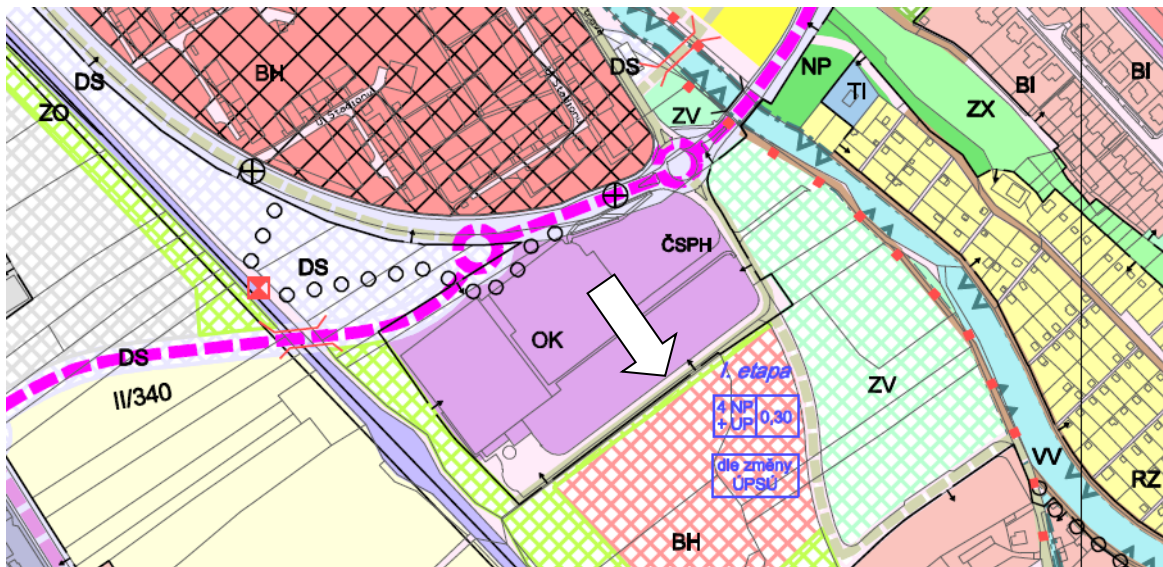
Stavba „obchodní centrum TESCO, lokalita Píšťovy, Chrudim III, objekt SO 02, maloobchodní prodej“ byla Stavebním odborem Městského úřadu Chrudim kolaudována dne 15. 5. 2020, č.j. CR 02633/2020 STO/Pe. Stavba je přízemní halového typu obdélníkového půdorysu o ploše 5 854 m² a výšce 5,8 m se zastřešením plochou střechou ukončenou atikami.

Stavba obsahuje 12 samostatných nájemních obchodních jednotek (vybudované jako tzv. holoprostory, kdy následný vnitřní design a členění je v režii nájemce) se společným technickým zázemím. V zázemí se nachází výměňiková stanice, zázemí SHS, stanoviště trafostanice, rozvodna NN, ústředna EPS. Hlavní severozápadní fasáda (vstupní průčelí) tvoří prosklená plocha se vstupními posuvnými dveřmi do jednotlivých prodejen. Nad průčelím budovy s hlavními vstupy je osazena průsvitná markýza z makrolonu. Nad hlavními vstupy do prodejen jsou umístěny panely pro umístění loga jednotlivých nájemců. Zásobování je zajištěno ze zadní strany objektu, v prostoru zásobování se nachází klece pro odpad z jednotlivých nájemních jednotek. Vytápění objektu je zajištěno soustavou teplovodního ÚT, zdrojem tepla je výměňiková stanice napojená na stávající přípojku horkovodu objektu Tesca. Výměňiková stanice je zařízení v majetku Elektráren Opatovice a.s. Vzduchotechnické zařízení řeší větrání, vytápění a částečné chlazení objektu pomocí vzduchotechnických jednotek. Každá nájemní jednotka obsahuje samostatnou vzduchotechnickou jednotku pod střechou. Stavba je připojena na elektro přípojku NN, která je provedena z podružné trafostanice v zázemí objektu, vedení NN včetně venkovního osvětlení napojeno na stávající areály rozvody. Vodovodní přípojka je připojena na stávající areálový rozvod. Odpadní vody jsou napojeny na stávající jednotnou areálovou kanalizaci. Elektrotechnická komunikace a datová přípojka jsou zapojeny z dříve existujícího rozvaděče. Připojení EPS je provedeno z nové rozvodny v zázemí objektu. V rámci výstavby byl proveden nových chodníků a parkovací plochy.

Půdorysné schéma retail parku:



Využití územní dle platného územního plánu města Chrudim pro oceňovanou nemovitost je vyznačeno v níže uvedeném výřezu z územního plánu.



Dále je uvedena regulace funkčního uspořádání území občanské vybavení – velká komerční zařízení dle související vyhlášky k územnímu plánu:

Hlavní využití – plochy kapacitní komerční občanské vybavenosti a pozemků související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Přípustné využití – kapacitní plochy pro občanskou vybavenost komerčního charakteru s velkou potřebou nákladní dopravy a parkovacích míst, na př. nákupní centra, administrativní a obchodní areály firem vč. poskytování služeb obyvatelstvu. Prodejny všeho druhu zboží a s tím spojené nevýrobní služby vč. služeb opravárenských, administrativní a prodejní areály firem, nezbytné stavby pro dopravu a technické vybavení. Nepřípustné jsou objekty bydlení, školství, sociální a zdravotní služby, výroba, činnosti a zařízení zhoršujících kvalitu prostředí.

2.2.1.2 Movitý majetek

V rámci Odštěpované části jmění 1 přechází na nástupnickou společnost movitý majetek, a to k Datu ocenění v účetní hodnotě 7 522 tis. Kč (hodnota netto). Tento majetek je spojen s nemovitostí jako funkční celek a zahrnuje vzduchotechniku, bezpečnostní systémy či MaR systémy.

Popis (tis. Kč)	Požizovací cena	Zůstatková hodnota
HZ-EPS – CCTV bezp.techn.	1 460	1 376
MZ – systém MaR	59	51
VZ - vzduchotechnika	6 223	6 095
Celkem	7 742	7 522

2.2.1.3 Nedokončený dlouhodobý majetek

K Datu ocenění byl s objektem retail parku evidován nedokončený dlouhodobý majetek ve výši 30 tis. Kč, přičemž tato částka zahrnuje aktivované náklady spojené s výstavbou nemovitosti.

2.2.1.4 Závazky

Depozita

V rámci Odštěpované části jmění 1 společnosti Tesco přecházejí na nástupnickou společnost následující depozita (závazky vůči nájemníkům obchodních jednotek) evidovaná k Datu ocenění.

Středisko	Nájemce	Datum vzniku závazku	Částka v tis. Kč
HM Chrudim Retail Park	ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.	26.VI.20	303
HM Chrudim Retail Park	Mehmet Dogan	16.IX.20	0
HM Chrudim Retail Park	Buddishop s.r.o.	16.IX.20	561
Celkem			864

Zdroj: Tesco

Hodnota depozit Odštěpované části jmění 1 k Datu ocenění dosahuje výše 864 tis. Kč.

I/C půjčka

V rámci Odštěpované části jmění 1 přejde na příslušnou nástupnickou společnost část dluhu rozdělované společnosti Tesco vůči společnosti Tesco Corporate Treasury Services PLC, reg. č. 08629715, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, ze smlouvy o úvěru (Loan Agreement) č. 987774-987775 uzavřené původně dne 26. listopadu 2018 mezi společnostmi Tesco, jako dlužníkem, a společností TESCO OVERSEAS ULC, reg. č. 03684273, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, jako věřitelem, postoupené společností TESCO OVERSEAS ULC na společnost Tesco Corporate Treasury Services PLC na základě dohody o změně závazků (Novation Agreement) ze dne 20. února 2019, k Datu ocenění ve výši 152 146 tis. Kč.

2.2.2 Identifikace Odštěpované části jmění 2 (Opava)

2.2.2.1 Pozemky a stavby

Součástí Odštěpované části jmění 2 jsou pozemky a stavby evidované na LV č. 10652 pro katastrální území Opava-Předměstí. Tyto pozemky a stavby tvoří funkční celek „Obchodní centrum Silesia Opava“. Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o následující nemovitosti.

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10652					
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0805 Opava		
Obec:	505927 Opava	Katastrální území:	711578 Opava-Předměstí		
Ulice:	Těšínská	č.o.:	44		
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 45308314	Tesco Stores ČR a.s.	Vršovická 1527/68b, 10000 Praha	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce			bez čp/če	na pozemku p.č. 2722/67	ANO
část obce Předměstí		Stavba pro obchod	č.p. 2914	na pozemku p.č. 2722/83	ANO
část obce			bez čp/če	na pozemku p.č. 2722/116	ANO
Pozemky					
2722/5	Pozemková parcela	Parcela KN	5 333 m ²	ostatní plocha	
2722/43	Pozemková parcela	Parcela KN	5 439 m ²	ostatní plocha	
2722/46	Pozemková parcela	Parcela KN	1 901 m ²	ostatní plocha	
2722/51	Pozemková parcela	Parcela KN	15 818 m ²	ostatní plocha	
2722/52	Pozemková parcela	Parcela KN	3 751 m ²	ostatní plocha	
2722/57	Pozemková parcela	Parcela KN	1 304 m ²	ostatní plocha	
2722/67	Pozemková parcela	Parcela KN	26 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
2722/83	Pozemková parcela	Parcela KN	18 630 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

2722/109	Pozemková parcela	Parcela KN	37 m ²	ostatní plocha
2722/116	Pozemková parcela	Parcela KN	72 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
2722/117	Pozemková parcela	Parcela KN	15 m ²	ostatní plocha

Účetní hodnota výše vymezených pozemků a staveb činí k Datu ocenění celkem 388 199 tis. Kč z toho účetní hodnota pozemků činí celkem 121 537 tis. Kč a účetní hodnota staveb (hodnota netto) činí celkem 266 662 tis. Kč.

Evidovaná jiná práva a omezení vlastnického práva v katastru nemovitostí

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10652 pro katastrální území Opava-Předměstí ke dni 28. 2. 2021 je v odstavci C – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů evidováno:

- Věcné břemeno (podle listiny), oprávnění podle smlouvy, oprávněný: Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., povinný: Parcela: 2722/43, Parcela: 2722/5, Parcela: 2722/51, Parcela: 2722/52
- Věcné břemeno (podle listiny), oprávnění podle smlouvy, oprávněný: Městský dopravní podnik Opava, a.s., povinný: Parcela: 2722/52, Parcela: 2722/57
- Věcné břemeno (podle listiny), oprávnění podle smlouvy - užívání parkovacích stání, oprávněný: Parcela: 2722/59, povinný: Parcela: 2722/116, Parcela: 2722/117, Parcela: 2722/51
- Věcné břemeno (podle listiny, oprávnění podle smlouvy - zřízení stavby a vedení přípojky komunikačního kabelového vedení, oprávněný: Parcela: 2722/59, povinný: Parcela: 2722/57
- Věcné břemeno (podle listiny) oprávnění podle smlouvy - zřízení stavby a vedení přípojky rozvodu elektrického proudu o nízkém napětí, oprávněný: Parcela: 2722/59, povinný: Parcela: 2722/57
- Věcné břemeno (podle listiny) oprávnění podle smlouvy - zřízení stavby a vedení přípojky vodovodního řádu, oprávněný: Parcela: 2722/59, povinný: Parcela: 2722/116, Parcela: 2722/117, Parcela: 2722/51, Parcela: 2722/57
- Věcné břemeno (podle listiny) oprávnění podle smlouvy - zřízení stavby a vedení přípojky kanalizačního řádu, oprávněný: Parcela: 2722/59 povinný: Parcela: 2722/57
- Věcné břemeno (podle listiny) oprávnění podle smlouvy - právo chůze a jízdy, oprávněný: Parcela: 2722/59, povinný: Parcela: 2722/116, Parcela: 2722/117, Parcela: 2722/51, Parcela: 2722/57
- Věcné břemeno (podle listiny) oprávnění podle smlouvy, oprávněný: ČEZ Distribuce, a. s., povinný: Parcela: 2722/51, Parcela: 2722/57

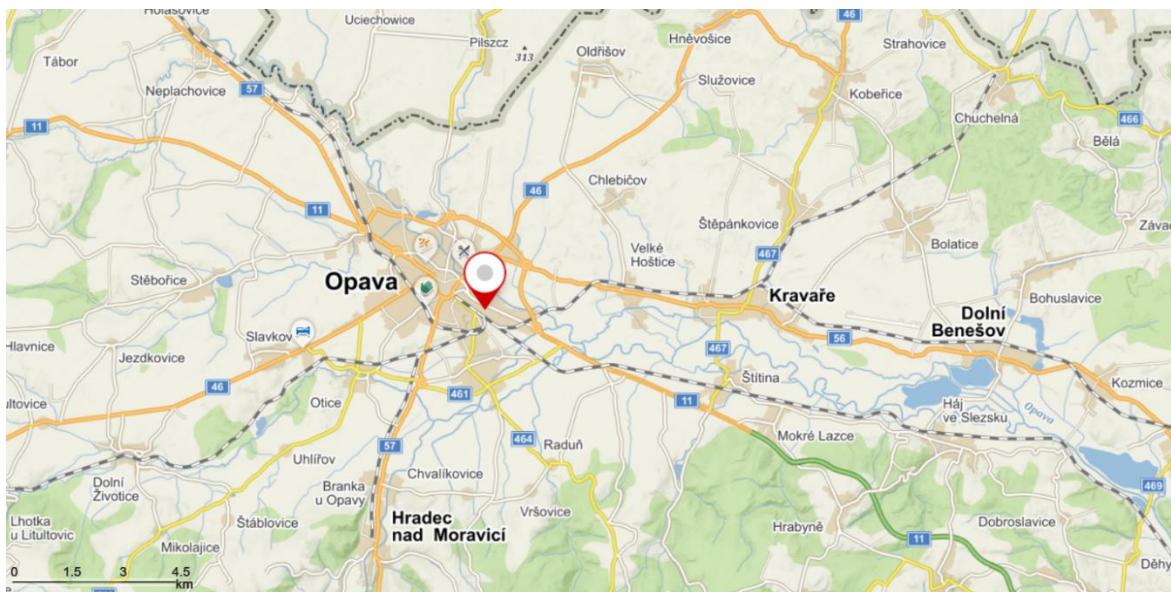
Věcná břemena bez vlivu na odhad hodnoty nemovitosti.

Místní šetření

Dne 8. 12. 2020 bylo provedeno místní šetření za účasti Ing. Jiřího Preiningera za společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňované nemovité věci, stav nemovitého majetku k 8. 12. 2020 je relevantní i pro hodnocení k Datu ocenění.

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v jihovýchodní části města Opava při komunikaci s názvem Těšínská v blízkosti nádraží Opava – východ. Opava je statutární město v Moravskoslezském kraji. Leží na řece Opavě přibližně 30 km severozápadně od města Ostravy a žije zde přibližně 57 tisíc obyvatel. Město Opava je významným železničním uzlem. Město je obsluhováno autobusovou a trolejbusovou hromadnou dopravou. Okolní zástavba oceňované nemovitostí je smíšená (nerušící výroba + rezidenční zástavba). Komunikace s názvem Těšínská je hlavní komunikací vedoucí z centra města ve směru na Ostravu.



Zdroj: mapy.cz

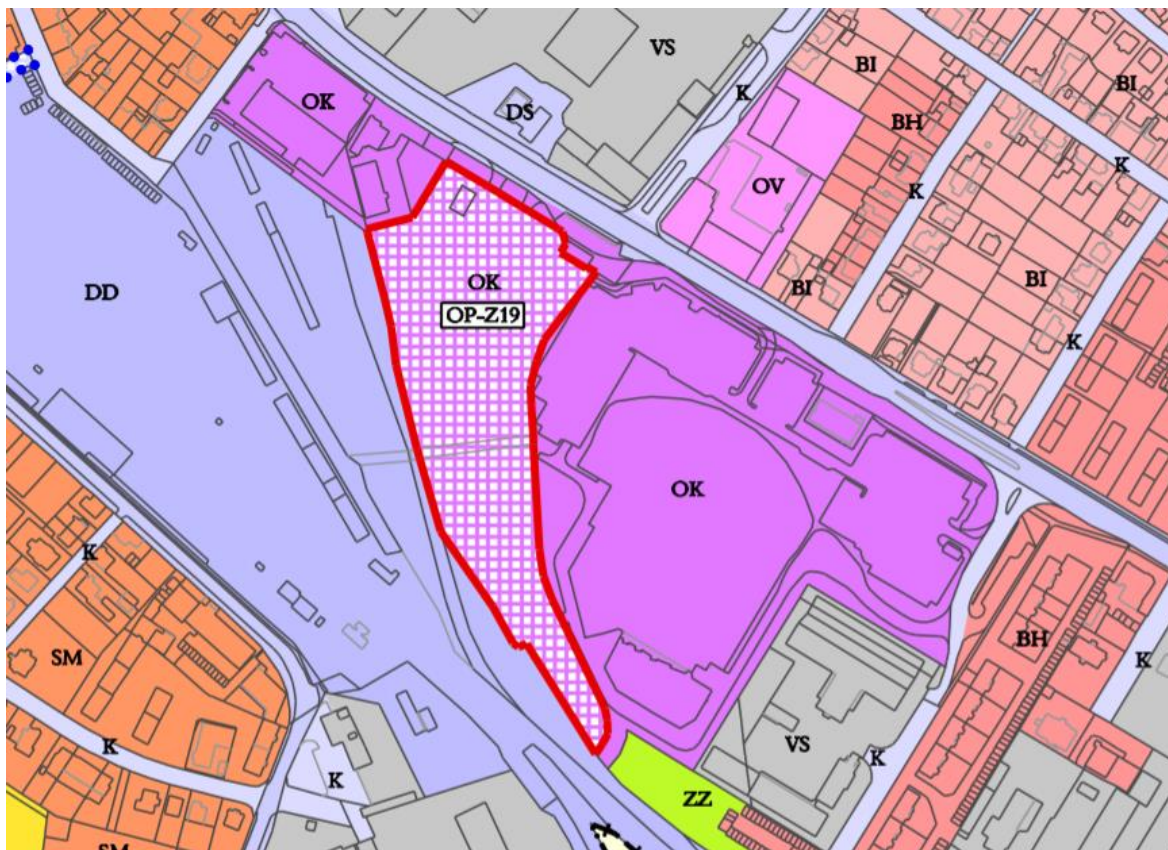
Základní informace k obchodnímu centru

Oceňovaná nemovitost se skládá z nákupního centra, hypermarketu Tesco, čerpací stanice pohonných hmot a venkovního parkoviště o kapacitě 530 míst. Obchodní centrum bylo postaveno v roce 2004. Stavba je napojena na veřejnou elektřinu, zemní plyn a vodu a na veřejnou kombinovanou kanalizaci pro sanitární a dešťovou vodu.

Obchodní centrum Silesia na celkové ploše přibližně 18 000 m² nabízí více než 30 obchodů. Široké jsou možnosti nakupování módního zboží různých značek, elektroniky a zároveň je zde možné využít mnoha služeb. Najdou se zde nejvýznamnější prodejci módních značek jako je například Orsay, sportovní potřeby v prodejnách Sportisima nebo Decathlonu. Nechybí zde lékárna, knihkupectví, chovatelské potřeby či hračkářství. V obchodním centru se nachází restaurace, kavárna i dětský koutek.

Stav v územním plánu

Využití územní dle platného územního plánu města Opavy pro oceňovanou nemovitost je vyznačeno v dále uvedeném výřezu z územního plánu.



Dle územního plánu města Opava se obchodní centrum nachází v území OK – plochy občanského vybavení – komerčních zařízeních velkoplošných, které jsou určeny pro komerční zařízení velkoplošná, zpravidla jednopodlažní (diskontní prodejny, supermarkety, hypermarkety, obchodní centra) nebo pro komerční zařízení vícepodlažní (obchodní domy).

Základní stavební popis staveb

Součástí Odštěpované části jmění 2 jsou stavby č.p. 2914 (stavba pro obchod) na pozemku parc.č. 2722/83, tj. obchodní centrum, stavba na pozemku parc.č. 2722/67 (fakticky neexistující) a stavba bez čp/če (stavba pro dopravu) na pozemku parc.č. 2722/116, která slouží jako čerpací stanice pohonných hmot.

Obchodní centrum se skládá z následujících částí:

- Nákupní centrum s maloobchodními jednotkami a jednotkami rychlého občerstvení
- Hypermarketu Tesco
- Čerpací stanice pohonných hmot umístěný mimo hlavní budovu vybudována v roce 2018
- Myčka osobních aut umístěné mimo hlavní budovu (instalace nájemce), vybudováno v roce 2019
- Reklamního pylónu
- Zpevněných ploch (parkoviště, komunikace, manipulační a odstavné plochy)
- Dětského hřiště vybudované nájemcem Decathlon

Před rokem 2004 bylo toto místo využíváno jako autobusové nádraží a parkoviště pro nákladní automobily. Základy stavby tvoří kombinace vrtaných pilotů a základových pasů. Nosnou konstrukci hypermarketu Tesco a nákupního centra tvoří jednopatrový železobetonový rám. Budova má

nepravidelné dispoziční řešení o rozměrech přibližně 140 x 150 m, které je rozděleno do několika dilatačních celků. Výška budovy je 8,8 m. Nosné sloupy jsou většinou čtvercové. Vodorovné konstrukce jsou tvořeny nosníky ze železobetonu. Zastřešení je vyrobeno z vlnitých trapézových plechů umístěných na nosnících. Podlaha deska je z drátkobetonu. Fasádu nákupního centra a hypermarketu Tesco tvoří kovové sendvičové panely s izolací z minerální vlny. Přední průčelí kolem hlavního vchodu je prosklené. Reklama na fasádě a nad hlavním vchodem je podepřena ocelovou konstrukcí. Prosklenou obvodovou stěnu tvoří kombinace ocelového a hliníkového rámu s dvojitým zasklením. Dvě sady automatických posuvných dveří jsou nedílnou součástí prosklené fasády. Sekundární vnější dveře vedou do technických místností a slouží jako nouzové východy (tyto dveře jsou plné, vyrobené z oceli). Kromě prosklené části fasády v prostorách pro zaměstnance je několik oken s dvojitým zasklením s plastovými rámy v hypermarketu a nákupním centru. Střecha nákupního centra a hypermarketu Tesco se skládá z PVC, parozábrany, tepelné izolace a nosných trapézových plechů. Střecha je skloněná směrem ke střešním vpustím. Ve střeše je integrováno několik polykarbonátů světlíků. Střecha budovy je v dobrém stavu. Příčky jsou vyrobeny ze sádkokartonu na ocelovém rastru. Některé příčky jsou zděné. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Podhledy jsou instalovány v části personálních prostor. Podlahová krytina v maloobchodě je vyrobena z keramických dlažeb; v skladovacích prostorách je betonová neprašná podlaha. Interiér budovy umožňuje modulární rozdělení obchodních prostor. V některých maloobchodních jednotkách (nájemce) jsou instalovány zavěšené stropní sádkokartonové podhledy. Podlahová krytina v obchodních jednotkách je tvořena keramickými dlažbami, PVC nebo laminátem, podlaha ve společných prostorách je z keramických dlažeb. Výměna keramických obkladů a dlažeb včetně zařizovacích předmětů bylo provedeno v roce 2017. Topení, chlazení, větrání, klimatizace je rozdělena do dvou funkčních sekcí - Shopping Mall a Tesco Hypermarket, které fungují odděleně od sebe. Vytápění nákupní pasáže a jídelního dvora je zajištěno ventilačním systémem přes střešní jednotku s plynovým hořákem. Podobně je to s vytápěním maloobchodní jednotky Jena (vybudované po zmenšení velikosti hypermarketu v roce 2018). Uvedené jednotky prošly v roce 2017 kompletní rekonstrukcí, která spočívala ve výměně kompresorů, ventilátorů, řídicích jednotek a instalace tepelného čerpadla. Obchodní jednotky o ploše větší než 100 m² jsou vybaveny přípojkou topné vody z kotelny (umístěná v oblasti hypermarketu). Spojovací body jsou opatřeny měřidly, které se v současné době nepoužívají. Vytápění hlavní prodejní plochy hypermarketu je zajištěno ventilačním systémem přes tři střešní jednotky s plynovými hořáky. Tyto jednotky prošly kompletní rekonstrukcí v roce 2017 spočívající ve výměně kompresorů, ventilátorů, řídicích jednotek a instalace tepelného čerpadla. Zdrojem tepla pro zbytek objektu je kotelna na plyn, umístěná v přízemí ve východní část budovy. V kotelně jsou dva plynové kotle (výrobce Buderus) s jmenovitým topným výkonem každý 690 kW. Kotle podléhají pravidelnému servisu a údržbě, nicméně pocházejí z výstavby budovy v roce 2004 a jsou v pokročilá fáze jejich očekávaného životního cyklu. V kotelně jsou také dva ohřivače vody (každý o objemu 1000 l) pro přípravu teplé vody. Koncové prvky napájené z okruhu topné vody pro vytápění v jednotlivých prostorách jsou radiátory pro vytápění zadních prostor, vzduchové clony u vstupů, horkovzdušná dmychadla v hypermarketových skladech, topné spirály vzduchotechnických jednotek. Čerpací stanice pohonných hmot má zaveden samostatný topný systém s ohřevem vody v elektro kotli. Chlazení je také zajištěno samostatně pro obě části nemovitosti (Shopping Mall a Tesco Hypermarket) střešními jednotkami. Chladicí jednotky pocházejí z výstavby budovy v roce 2004, byly však nedávno zrekonstruovány s úplnou obnovou všech hlavních komponentů. Větrání stavby je vzduchotechnikou. Ohřev teplé vody je centrální pro hypermarket. Ohřev pitné vody v maloobchodních jednotkách je součástí instalace nájemců. Čerpací stanice pohonných hmot má vlastní elektrický ohřivač vody o objemu 50 l. Odpadní vody jsou svedeny do společné splaškové kanalizace. Znečištěné vody z provozoven na přípravu jídla (kuchyně potravinářského dvora a příprava potravin hypermarketů) jsou svedeny do odlučovače tuků umístěné v zemi na východní straně hypermarketu. Na pozemcích jsou dále instalovány dva odlučovače olejů k čištění dešťových vod ze dvora a parkoviště. Objekt je zásobován zemním plynem středotlakou přípojkou. Nemovitost

je napájena elektrickou energií ze sítě vysokého napětí do transformátorová stanice pro hypermarket (transformátor je ve vlastnictví vlastníka nemovitosti) a transformátorové stanice pro Shopping Mall (transformátor je ve vlastnictví vlastníka nemovitosti). Nákupní centrum je vybaveno protipožárními zařízeními. Všechny části nemovitosti jsou chráněny sprinklerovým systémem.

2.2.2.2 Movitý a nehmotný majetek

V rámci Odštěpované části jmění 2 přechází na nástupnickou společnost movitý a nehmotný majetek evidovaný v účetní evidenci společnosti Tesco související s nemovitostí (položkově vymezen v Přílohách 2 a 3). Účetní hodnota netto tohoto souboru majetku k Datu ocenění činí celkem 16 960 tis. Kč, přičemž většina je spojena s nemovitostí a tvoří s ní jednotný funkční celek. Primárně se jedná o movitý majetek jako vzduchotechnika, CCTV systémy nebo nádrže na pohonné hmoty v celkové účetní netto hodnotě k Datu ocenění 15 818 tis. Kč. Tento účetně evidovaný majetek (položkově vymezen v Příloze 2) nebude předmětem individuálního položkového ocenění, neboť jeho ocenění je implicitně zahrnuto v ocenění nemovitosti. Zbylá část movitého majetku v celkové účetní netto hodnotě k Datu ocenění 1 142 tis. Kč (položkově vymezená v Příloze 3) netvoří s nemovitostí funkční celek a jeho ocenění je předmětem individuálního položkového ocenění.

2.2.2.3 Nedokončený dlouhodobý majetek

K Datu ocenění je součástí odštěpení nedokončený dlouhodobý majetek v celkové účetní hodnotě 343 tis. Kč. Rovněž část tohoto majetku v účetní hodnotě 143 tis. Kč byla zahrnuta do funkčního celku s nemovitostí (vzduchotechnika a aktivované náklady spojené s nemovitostí). Zbývající část nedokončeného dlouhodobého majetku činí 200 tis. Kč (vánoční dekorace, stojany na dezinfekce).

2.2.2.4 Závazky

Depozita

V rámci Odštěpované části jmění 2 společnosti Tesco přecházejí na nástupnickou společnost následující depozita (závazky vůči nájemníkům obchodních jednotek) evidovaná k Datu ocenění.

Středisko	Nájemce	Datum vzniku závazku	Částka v tis. Kč
MALL HM OPAVA	MALYJUREK PAVEL	21.VI.18	108
MALL HM OPAVA	Pavel Kačmař	22.VIII.18	109
MALL HM OPAVA	Ondřej Kubošek	30.VIII.18	63
MALL HM OPAVA	GRACANINOVA SILVIE	13.IX.18	65
MALL HM OPAVA	EUROEXCHANGE s.r.o.	12.II.19	76
MALL HM OPAVA	ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.	08.III.19	311
MALL HM OPAVA	Vinařství U Kaplicky s.r.o.	27.III.19	147
MALL HM OPAVA	GC-concept s.r.o.	22.V.19	67
SMALL Opava-Bus station	MTBC s.r.o.	17.III.15	4
SMALL Opava-Bus station	CHANCE, A.S.	03.XII.09	76
SMALL Opava-Bus station	PRIMA-CENTER S.R.O.	11.VII.11	151
SMALL Opava-Bus station	Washpoint s.r.o.	13.IX.17	182
SMALL Opava-Bus station	Česká pošta, s.p.	15.IX.17	39
MALL HM OPAVA	Nails Center Luxury s.r.o.	22.IX.20	92
MALL HM OPAVA	KC GASTRO S.R.O.	29.IX.20	350
MALL HM OPAVA	Martin Mácha	12.II.21	42
Celkem			1 881

Zdroj: Tesco

Hodnota depozit Odštěpované části jmění 2 k Datu ocenění dosahuje výše 1 881 tis. Kč.

I/C půjčka

V rámci Odštěpované části jmění 2 přejde na příslušnou nástupnickou společnost část dluhu rozdělované společnosti Tesco vůči společnosti Tesco Corporate Treasury Services PLC, reg. č. 08629715, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, ze smlouvy o úvěru (Loan Agreement) č. 987774-987775 uzavřené původně dne 26. listopadu 2018 mezi společnostmi Tesco, jako dlužníkem, a společností TESCO OVERSEAS ULC, reg. č. 03684273, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, jako věřitelem, postoupené společností TESCO OVERSEAS ULC na společnost Tesco Corporate Treasury Services PLC na základě dohody o změně závazků (Novation Agreement) ze dne 20. února 2019, k Datu ocenění ve výši 340 773 tis. Kč.

2.2.3 Identifikace Odštěpované části jmění 3 (Ostrava)

2.2.3.1 Pozemky a stavby

Součástí Odštěpované části jmění 3 jsou pozemky a stavby evidované na LV č. 1368 pro katastrální území Třebovice ve Slezsku. Tyto pozemky a stavby tvoří funkční celek „Obchodní centrum Galerie Třebovice“. Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o následující nemovitosti.

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1368					
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0806 Ostrava-město		
Obec:	554821 Ostrava	Katastrální území:	715433 Třebovice ve Slezsku		
Ulice:	Sjízdná	č.o.:	2		
Vlastníci					Podíl
PO	IČO: 45308314	Tesco Stores ČR a.s.	Vršovická Praha	1527/68b, 10000	1 / 1
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Třebovice	Objekt občanské vybavenosti	č.p. 5554	na pozemku p.č. 1231/4	ANO	
část obce		bez čp/če	na pozemku p.č. 4491	ANO	
Pozemky					
1231/4	Pozemková parcela	Parcela KN	25 762 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
1231/5	Pozemková parcela	Parcela KN	1 553 m ²	ostatní plocha	
1231/8	Pozemková parcela	Parcela KN	1 915 m ²	ostatní plocha	
1231/9	Pozemková parcela	Parcela KN	912 m ²	ostatní plocha	
1231/15	Pozemková parcela	Parcela KN	686 m ²	ostatní plocha	
1231/19	Pozemková parcela	Parcela KN	115 m ²	ostatní plocha	
1231/20	Pozemková parcela	Parcela KN	188 m ²	ostatní plocha	
1231/21	Pozemková parcela	Parcela KN	65 m ²	ostatní plocha	
1231/22	Pozemková parcela	Parcela KN	6 313 m ²	ostatní plocha	
1231/23	Pozemková parcela	Parcela KN	3 682 m ²	ostatní plocha	
1234/2	Pozemková parcela	Parcela KN	3 047 m ²	ostatní plocha	
1234/4	Pozemková parcela	Parcela KN	2 138 m ²	ostatní plocha	
1234/5	Pozemková parcela	Parcela KN	14 533 m ²	ostatní plocha	
1234/6	Pozemková parcela	Parcela KN	128 m ²	ostatní plocha	
1236	Pozemková parcela	Parcela KN	19 m ²	ostatní plocha	
1238	Pozemková parcela	Parcela KN	3 603 m ²	ostatní plocha	
1239/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 156 m ²	ostatní plocha	
1239/2	Pozemková parcela	Parcela KN	155 m ²	ostatní plocha	
4491	Pozemková parcela	Parcela KN	72 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Účetní hodnota výše vymezených pozemků a staveb činí k Datu ocenění celkem 902 483 tis. Kč, z toho účetní hodnota pozemků činí celkem 297 674 tis. Kč a účetní hodnota netto staveb činí celkem 604 809 tis. Kč.

Evidovaná jiná práva a omezení vlastnického práva v katastru nemovitostí

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1368 pro katastrální území Třebovice ve Slezsku ke dni 28. 2. 2021 je v odstavci B1 – Věcná práva sloužící v prospěch nemovitosti evidováno:

- Věcné břemeno odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Parcela: 1231/15, Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/23, Parcela: 1231/4, Parcela:1231/5, Parcela: 1231/8, Parcela: 1231/9, Parcela: 1234/2, Parcela: 1234/5, Parcela: 1234/6, Parcela: 1238, Parcela: 1239/1, Parcela: 1239/2, Parcela: 4491, povinný: Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/10, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/13, Parcela:1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28
- Věcné břemeno chůze a jízdy odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/23, Parcela: 1231/4, Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/9, Parcela: 1234/2, Parcela: 1234/5, Parcela: 1234/6, Parcela: 1238, Parcela: 4491, povinný: Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28
- Věcné břemeno vedení odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21, povinný: Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/10, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/13, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28
- Věcné břemeno chůze a jízdy odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21, povinný: Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28
- Věcné břemeno vedení odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Tesco Stores ČR a.s, povinný: Parcela: 3719/1 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/2 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/3 k.ú. Svinov, Parcela: 3729 k.ú. Svinov, Parcela: 3730 k.ú. Svinov, Parcela: 3731 k.ú. Svinov, Parcela: 3761 k.ú. Svinov
- Věcné břemeno vedení odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Tesco Stores ČR a.s, povinný: Parcela: 3719/1 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/2 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/3 k.ú. Svinov, Parcela: 3729 k.ú. Svinov, Parcela: 3730 k.ú. Svinov, Parcela: 3731 k.ú. Svinov, Parcela: 3761 k.ú. Svinov
- Věcné břemeno (podle listiny) vedení, chůze a jízdy dle odst.4 smlouvy, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Parcela: 1231/15, Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/23, Parcela: 1231/4, Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/8, Parcela: 1231/9, Parcela: 1234/2, Parcela: 1234/6, Parcela: 1238, Parcela: 1239/1, Parcela: 1239/2, Parcela: 4491, povinný: Parcela: 3719/1 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/2 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/3 k.ú. Svinov, Parcela: 3729 k.ú. Svinov, Parcela: 3730 k.ú. Svinov, Parcela: 3731 k.ú. Svinov, Parcela: 3761 k.ú. Svinov
- Věcné břemeno vedení dle odst.5 smlouvy ze dne 16.8.2000. Právní účinky vkladu ke dni 11.9.2000, oprávněný: Parcela: 1231/4, povinný: Parcela: 1244/18

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č.1368 pro katastrální území Třebovice ve Slezsku ke dni 28. 2. 2021 je v odstavci C – Omezení vlastnického práva evidováno:

- Věcné břemeno vedení odst.3, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/10, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/13, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28, povinný: Parcela: 1231/15, Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/23, Parcela: 1231/4,

Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/8, Parcela: 1231/9, Parcela: 1234/2, Parcela: 1234/5, Parcela: 1234/6, Parcela: 1238, Parcela: 1239/1, Parcela: 1239/2, Parcela: 4491

- Věcné břemeno chůze a jízdy odst.3, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28, povinný: Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/23, Parcela: 1231/4, Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/9, Parcela: 1234/2, Parcela: 1234/5, Parcela: 1234/6, Parcela: 1238
- Věcné břemeno vedení odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/10, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/13, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28, povinný: Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21
- Věcné břemeno chůze a jízdy odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999, oprávněný: Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28, povinný: Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21
- Věcné břemeno podle listiny dle odst. "Za třetí" a " Za čtvrté" smlouvy ze dne 18.8.2000. Právní účinky vkladu ke dni 21.8.2000, oprávněný: WOTEG GWG-Group, a.s., povinný: Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21
- Věcné břemeno podle listiny dle odst.III. smlouvy, oprávněný: Dopravní podnik Ostrava a.s., povinný: Parcela: 1231/8, Parcela: 1231/9
- Věcné břemeno podle listiny dle článku 3 smlouvy, oprávněný: Stavba: Svinov, č.p. 201, povinný: Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/8, Parcela: 1231/9, Parcela: 4491
- Věcné břemeno podle listiny dle odst.II.smlouvy, oprávněný: ČEZ Distribuce, a. s., povinný: Parcela: 1234/4, Parcela: 1239/1
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení s právem vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, provozem, údržbou, opravami, změnami, odstraňováním, havárií a likvidací dle čl. II. Smlouvy v rozsahu GP č. 4474-70/2011, oprávněný: Veolia Energie ČR, a.s.,povinný: Parcela: 1234/2, Parcela: 1238, Parcela: 1239/1
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemní komunikační sítě, její údržby a oprav dle čl. II. Smlouvy v rozsahu GP č. 4583-886/2013 na dobu 35 let ode dne účinnosti smlouvy, oprávněný: CETIN a.s., povinný: Parcela: 1234/4

Věcná břemena bez vlivu na odhad hodnoty nemovitosti. Zástavní právo v odhadu hodnoty nemovité věci nebylo zohledněno.

Místní šetření

Dne 8. 12. 2020 bylo provedeno místní šetření za účasti Ing. Jiřího Preiningera za společnost NSG Morison znalecká kancelář. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňované nemovité věci, stav nemovitého majetku k 8. 12. 2020 je relevantní i pro hodnocení k Datu ocenění.

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází na východním okraji města Ostrava při komunikaci s názvem Opavská, která vede z Ostravy na východ ve směru města Opava. Ostrava je statutární, krajské univerzitní město na severovýchodě České republiky v Moravskoslezském kraji, poblíž hranice s Polskem. Nachází se na soutoku řek Odry, Opavy, Ostravice a Lučiny. Ostrava je počtem obyvatel i rozlohou třetí největší město v Česku, druhé největší město na Moravě. Žije zde přibližně 290 tisíc obyvatel, v celé ostravské aglomeraci už ale žije téměř 1 milion obyvatel, která je tak po

pražské druhou největší aglomerací v České republice. Správním centrem a občanské vybavenosti jsou v místě. Dostupnost nákupního centra automobilem je velmi dobrá, v blízkosti je sjezd z dálnice D1 a tím je dána rychlá dostupnost širšího okolí. Okolní zástavbu oceňované nemovitosti tvoří z východní strany další stavby pro obchod, ze západní strany pak zahrádkářská kolonie. Umístění obchodního centra je vyznačena na dále uvedené mapě.



Zdroj: mapy.cz

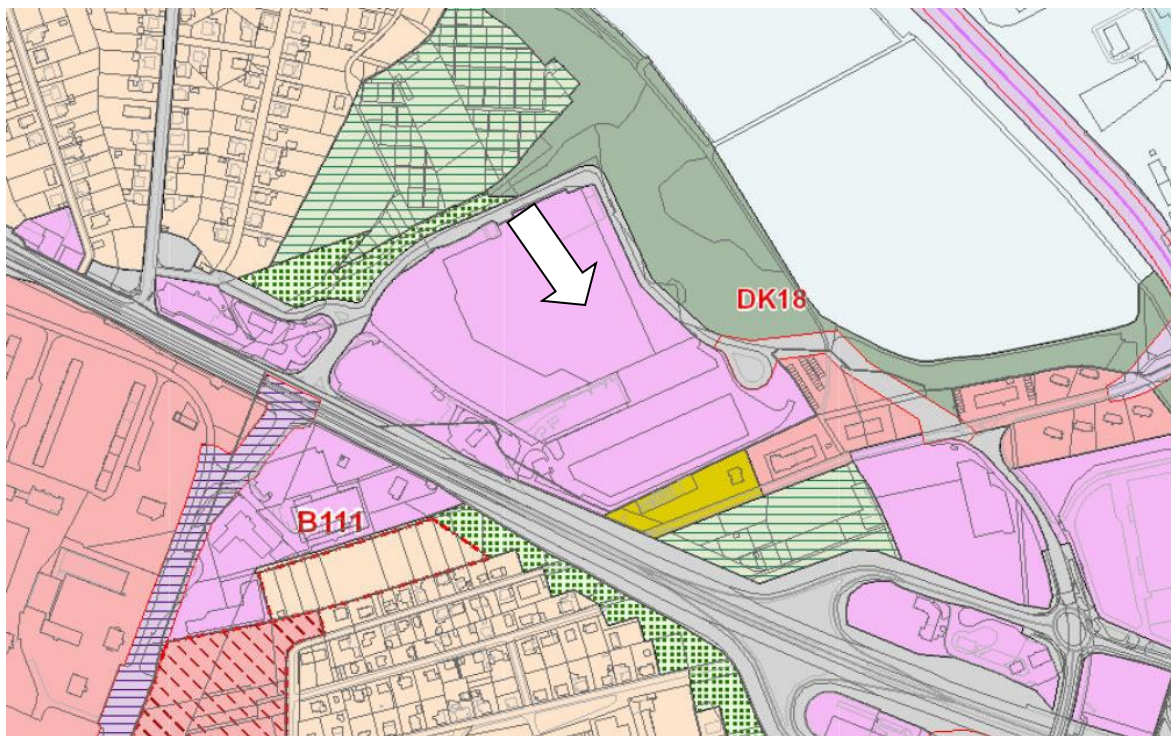
Základní informace k obchodnímu centru

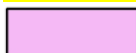
Oceňovaná nemovitost se skládá z nákupního centra - jednopatrové budovy s podzemním parkovištěm a částečným mezipatrem v zadní části hypermarketu Tesco. Obchodní centrum bylo postaveno ve dvou fázích, v roce 2001 byl postaven Hypermarket Tesco s malou nákupní pasáží podél pokladen; a v roce 2005 byla budova rozšířena nákupním centrem s řadou dalších maloobchodních jednotek a bylo vestavěno podzemní parkoviště. Mimo hlavní stavbu nákupního centra je samostatná čerpací stanice pohonných hmot, obslužné komunikace, parkoviště, chodníky a zeleň. Celkem obchodní centrum nabízí 860 parkovacích míst, z toho 615 vnitřních a 245 venkovních. Areál je napojen na veřejnou elektro přípojku, horkovod, vodovodní přípojku a kombinovanou kanalizační přípojku pro splaškovou a dešťovou vodu.

Obchodní centrum Galerie si drží významnou pozici obchodního centra Moravskoslezského kraje. Dohromady nabízí Obchodní centrum Galerie přes 40 obchodů. Největší z nich jsou hypermarket TESCO širší sortimentu a různorodost prodejen nabízí zákazníkům vše pod jednou střechou, což přivádí návštěvníky z celého regionu. Nejvíce prodejen je zaměřených na módu. Najdou se zde nejvýznamnější prodejci módních značek jako je Orsay nebo H&M. Elektrotechniku mohou návštěvníci vybírat v prodejně Electro World, sportovní potřeby ve Sportisimu. Nechybí zde lékárna, knihkupectví, chovatelské potřeby či hračkářství. V obchodním centru se nachází restaurace, kavárna i dětský koutek.

Stav v územním plánu

Využití územní dle platného územního plánu města Ostrava pro oceňovanou nemovitost je vyznačeno v níže uvedeném výřezu z územního plánu.



 občanské vybavení

Dále je uvedena regulace funkčního uspořádání území využití pro stavby občanského vybavení dle související vyhlášky k územnímu plánu:

Území slouží občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Hlavní využití: budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. velkoplošné obchody a služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, ubytování, vědeckotechnologická zařízení, výpravní budovy, nádraží, areály integrovaného záchranného systému, sociální zařízení – domovy důchodců, charitativní zařízení apod.).

Přípustné využití: provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití, dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných zařízení, vestavěná parkovací a odstavná stání, zastávky MHD, parkovací domy, čerpací stanice PHM, plochy pro zásobování, alternativní druhy dopravy – heliport, lanovky, visuté dráhy apod., technická infrastruktura - inženýrské sítě, telekomunikační zařízení, trafostanice, rozvodny, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad, veřejné prostory a veřejná zeleň, vodní plochy.

Základní stavební popis staveb

Součástí Odštěpované části jmění 3 jsou stavby č.p. 5554 (občanská vybavenost) na pozemku parc.č. 1231/4, tj. obchodní centrum a stavba bez čp/če (jiná stavba) na pozemku parc.č. 4491, která slouží jako čerpací stanice pohonných hmot.

Stavba č.p. 5554 je založena na kombinaci vrtaných pilotů a základových pasů. Nosnou konstrukci nákupního centra tvoří prefabrikovaná železobetonová konstrukce, spodní stavba je z ocelového rámu. Dvě vzájemně propojené budovy - hypermarket Tesco a Shopping Mall (přístavba) mají rozměry cca 180 x 145 m a plocha je rozdělena na několik dilatačních částí. Struktura budovy hypermarketu Tesco je navržena jako částečně třípodlažní, obdélníkového tvaru, zatímco budova nákupního centra je postavena jako jednopatrová lichoběžníkového tvaru. Vodorovné konstrukce jsou tvořeny železobetonovými nosníky a prefabrikovanými železobetonovými deskami. Zastřešení je nesené trapézovým plechem umístěným na železobetonových nosnicích. Podlahová deska v suterénu a přízemí je z drátkobetonu. Fasádu nákupního centra tvoří kovové sendvičové panely se zateplením tloušťky 100 mm. Přední průčelí kolem hlavního vchodu je prosklené. Reklama na fasádě a nad hlavním vchodem je podepřena ocelovou konstrukcí. Prosklenou obvodovou stěnu tvoří kombinace ocelového a hliníkového rámu s dvojitým zasklením. Dvě sady automatických posuvných dveří jsou nedílnou součástí prosklené fasády. Sekundární vnější dveře vedou do technických místností jsou jako nouzové východy (tyto dveře jsou plné, vyrobené z oceli). Kromě prosklené části fasády v prostorách pro zaměstnance je několik oken s dvojitým zasklením s plastovými rámy v hypermarketu a nákupním centru. Střecha nákupního centra a hypermarketu Tesco se skládá shora dolů z PVC, parozábrany, tepelné izolace a nosných trapézových plechů. Střecha je skloněná směrem ke střešním vpustím. Ve střeše je integrováno několik polykarbonátů světlíků. Střecha budovy je v dobrém stavu. Příčky jsou vyrobeny ze sádkokartonu na ocelovém rastru. Některé příčky jsou zděné. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Podhledy jsou instalovány v části personálních prostor. V posledním období byly instalovány nové LED světla po celé obchodní pasáži. Podlahová krytina v maloobchodě je z keramických dlažeb, ve skladovacích prostorách je betonová neprášná podlaha. Interiér budovy umožňuje modulární rozdělení obchodních prostor. V některých maloobchodních jednotkách (nájemce) jsou instalovány zavěšené stropní sádkokartonové podhledy. Podlahová krytina v obchodních jednotkách je tvořena keramickými dlažbami, PVC nebo laminátem, podlaha ve společných prostorách je z keramických dlažeb. Podlaha podzemního parkoviště je betonová s povrchovou epoxidovou vrstvou. Topení, chlazení, větrání, klimatizace je rozdělena do dvou funkčních sekcí - Shopping Mall a Tesco Hypermarket, které fungují odděleně od sebe. Zdrojem tepla pro nemovitost (kromě čerpací stanice pohonných hmot) je horkovod vedený do výměňkové stanice nacházející se na severní straně budovy a je ve vlastnictví vlastníka nemovitosti. Pro všechny maloobchodní jednotky jsou k dispozici přípojovací body topné vody. Počítadla tepla však jsou instalována pouze na spojovacích bodech k nově vymezeným pěti maloobchodním jednotkám (po zmenšení velikosti hypermarketu v roce 2016). Ve stavbě čerpací stanice pohonných hmot je zaveden samostatný systém vytápění, který je tvořený nástěnným elektro kotlem s ohřevem vody do ocelových deskových radiátorů. Chlazení budovy obchodního centra je zajištěno střešními jednotkami (výrobce Trane) s přímými expanzními chladicími soustavami. Jednotky pocházejí z roku 1999, nicméně prošly kompletní rekonstrukce v roce 2017, spočívající ve výměně kompresorů, ventilátorů, řídicí jednotky a instalace nového tepelného čerpadla. Větrání objektu je vzduchotechnikou. Objekt je vybaven dvěma vodovodními přípojkami z veřejného vodovodu, jedna pro hlavní budovu a samostatná pro čerpací stanici pohonných hmot. Podružné vodoměry (s ručním odečtem) jsou instalovány pro jednotlivé nájemce i pro pět nově zřízených maloobchodních jednotek po zmenšení velikosti hypermarketu. Teplá užitková voda pro hypermarket je ohřívána výměníkem se zásobníkem napájeným horkou vodou z dálkového vytápění. V nákupním středisku je ohřev TUV lokálními elektrickými ohřivači vody. Ohřev pitné vody v maloobchodních jednotkách je součástí instalace nájemců. V objektu je jeden nákladní výtah s nosností 1 255 kg, který má dvě stanice a dále obousměrný eskalátor spojující suterén a přízemí.

Všechny oblasti nemovitosti jsou chráněny sprinklerovým systémem. Sedání stavby vzhledem k jeho založení na strusce je průběžně monitorováno.

2.2.3.2 Movitý majetek

V rámci Odštěpované části jmění 3 přechází na nástupnickou společnost movitý majetek evidovaný v účetní evidenci společnosti Tesco související s nemovitostí (položkově vymezen v Přílohách č. 4 a 5). Účetní hodnota netto tohoto souboru movitého majetku k Datu ocenění činí celkem 34 216 tis. Kč. Většina účetně evidovaného movitého majetku je spojena s nemovitostí a tvoří s ní jednotný funkční celek. Primárně se jedná o movitý majetek jako vzduchotechnika, CCTV systémy nebo nádrže na pohonné hmoty v celkové účetní netto hodnotě k Datu ocenění 33 200 tis. Kč. Tento účetně evidovaný movitý majetek (položkově vymezen v Příloze č. 4) nebude předmětem individuálního položkového ocenění, neboť jeho ocenění je implicitně zahrnuto v ocenění nemovitosti. Zbývá část movitého majetku v celkové účetní netto hodnotě k Datu ocenění 1 017 tis. Kč (položkově vymezen v Příloze č. 5) netvoří s nemovitostí funkční celek a jeho ocenění je předmětem individuálního položkového ocenění.

2.2.3.3 Nedokončený dlouhodobý majetek

K Datu ocenění je součástí odštěpení nedokončený dlouhodobý majetek v celkové účetní hodnotě 1 082 tis. Kč. Rovněž část tohoto majetku v účetní hodnotě 862 tis. Kč byla zahrnuta do funkčního celku s nemovitostí (kamerové systémy/technologie a další aktivované náklady spojené s nemovitostí). Zbývající část nedokončeného dlouhodobého majetku činí 220 tis. Kč (vánoční dekorace, stojany na dezinfekce).

2.2.3.4 Závazky

Depozita

V rámci Odštěpované části jmění 3 společnosti Tesco přecházejí na nástupnickou společnost následující depozita (závazky vůči nájemníkům obchodních jednotek) evidovaná k Datu ocenění.

Středisko	Nájemce	Datum vzniku závazku	Částka v tis. Kč
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	RYCHLOCISTIRNA DRY CLEAN,S.R.O.	27.II.18	41
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.	14.I.19	343
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	CESKA SPORITELNA, A.S.	05.III.19	448
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	EFSETE s.r.o.	28.VI.19	157
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	SANTÉ - zdravotní obuv s.r.o.	01.VII.19	157
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	TITAN S.R.O.	15.VII.19	205
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	ADAMM, s.r.o.	24.VII.19	5
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	MALYJUREK PAVEL	23.VIII.19	125
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	Ceská pošta, s.p.	17.XII.19	95
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	MORXIMO invest a.s.	13.II.20	84
DMALL Ostrava	UNI-PLUS CZ s.r.o.	08.III.12	10
DMALL Ostrava	MTBC s.r.o.	17.III.15	4
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	POS Digital s.r.o.	08.XII.16	0
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	VAN SON DO	01.IV.16	125
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	RAIFFEISENBANK A.S.	12.X.16	493
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	Dang Investment Group s.r.o.	29.XII.16	363
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	VD Vinotéky Morava s.r.o.	17.VII.17	135
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	Washpoint s.r.o.	13.IX.17	197
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	Dang Investment Group s.r.o.	11.X.17	451
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	ASANA stav s.r.o.	23.X.17	49
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	Daniela Vlckov?	03.I.18	145
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	Petra Bartošková	28.VIII.20	42
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	FORTISSIMO SPOL. S R.O.	04.IX.20	81

MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	MINIT S.R.O.	30.IX.20	51
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	Mgr. Jarmila Heinzov?	08.X.20	9
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	Nails Center Luxury s.r.o.	26.X.20	271
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	AutoDraft ČR s.r.o.	04.I.21	24
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	TAKKO FASHION S.R.O.	04.I.21	717
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	CESTOVNI KANCELAR FISCHER A.S.	13.I.21	131
MALL HM OSTRAVA 1 - TREBOVICE	RAIFFEISENBANK A.S.	01.II.21	569
Celkem			5 526

Zdroj: Tesco

Hodnota depozit Odštěpované části jmění 3 k Datu ocenění dosahuje výše 5 526 tis. Kč.

I/C půjčka

V rámci Odštěpované části jmění 3 přejde na příslušnou nástupnickou společnost část dluhu rozdělované společnosti Tesco vůči společnosti Tesco Corporate Treasury Services PLC, reg. č. 08629715, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, ze smlouvy o úvěru (Loan Agreement) č. 987774-987775 uzavřené původně dne 26. listopadu 2018 mezi společnostmi Tesco, jako dlužníkem, a společností TESCO OVERSEAS ULC, reg. č. 03684273, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, jako věřitelem, postoupené společností TESCO OVERSEAS ULC na společnost Tesco Corporate Treasury Services PLC na základě dohody o změně závazků (Novation Agreement) ze dne 20. února 2019, k Datu ocenění ve výši 647 761 tis. Kč.

2.2.4 Identifikace Odštěpované části jmění 4 (Karlovy Vary)

2.2.4.1 Pozemky a stavby

Součástí Odštěpované části jmění 4 jsou pozemky a stavby evidované na LV č. 769 pro katastrální území Dvory. Tyto pozemky a stavby tvoří funkční celek „Obchodní centrum Fontána Karlovy Vary“. Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o následující nemovitosti.

LIST VLASTNICTVÍ číslo 769				
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0412 Karlovy Vary	
Obec:	554961 Karlovy Vary	Katastrální území:	663549 Dvory	
Ulice:	Chebská	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 45308314	Tesco Stores ČR a.s.	Vršovická 1527/68b, 10000 Praha	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Dvory		Stavba občanského vybavení č.p. 370	na pozemku p.č. 493/3	ANO
část obce Dvory		bez čp/če	na pozemku p.č. 509/7	ANO
část obce Dvory		Stavba pro obchod č.p. 381	na pozemku p.č. 509/42	NE
Pozemky				
352/5	Pozemková parcela	Parcela KN	96 m ²	ostatní plocha
352/7	Pozemková parcela	Parcela KN	15 m ²	ostatní plocha
352/8	Pozemková parcela	Parcela KN	1 m ²	ostatní plocha
476/2	Pozemková parcela	Parcela KN	145 m ²	ostatní plocha
493/2	Pozemková parcela	Parcela KN	9 178 m ²	ostatní plocha
493/3	Pozemková parcela	Parcela KN	13 894 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
493/4	Pozemková parcela	Parcela KN	26 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
493/6	Pozemková parcela	Parcela KN	4 m ²	ostatní plocha
504/8	Pozemková parcela	Parcela KN	489 m ²	ostatní plocha
504/14	Pozemková parcela	Parcela KN	8 m ²	ostatní plocha
504/19	Pozemková parcela	Parcela KN	39 m ²	ostatní plocha
504/23	Pozemková parcela	Parcela KN	20 m ²	ostatní plocha
504/24	Pozemková parcela	Parcela KN	1 192 m ²	ostatní plocha

509/1	Pozemková parcela	Parcela KN	23 957 m ²	ostatní plocha
509/7	Pozemková parcela	Parcela KN	4 983 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
509/35	Pozemková parcela	Parcela KN	4 850 m ²	ostatní plocha
509/42	Pozemková parcela	Parcela KN	2 306 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
510/6	Pozemková parcela	Parcela KN	33 m ²	ostatní plocha
549/5	Pozemková parcela	Parcela KN	45 m ²	ostatní plocha
549/6	Pozemková parcela	Parcela KN	2 m ²	ostatní plocha
550/4	Pozemková parcela	Parcela KN	834 m ²	ostatní plocha
551/6	Pozemková parcela	Parcela KN	389 m ²	ostatní plocha
551/7	Pozemková parcela	Parcela KN	68 m ²	ostatní plocha

Účetní hodnota výše vymezených pozemků a staveb činí k Datu ocenění celkem 427 928 tis. Kč, z toho účetní hodnota pozemků činí celkem 35 902 tis. Kč a účetní hodnota netto staveb činí celkem 392 027 tis. Kč.

Evidovaná jiná práva a omezení vlastnického práva v katastru nemovitostí

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 769 pro katastrální území Dvory ke dni 28. 2. 2021 je v odstavci B1 – Věcná práva sloužící v prospěch nemovitosti evidováno:

- Věcné břemeno (podle listiny), I. právo umístění stavby, II. právo chůze a jízdy motorovými i nemotorovými vozidly na a přes pozemek, III. právo vstupu za účelem opravy, údržby a odstraňování havárií na stavbě, oprávněný: Parcela: 493/2, Parcela: 493/3, Parcela: 493/4, Parcela: 493/6, Parcela: 509/1, Parcela: 509/35, Parcela: 509/42, Parcela: 509/7, povinný: Parcela: 509/31
- Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování vodovodního a kanalizačního řadu v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 687-77/2008, oprávněný: Parcela: 493/3, Parcela: 509/1, Parcela: 509/35, Parcela: 509/7, povinný: Parcela: 504/2
- Věcné břemeno (podle listiny) odpovídající právu převisu stavby Pylonu, právu vstupu za účelem opravy, údržby a odstraňování havárií na Pylonu a právu chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 687-87/2008, oprávněný: Parcela: 493/3, Parcela: 509/1, Parcela: 509/7, povinný: Parcela: 504/2
- Věcné břemeno (podle listiny) odpovídající právu převisu stavby Pylonu, právu vstupu za účelem opravy, údržby a odstraňování havárií na Pylonu a právu chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 687-87/2008, oprávněný: Parcela: 509/35, povinný: Parcela: 504/2

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 769 pro katastrální území Dvory ke dni 28. 2. 2021 je v odstavci C - Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů evidováno:

- Zástavní právo smluvní, pohledávka 5 800 000,-Kč, oprávněný: Tesco Stores ČR a.s., povinný: Parcela: 509/1, Parcela: 509/35, Parcela: 509/42
- Věcné břemeno chůze a jízdy, v rozsahu dle smlouvy a GP 686-77/2008, povinný: Parcela: 512/6, oprávněný: Parcela: 509/1
- Věcné břemeno chůze a jízdy, motorovými i nemotorovými vozidly v rozsahu dle GP č. 686-77/2008, oprávněný: Parcela: 493/10, Parcela: 493/5, Parcela: 510/1, Parcela: 512/14, povinný: Parcela: 509/1
- Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle listiny a GP č. 712-3009/2009, oprávněný: Ředitelství silnic a dálnic ČR, povinný: Parcela: 509/1, Parcela: 509/35

Věcná břemena bez vlivu na odhad hodnoty nemovitosti. Zástavní právo v odhadu hodnoty nemovité věci nebylo zohledněno.

Místní šetření

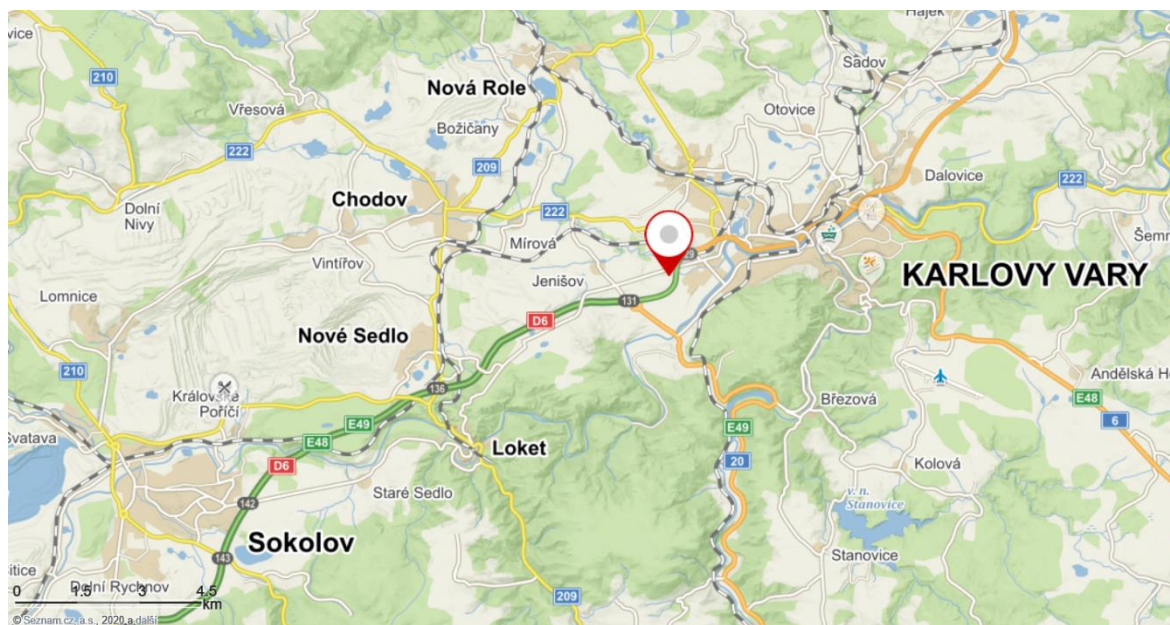
Dne 4. 12. 2020 bylo provedeno místní šetření za účasti Ing. Jiřího Preiningera za společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňované nemovité věci, stav nemovitého majetku k 4. 2. 2020 je relevantní i pro hodnocení k Datu ocenění.

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází na jihovýchodním okraji města Karlovy Vary při ulici Chebská (bývalá hlavní silnice na Cheb nyní již nahrazena dálnicí vedenou v jiném místě). Karlovy Vary je krajské a statutární město v západních Čechách v Karlovarském kraji přibližně 110 km západně od Prahy na soutoku řek Ohře a Teplé. Ve městě žije přibližně 48 tisíc obyvatel. Rozloha katastru činí 59,10 km². Je zde rozvinut mj. sklářský a potravinářský průmysl. Jedná se o nejnavštěvovanější české lázeňské město. Ve městě sídlí vysoký počet školských zařízení regionálního významu. Nachází se zde všechny stupně vzdělání a to mateřské, základní, střední, vyšší odborné i vysokoškolské. Největší význam mají pro město střední školy s odborným zaměřením a střední odborná učiliště.

Město disponuje kvalitním napojením na hlavní tahy Karlovarského kraje, mezi které patří především dálnice D6 (vedena na trase Cheb – Sokolov – Karlovy Vary). Přes blízkost této trasy, která fakticky lemují viaduktem okraj parkoviště oceňovaného obchodního centra, nebyl vybudován sjezd, tak aby byl pro návštěvy zajištěn komfortní příjezd automobilem. Nejbližší sjezd je ve vzdálenosti 1,4 km přes několik kruhových objezdů a křižovatek. Městská hromadná doprava je v Karlových Varech zajišťována výhradně autobusy. Lokalita s oceňovaným obchodním centrem je obsluhována autobusovou i trolejbusovou hromadnou dopravou. Okolní zástavbu oceňované nemovitosti tvoří drobná výroba a zeleň.

Umístění obchodního centra je vyznačena na dále uvedené mapě.



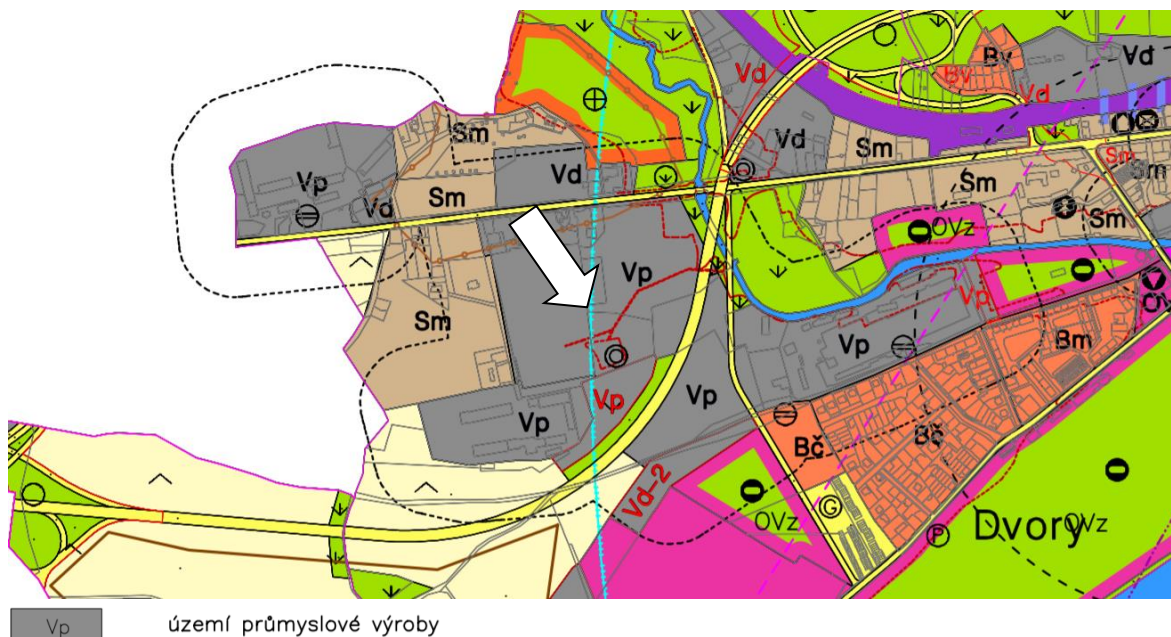
Základní informace k obchodnímu centru

Obchodní centrum Fontána Karlovy Vary bylo postaveno v roce 2003, čerpací stanice pohonných hmot v roce 2006, budova Electro World byla postavena v roce 2008. Obchodní centrum Fontána Karlovy Vary si drží významnou pozici obchodního centra Karlovarského kraje. Dohromady nabízí Obchodní centrum Fontána přes 40 obchodů. Největší z nich jsou hypermarket Tesco širší sortimentu a různorodost prodejen nabízí zákazníkům vše pod jednou střechou, což přivádí

návštěvníky z celého regionu. Nejvíce prodejen je zaměřených na módu. Najdou se zde nejvýznamnější prodejci módních značek, jako je H&M nebo C&A. Elektrotechniku mohou návštěvníci vybírat v samostatné prodejně Electro World. Nechybí zde lékárna, knihkupectví, chovatelské potřeby či hračkářství. V obchodním centru se nachází restaurace, kavárna i dětský koutek. OC Fontána jako jediné v Karlovarském kraji nabízí sortiment obchodu Sportsdirect.com.

Stav v územním plánu

Využití územní dle platného územního plánu města Karlovy Vary pro oceňovanou nemovitost je vyznačeno v níže uvedeném výřezu z aktuálního územního plánu města.



Dále je uvedena regulace funkčního uspořádání území průmyslové výroby Vp dle související vyhlášky k územnímu plánu:

1. Území je určeno pro zařízení průmyslu a výroby, která mají podstatné rušivé účinky na okolí a která proto není možné umísťovat v jiných územích.
2. V tomto území je přípustné umísťovat:
 - a. Všechny druhy zařízení průmyslu, výroby a služeb, sklady, stavební dvory a zařízení na údržbu technického vybavení a komunikací
 - b. zařízení vědy a výzkumu
 - c. nákupní střediska
 - d. veřejné čerpací stanice pohonných hmot
 - e. zařízení pro soustředění a úpravu tříděného pevného domovního odpadu
 - f. byty služební a majitelů zařízení
 - g. kulturní, sportovní zařízení
 - h. ambulantní sociální a zdravotnická zařízení
 - i. zařízení veřejného stravování
 - j. zábavní zařízení

Vyhodnocení: Umístění nákupního střediska i veřejné čerpací stanice pohonných hmot je v souladu s územním plánem města Karlovy Vary.

Základní stavební popis staveb

Předmětem ocenění jsou spojené stavby č.p. 370 (občanská vybavenost) na pozemku parc.č. 493/3 a navazující stavba na pozemku parc.č. 509/7 (občanská vybavenost) fakticky funkčně jedna stavba. Dále stavba č.p. 381 (obchod) nájemce ElectroWorld. Stavba na pozemku parc.č. 493/4 je stavba technického vybavení - trafostanice. Čerpací stanice pohonných hmot a myčka osobních aut nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Myčka osobních aut je stavba cizího vlastníka.

Oceňovaná nemovitost se skládá ze základních funkčně samostatných částí:

- Obchodní centrum, které se skládá z nákupního centra (maloobchodní jednotky, jednotky rychlého občerstvení) a hypermarketu Tesco včetně zázemí (kanceláře, jídelna)
- Samostatná budova Electro World
- Čerpací stanice umístěná na rohu parkoviště provozovaná hypermarketem Tesco (stavba bez evidence v katastru nemovitostí)
- Myčka aut umístěná stranou od hlavní budovy (stavba cizího vlastníka, bez evidence v katastru nemovitostí)
- Reklamní pylon (umístěný na sousedním pozemku mimo nemovitost)
- Parkoviště (přibližně 630 míst), obslužná komunikace, obslužný dvůr, chodník, zeleň, fontána s relaxační zónou.

Obchodní centrum (hlavní stavba)

Půdorysná plocha obchodního centra je přibližně 13 000 m² a tvoří ji jednopodlažní prodejní hala a sklady při jižní, západní a severní fasádě. Nad sklady u západní fasády bylo umístěno druhé podlaží, ve kterém je sociální zázemí zaměstnanců vč. jídelny a kancelářské prostory managementu. V severozápadní části haly je umístěno „energocentrum“ – transformovna, dieselagregát, strojovna sprinklerů, plynoměrná místnost.

Nosná konstrukce haly je železobetonová, založena je na pilotech. Rozpon nosné konstrukce je závislý na tom, zda se jedná o jednopodlažní (10 x 22 m a 16 x 22 m) nebo dvoupodlažní (10 x 5 m, 10 x 8 m, 8 x 8 m) část haly. Konstrukce je tvořena železobetonové sloupy a předem předpjatými průvlaky. Střecha je plochá s PVC krytinou a je na ní umístěny chladicí jednotky. Vnější vzhled prodejní haly je typický pro tento typ velkoobchodní prodejny se širokým sortimentem nabízeného zboží. Povrch bočních a zadních stěn je proveden z trapézových plechů, čelní fasáda je provedena ze sendvičových panelů. Barevné řešení respektuje standardy TESCO STORES ČR a.s. (modrá a bílá barva). Součástí prosklené fasády jsou dvě sady automatických posuvných dveří. Sekundární vnější dveře vedou do technických místností nebo jsou nouzovými východy, tyto dveře jsou plné, vyrobeno z oceli. Kromě prosklené části fasády je zde několik oken s dvojitým zasklením s plastovými rámy umístěnými v prostorách zaměstnanců hypermarketu a obchodního centra. Vnitřek budovy umožňuje modulární rozdělení obchodních prostor světloú dělící stěnou. Nestrukturální příčky jsou vyrobeny ze sádkokartonu na ocelové mřížce různých tloušťek. Interiérové dveře v prostorách jsou dřevěné a ocelové. Podhledové sádkokartony v čtvercových rástrech jsou instalovány ve většině maloobchodních jednotek (vybavení nájemců). Podlahovou krytinu v obchodních jednotkách tvoří keramické obklady, linoleum, laminát atd.; podlaha společných prostor je z keramické dlažby. Nosná část podlah je tvořena deskou z drátkového železobetonu. Vnitřní kanalizace objektu je řešena samostatnou dešťovou (vody ze střechy), splaškovou (vody ze sociálních zařízení, V TZ a chlazení) a tukovou kanalizací (z přípravy jídel). Po předčištění v lapači tuků jsou tyto vody svedeny do splaškové kanalizace. Do objektu jsou přivedeny dvě přípojky studené vody, z nichž jedna je přivedena do strojovny stabilního hasicího zařízení. Jednotky mají podružné vodoměry vody. Teplá užitková voda se připravuje v plynové kotelně v 2.patře pro zázemí a hypermarket. Obchodní nájemci mají ohřev teplé vody ve vlastní režii

(zásobníkové ohřivače nebo průtokové ohřivače). Požární voda je zajištěna vysazenými odbočkami z přípojek studené vody. Vzduchotechnika celého objektu je s mírným přetlakem pro letní výpočtovou teplotu 33°C zajišťuje větrání a vytápění celého objektu. VZT jednotky jsou umístěny na střeše tak, aby jejich umístění vyhovovalo připojeným zařízením. Ve výkonu jednotek je rezerva, aby bylo možno připojit jednotlivé nájemce obchodních jednotek v pasáži. Realizovány jsou dva systémy chlazení: zařízení s přímým chlazením pro prodejní plochu a pasáž, strojovnu UPS, kancelář dozoru u kasy a kanceláře skladů FMC. Druhý systém rozvádí chladicí vodu z centrálních výrobníků chladu umístěných na střeše objektu. Pro ohřev teplé užitkové vody a vytápění slouží nízkotlaká teplovodní kotelna umístěná v 2.patře. Vnitřní plynovod řeší zásobování kotelny a VZT jednotek zemním plynem. Vytápění je řešeno kombinací VTZ jednotek, fan-coilů, dveřních clon a radiátorů. Částečnou rekonstrukcí a doplněním prošel systém v roce 2017. Silnoproudé rozvody jsou rozděleny na tři napájecí systémy: síť nezálohovaná, síť zálohovaná dieselagregátem a síť s nepřetržitým napájením (UPS). Osvětlení v jednotlivých částech nemovitosti zajišťují asi 95 % LED lampy, realizace postupně od roku 2016. V roce 2012 a 2016 byla zmenšena plocha původního hypermarketu a vznikly tu dvě, resp. tři větší obchodní jednotky.

Samostatná obchodní jednotka (Electro World)

Samostatná stavba s nájemcem elektro je obdobné nosné konstrukce jako hlavní stavba. Většinu fasády tvoří sendvičové trapézové panely vyrobené z izolace z minerální vlny. Spodní část fasády tvoří prefabrikované železobetonové sendvičové panely. Součástí přední fasády je prosklený segment z hliníkového rámu a dvojitá okna s automatickými posuvnými dveřmi jako nedílná součást proskleného výkladce. Fasáda je v dobrém stavu pouze s minimální lokální korozí. Střeška budovy je plochá s vrchní PVC hydroizolační vrstvou. Několik světlíků je integrováno do střešky; světlíky jsou vyrobeny z kovového rámu a polykarbonátových panelů. Zdrojem tepla pro zbytek budovy je kotelna na plyn umístěná v západní straně budovy. V kotelně je umístěn jeden plynový nástěnný kotel s kouřovodem a komínem ukončeným nad střešou. Hlavní maloobchodní plocha je plně klimatizována. TUV ohřívá zásobníkový ohřivač vody o objemu 200 l, napájeno z okruhu topné vody. Budova Electro World má střešní krytinou před plánovanou rekonstrukcí.

2.2.4.2 Movitý a nehmotný majetek

V rámci Odštěpované části jmění 4 přechází na nástupnickou společnost movitý a nehmotný majetek evidovaný v účetní evidenci společnosti Tesco související s nemovitostí (položkově vymezen v Přílohách č. 6 a 7). Účetní hodnota netto tohoto souboru majetku k Datu ocenění činí celkem 27 051 tis. Kč, přičemž většina je spojena s nemovitostí a tvoří s ní jednotný funkční celek. Primárně se jedná o movitý majetek jako vzduchotechnika, CCTV systémy nebo nádrže na pohonné hmoty v celkové účetní netto hodnotě k Datu ocenění 25 550 tis. Kč. Tento účetně evidovaný majetek (položkově vymezen v Příloze č. 6) nebude předmětem individuálního položkového ocenění, neboť jeho ocenění je implicitně zahrnuto v ocenění nemovitosti. Zbylá část movitého majetku v celkové účetní netto hodnotě k Datu ocenění 1 502 tis. Kč (položkově vymezen v Příloze č. 7) netvoří s nemovitostí funkční celek a jeho ocenění je předmětem individuálního položkového ocenění.

2.2.4.3 Nedokončený dlouhodobý majetek

K Datu ocenění je součástí odštěpení nedokončený dlouhodobý majetek v celkové účetní hodnotě 7 492 tis. Kč. Rovněž část tohoto majetku v účetní hodnotě 7 233 tis. Kč byla zahrnuta do funkčního celku s nemovitostí (vzduchotechnika, kamerové systémy/technologie, CCTV systémy a další aktivované náklady spojené s nemovitostí). Zbývající část nedokončeného dlouhodobého majetku činí 259 tis. Kč (vánoční dekorace, stojany na dezinfekce).

2.2.4.4 Závazky

Depozita

V rámci Odštěpované části jmění 4 společnosti Tesco přecházejí na nástupnickou společnost následující depozita (závazky vůči nájemníkům obchodních jednotek) evidovaná k Datu ocenění.

Středisko	Nájemce	Datum vzniku závazku	Částka v tis. Kč
MALL HM KARLOVY VARY	E.L. fashion design s.r.o.	24.IV.18	191
MALL HM KARLOVY VARY	DING XIN s.r.o.	10.V.18	358
MALL HM KARLOVY VARY	Mešir s.r.o.	16.X.18	300
MALL HM KARLOVY VARY	MINIT S.R.O.	22.X.18	103
MALL HM KARLOVY VARY	ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.	20.XII.18	320
MALL HM KARLOVY VARY	VD VINOTÉKY, S R.O.	18.I.19	143
MALL HM KARLOVY VARY	PIPE, s.r.o.	19.II.19	254
MALL HM KARLOVY VARY	S E T O S spol. s r.o.	05.III.19	222
MALL HM KARLOVY VARY	VETRO-PLUS a.s.	04.IV.19	258
MALL HM KARLOVY VARY	JRC Czech a.s.	18.II.20	185
DMALL Karlovy Vary-Dvory	DINH TUAN DO -T.A.T.	08.IV.14	509
MALL HM KARLOVY VARY	PEPCO Czech Republic s.r.o.	19.VIII.15	655
MALL HM KARLOVY VARY	DIVA CENTER S.R.O.	18.II.16	276
DMALL Karlovy Vary-Dvory	CESTOVNI KANCELAR FISCHER A.S.	02.VI.17	102
DMALL Karlovy Vary-Dvory	Česká pošta, s.p.	07.IX.17	84
DMALL Karlovy Vary-Dvory	PASTELÁKOVI, S.R.O.	07.XII.17	546
DMALL Karlovy Vary-Dvory	Jakub Kol.	06.III.18	31
DMALL Karlovy Vary-Dvory	Jakub Kol.	15.I.19	-30
MALL HM KARLOVY VARY	Josef Kocman	20.VIII.20	138
MALL HM KARLOVY VARY	ADAMM, s.r.o.	12.I.21	5
MALL HM KARLOVY VARY	EUROEXCHANGE s.r.o.	08.II.21	98
MALL HM KARLOVY VARY	BEST SERIES, s.r.o.	09.II.21	8
Celkem			4 756

Zdroj: Tesco

Hodnota depozit Odštěpované části jmění 4 k Datu ocenění dosahuje výše 4 756 tis. Kč.

I/C půjčka

V rámci Odštěpované části jmění 4 přejde na příslušnou nástupnickou společnost část dluhu rozdělované společnosti Tesco vůči společnosti Tesco Corporate Treasury Services PLC, reg. č. 08629715, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, ze smlouvy o úvěru (Loan Agreement) č. 987774-987775 uzavřené původně dne 26. listopadu 2018 mezi společností Tesco, jako dlužníkem, a společností TESCO OVERSEAS ULC, reg. č. 03684273, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, jako věřitelem, postoupené společností TESCO OVERSEAS ULC na společnost Tesco Corporate Treasury Services PLC na základě dohody o změně závazků (Novation Agreement) ze dne 20. února 2019, k Datu ocenění ve výši 620 765 tis. Kč.

2.2.5 Identifikace Odštěpované části jmění 5 (Praha)

2.2.5.1 Pozemky a stavby

Součástí Odštěpované části jmění 5 jsou pozemky a stavby evidované na LV č. 1393 pro katastrální území Vršovice. Tyto pozemky a stavby tvoří funkční celek „Nákupní centrum Eden“. Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o následující nemovitosti.

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1393				
Kraj:	CZ010 Hlavní město Praha	Okres:	CZ0100 Hlavní město Praha	
Obec:	554782 Praha	Katastrální území:	732257 Vršovice	
Ulice:	U Slavie	č.o.:	3	
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 45308314	Tesco Stores ČR a.s.	Vršovická 1527/68b, 10000 Praha	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Vršovice	Stavba pro obchod	č.p. 1527	na pozemku p.č. 1868/7	ANO
Pozemky				
1216/9	Pozemková parcela	Parcela KN	1 m ²	ostatní plocha
1868/7	Pozemková parcela	Parcela KN	16 045 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1872/1	Pozemková parcela	Parcela KN	11 187 m ²	ostatní plocha
1872/9	Pozemková parcela	Parcela KN	2 470 m ²	ostatní plocha
2201/1	Pozemková parcela	Parcela KN	3 309 m ²	ostatní plocha
2209	Pozemková parcela	Parcela KN	1 940 m ²	zahrada

Účetní hodnota výše vymezených pozemků a staveb činí k Datu ocenění celkem 1 803 696 tis. Kč, z toho účetní hodnota pozemků činí celkem 207 248 tis. Kč a účetní hodnota netto staveb činí celkem 1 596 448 tis. Kč.

Evidovaná jiná práva a omezení vlastnického práva v katastru nemovitostí

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1393 pro katastrální území Vršovice ke dne 28. 2. 2021 je v odstavci C – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů evidováno:

- Věcné břemeno (podle listiny), právo umístění a provozování kabelového vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení dle gpl.č.998-593/2005, oprávněný: PREDistribuce, a.s., povinný: Parcela: 1872/1, Parcela: 2201/1, Parcela: 2209
- Věcné břemeno (podle listiny), umístění stavby a vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií a neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty, blíže specifik. v čl. III smlouvy, dle GP č. 987-45/2005, oprávněný: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, povinný: Parcela: 1872/1, Parcela: 2201/1, Parcela: 2209
- Věcné břemeno (podle listiny), umístění stavby, jízdy a přechodu, provádění oprav, úprav, rekonstrukce a údržby a dále pak neprovedení staveb trvalého charakteru a neosázení trvalými porosty v místech vyznačených v GP 988-44/2005 dle čl.III smlouvy, oprávněný: Pražská teplárenská a.s., povinný: Parcela: 1868/7, Parcela: 1872/1, Parcela: 2201/1, Parcela: 2209
- Věcné břemeno (podle listiny), právo oprávněné umístit plynárenská zařízení a právo k vstupu na nemovitosti za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly těchto plynárenských zařízení dle g.pl. č. 956-16/2005, oprávněný: Pražská plynárenská Distribuce, a.s., povinný: Parcela: 1872/1, Parcela: 2201/1, Parcela: 2209
- Věcné břemeno (podle listiny), právo umístění, provozování a užívání zařízení distribuční soustavy s právem volného vstupu, přístupu (chůze a jízdy) za účelem zajištění provozu, oprav a údržby předmětných zařízení distribuční soustavy, oprávněný: PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000, Praha 5, RČ/IČO: 27376516, povinný: Parcela: 1868/7
- Věcné břemeno (podle listiny), zřízení, umístění, provozování, údržby, opravy Stavby právo vstupu a vjezdu motorovými vozidly za účelem běžného provozu, kontroly, údržby a oprav Stavby (dle čl.II smlouvy a geom.pl.č. 1364-91/2012), oprávněný: T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382, povinný: Parcela: 1868/7, Parcela: 1872/1

- Věcné břemeno (podle listiny), právo zřízení, provozování, údržba a úprava podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě dle čl. II. Smlouvy v rozsahu GP č. 1364-91/2012 na dobu 35 let, oprávněný: GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000, Praha 3, RČ/IČO: 28492170, povinný: Parcela: 1872/1
- Věcné břemeno (podle listiny), právo zřízení, provozování, údržba a úprava vnitřního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě dle čl. II. Smlouvy v rozsahu zákresu vnitřní trasy sítě v budově na dobu 35 let, oprávněný: GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000, Praha 3, RČ/IČO: 28492170, povinný: Parcela: 1868/7
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1402-28/2013, oprávněný: T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681, povinný: Parcela: 1872/9

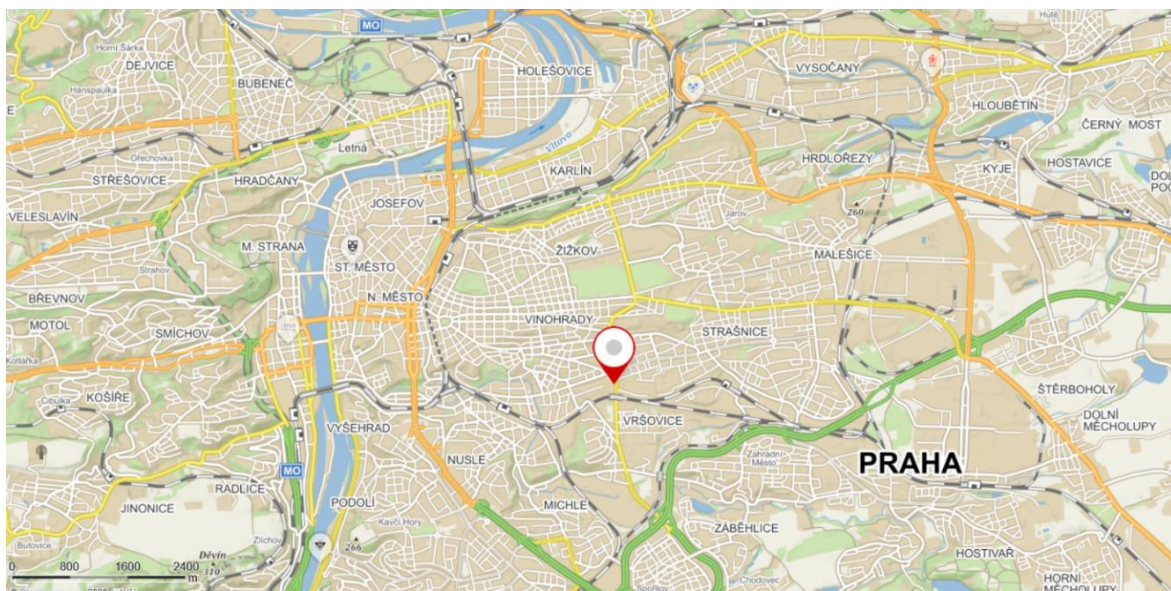
Věcná břemena bez vlivu na odhad hodnoty nemovitosti.

Místní šetření

Dne 30. 11. 2020 bylo provedeno místní šetření za účasti Ing. Jiřího Preiningera za společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, stav nemovitého majetku k 8. 12. 2020 je relevantní i pro hodnocení k Datu ocenění.

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází ve východní části hl. m. Prahy, v katastrálním území Vršovice na rohu ulic Vršovická a U Slávie. Správní centrum i objekty občanské vybavenosti jsou v místě. Lokalita je dobře dopravně obsluhována pražskou hromadnou dopravou, před domem je zastávka autobusu linek číslo 213, 150, 136, 135, 913 a zastávka tramvaje linek 22, 6, 7, 13, 2, 99, 95, 97 s přímými spoji do centra Prahy. Nemovitost je umístěna ve smíšené obytné zástavbě, naproti je fotbalový stadion týmu SK Slavia Praha.



Zdroj: mapy.cz

Základní informace k obchodnímu centru

Oceňovaná nemovitost se skládá z nákupního centra, které má dvě podzemní podlaží s podzemními garážemi (963 parkovacích míst) a tři nadzemní podlaží s maloobchodními jednotkami. Nad tím je administrativní část s pěti patry nad menší částí půdorysu obchodní části. Stavba je napojena na veřejnou elektřinu, teplo (horká voda), zemní plyn, vodovod a kombinovanou sanitární a dešťovou

Základní stavební popis staveb

Předmětem ocenění je stavba č.p. 1527 (stavba pro obchod) na pozemku parc.č. 1868/4, tj. nákupní centrum. Kolaudační povolení týkající se konečného schválení ve standardu shell & core bylo vydané dne 30. 9. 2005. Dílčí úpravy byly prováděny v nákupní centru a většinou se týkaly maloobchodních jednotek. Obchodní jednotka užívaná vlastníkem (Tesco) byla zrekonstruována a zmenšena v roce 2017. Kancelářská část byla v roce 2019 kompletně zrekonstruována.

Hlavní části nákupního centra:

- maloobchodní jednotky (mix různých nájemců),
- jednotky rychlého občerstvení (umístěné v jídelně ve 2. patře),
- fitness centrum (nachází se ve 2. patře),
- maloobchodní jednotka Sportisimo - 1. patro (umístěné na původní ploše hypermarketu po zmenšení v roce 2017), maloobchodní jednotka H&M - přízemí a 1. patro (zřízeno v původním hypermarketu v roce 2017),
- hypermarket Tesco - dvě nadzemní podlaží, přízemí a 1. patro,
- vnitřní parkoviště - dvě podzemní podlaží (podzemní část přesahující obvod nadzemní části budovy).

Hlavní vnější části stavby:

- relaxační oblast s vodní fontánou (umístěná před hlavním vchodem),
- ocelový most pro pěší lávku přes ulici U Slavie,
- zeleň (podél severního a západního obvodu nákupního centra).

Administrativní část má pouze kancelářské prostory včetně zázemí.

Stavebně-technické řešení

Budova je založena na železobetonové základové desce, vrtaných pilotech v kombinaci s tzv. milánskými stěnami. Nosnou konstrukci nákupního centra tvoří železobetonový rám. Konstrukce budovy je provedena jako kombinace monolitického skeletu s vloženými ž.b. prefabrikáty. Budova má nepravidelný tvar s rozměry orientačně 210 x 130 m, který je rozdělen do několika dilatačních celků. Sloupy jsou kruhové a oválné v podzemních úrovních, kruhový a čtvercový v nadzemních podlažích. Vodorovné nosníky jsou tvořeny v kombinaci monolitických a prefabrikovaných konstrukčních prvků, stropní desky jsou železobetonové monolitické. Střešní konstrukce je z ocelových prvků s trapézovými ocelovými plechy a také z betonových prvků v kombinaci s monolitickými betonovými deskami. Obvodové stěny jsou tvořeny kombinací zdiva a železobetonu. Schodiště jsou z prefabrikovaného betonu; vnější nouzová schodiště jsou z pozinkované oceli. Nosná konstrukce je v dobrém stavu. Fasádu obchodního centra tvoří různé kombinace keramických obkladů. Vstup do obchodního centra tvoří prosklená fasáda. Kancelářské prostory a prostory pro zaměstnance jsou vybaveny přirozeným světlem z oken s dvojitým zasklením s hliníkovými rámy. Čtyři automatické posuvné dveře (zdvojené) jsou nedílná součást prosklené fasády hlavního vstupu. Sekundární vnější dveře vedoucí k technickým místnostem jsou ocelové. Hypermarket Tesco je vybaven čtyřmi nakládacími rampami. Okna jsou v průměrném stavu. Střecha nákupního centra je plochá, vrchní hydroizolace je tvořena PVC. Jižní střecha je zelená; střední východní část střechy je pokryta štěrkovou vrstvou; technologické úseky jsou kryty betonem. Fotovoltaické panely jsou instalovány na střeše kancelářské budovy. Nákupní centrum má světlíky. Interiér nákupního centra umožňuje modulární rozdělení obchodních prostor systémem lehkých příček (sádkartonové příčky). Mezi obchodními jednotkami a nákupní pasáží jsou prosklené výklady. Pevné příčky jsou zděné. V nákupní pasáži je instalována otevřený strop v kombinaci se

sádrokartonovým stropem. Podlahová krytina v nákupním centru je z teraca, keramické obklady jsou v hypermarketu Tesco, epoxidový nátěr v podzemním parkovišti, podlahy v jednotlivých obchodních jednotkách jsou v režii nájemce.

Dispozičně jsou kancelářské prostory řešeny jako otevřené. Lehká dělicí stěna systém (sádrokarton a prosklené příčky) slouží k rozdělení různých vnitřních prostor. Kanceláře jsou opatřeny zavěšenými stropy pouze po obvodu budovy, vnitřní oblasti jsou bez zavěšeného stropu. Podlahy kancelářských prostor jsou z kobercových dlaždic. Kancelářská budova má komunikační jádro se třemi výtahu a evakuačním schodištěm. Kancelářské prostory jsou po kompletní rekonstrukci včetně výměny dvou výtahů a přístavby nového. Nové jsou technologie, rozvody atd. Topení, chlazení, větrání, klimatizace je rozdělena tři funkčních sekcí - Shopping Mall, Hypermarket Tesco a kancelářská část. Zdrojem tepla pro nemovitost je tepelná rozvodna napájená ze sítě dálkového vytápění (horká voda s teplotním spádem 130/70° C) prostřednictvím připojení vedeného do výměňkové stanice umístěná v suterénu v jihovýchodní straně budovy. Technologie výměňkové stanice je ve vlastnictví poskytovatele tepla (Pražská Teplárenská a.s.) a je plně obsluhována a udržována poskytovatelem. Z výměňkové stanice je topná voda odváděna do radiátorů v kancelářích (vybavené termoelektrickými regulačními ventily), topných spirál vzduchotechnických jednotek, vzduchových clon u vchodu do budovy. Chlazení (klimatizační jednotky) v jednotlivých částech nemovitosti jsou ve všech provozech. Oceňovaná nemovitost je v dobrém stavu, dlouhodobě udržitelném pro další využitelnost. Pravidelně jsou prováděné revize a prohlídky dle legislativních požadavků. V krátkodobém horizontu bude nutné vyřešit korozi lávky pro pěší přes ulici U Slavie.

2.2.5.2 Movitý majetek a nehmotný majetek

V rámci Odštěpované části jmění 5 přechází na nástupnickou společnost movitý a nehmotný majetek evidovaný v účetní evidenci společnosti Tesco související s nemovitostí (položkově vymezen v Přílohách č. 8 a 9). Účetní hodnota netto tohoto souboru majetku k Datu ocenění činí celkem 57 665 tis. Kč, přičemž většina je spojena s nemovitostí a tvoří s ní jednotný funkční celek. Jedná se zejména o movitý majetek jako vzduchotechnika, CCTV systémy, kamerové systém apod. v celkové účetní netto hodnotě k Datu ocenění 51 442 tis. Kč. Tento účetně evidovaný majetek (položkově vymezen v Příloze č. 8) nebude předmětem individuálního položkového ocenění, neboť jeho ocenění je implicitně zahrnuto v ocenění nemovitosti. Zbylá část majetku v celkové účetní netto hodnotě k Datu ocenění 6 223 tis. Kč (položkově vymezen v Příloze č. 9) netvoří s nemovitostí funkční celek a jeho ocenění je předmětem individuálního položkového ocenění.

2.2.5.3 Nedokončený dlouhodobý majetek

K Datu ocenění je součástí odštěpení nedokončený dlouhodobý majetek v celkové účetní hodnotě 10 983 tis. Kč. Rovněž část tohoto majetku v účetní hodnotě 10 014 tis. Kč byla zahrnuta do funkčního celku s nemovitostí (vzduchotechnika, kamerové systémy/technologie, CCTV systémy a další aktivované náklady spojené s nemovitostí). Zbývající část nedokončeného dlouhodobého majetku činí 969 tis. Kč (vánoční dekorace, stojany na dezinfekce, stánek apod.).

2.2.5.4 Závazky

Depozita

V rámci Odštěpované části jmění 5 společnosti Tesco přecházejí na nástupnickou společnost následující depozita (závazky vůči nájemníkům obchodních jednotek) evidovaná k Datu ocenění.

Středisko	Nájemce	Datum vzniku závazku	Částka v tis. Kč
HM EDEN MALL	PEAL a.s.	20.III.18	307
HM EDEN MALL	RAIFFEISENBANK A.S.	25.V.18	371
HM EDEN MALL	Regal Burger s.r.o.	25.V.18	0
HM EDEN MALL	NEW REKLAM s.r.o.	11.VI.18	417
HM EDEN MALL	Calzature s.r.o.	14.VIII.18	39
HM EDEN MALL	HEYDUKOVA EVA	30.VIII.18	133
HM EDEN MALL	E.L. fashion design s.r.o.	07.IX.18	276
HM EDEN MALL	Excent s.r.o.	10.IX.18	161
HM EDEN MALL	S E T O S spol. s r.o.	13.IX.18	237
HM EDEN MALL	FRUITISIMO FRESH s.r.o.	14.IX.18	48
HM EDEN MALL	CITY DIGITAL MEDIA s.r.o.	23.X.18	11
HM EDEN MALL	Chen Sun Bohemia Trade, spol. s r.o.	23.X.18	537
HM EDEN MALL	ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.	07.I.19	786
HM EDEN MALL	Svět vláček s.r.o.	14.I.19	79
HM EDEN MALL	NUTRIPORADCE s.r.o.	12.II.19	23
HM EDEN MALL	RealityKolemVas.CZ s.r.o.	26.II.19	12
HM EDEN MALL	Martin Vorel	05.III.19	267
HM EDEN MALL	JRC Czech a.s.	02.V.19	188
HM EDEN MALL	T.M.B. Business a Marketing Company s.r.o.	10.V.19	46
HM EDEN MALL	Česká pošta, s.p.	20.V.19	110
HM EDEN MALL	ADAMM, s.r.o.	03.VII.19	15
HM EDEN MALL	RealityKolemVas.CZ s.r.o.	15.X.19	4
HM EDEN MALL	NAILS CITY s.r.o.	13.XI.19	380
HM EDEN MALL	ING.PROKSOVA MARTINA	12.II.20	120
HM EDEN MALL	Levné knihy a.s.	18.II.20	504
HM EDEN MALL	ALENA Fashion s.r.o.	19.II.20	371
HM EDEN MALL	CYPRESS CITY s.r.o.	24.X.17	5
HM EDEN MALL	MINIT S.R.O.	07.III.17	113
HM EDEN MALL	Magic Helena s.r.o.	13.III.17	242
HM EDEN MALL	HEYDUK JAN	02.VI.17	143
HM EDEN MALL	DIVA CENTER S.R.O.	19.VII.17	455
HM EDEN MALL	Jan Krejsa	16.X.17	120
HM EDEN MALL	BUBIS CAT s.r.o.	24.XI.17	165
HM EDEN MALL	Pávek Josef, JUDr.	01.II.18	1
HM EDEN MALL	mBank S.A., organizační složka	PD 03-17	53
HM EDEN MALL	UNIPETROL RPA, s.r.o.	PD 05-17	142
HM EDEN MALL	UNIPETROL RPA, s.r.o.	PD 05-17	142
HM EDEN MALL	POS Digital s.r.o.	PD 07-17	10
HM EDEN MALL	Cewe Color	P05-11	204
HM EDEN MALL	Hoffmann	P02-12	491
HM EDEN MALL	KRYSTALS Europe s.r.o.	P05-14	103
HM EDEN MALL	KRYSTALS Europe s.r.o.	P07-15	-74
HM EDEN MALL	A JE TO, SPOL. S R.O.	P10-15	0
HM EDEN MALL	YVES ROCHER spol. s r.o.	PD01-16	169
HM EDEN MALL	Renata Eshiba	PD 11-16	33
HM EDEN MALL	FOTEX ČESKÁ REPUBLIKA, s.r.o.	PD 04-17	412
HM EDEN MALL	AIR BANK A.S.	PD08-17	403
HM EDEN MALL	LEO BAXINER s.r.o.	PD10-17	0
HM EDEN MALL	Salumi s.r.o.	PD11-17	300
HM EDEN MALL	Vats Prague spol. s r.o.	14.VII.20	196
HM EDEN MALL	Oriental City s.r.o.	19.VIII.20	275
HM EDEN MALL	Igor Gruya	04.IX.20	6
HM EDEN MALL	Klenoty Eden, s.r.o.	10.IX.20	237
HM EDEN MALL	A+N Victory Group s.r.o.	18.IX.20	86
HM EDEN MALL	Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.	08.IX.20	265
HM EDEN MALL	Sportovní obchody Ronnie.cz, s.r.o.	21.X.20	216
HM EDEN MALL	Sumo Sushi s.r.o.	22.X.20	259
HM EDEN MALL	Gastro Vršovice s.r.o.	23.X.20	0
HM EDEN MALL	ALPINE PRO STORES s.r.o.	08.I.21	36
HM EDEN MALL	NEW REKLAM s.r.o.	13.I.21	196

HM EDEN MALL	LOMBOK GROUP s.r.o.	20.I.21	170
HM EDEN MALL	Direct Parcel Distribution CZ s.r.o.	25.II.21	7
HM EDEN MALL	Original Barber Eden, s.r.o.	25.II.21	0
Celkem			11 020

Zdroj: Tesco

Hodnota depozit Odštěpované části jmění 5 k Datu ocenění dosahuje výše 11 020 tis. Kč.

I/C půjčka

V rámci Odštěpované části jmění 5 přejde na příslušnou nástupnickou společnost část dluhu rozdělované společnosti Tesco vůči společnosti Tesco Corporate Treasury Services PLC, reg. č. 08629715, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, ze smlouvy o úvěru (Loan Agreement) č. 987774-987775 uzavřené původně dne 26. listopadu 2018 mezi společnostmi Tesco, jako dlužníkem, a společnostmi TESCO OVERSEAS ULC, reg. č. 03684273, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, jako věřitelem, postoupené společností TESCO OVERSEAS ULC na společnost Tesco Corporate Treasury Services PLC na základě dohody o změně závazků (Novation Agreement) ze dne 20. února 2019, k Datu ocenění ve výši 1 623 655 tis. Kč.

2.3 Aktuální situace na maloobchodním trhu v ČR

Není pochyb o tom, že pandemie změnila celý maloobchod a způsob nakupování. Některá pravidla spojená s pandemií – hygiena rukou, respirátory, přísné limity obsazenosti – velmi pravděpodobně ustoupí, jakmile pandemie „skončí“. Se stejnou jistotou ale můžeme konstatovat, že pandemie změnila celou řadu nákupních návyků, přičemž tyto nové trendy už s námi zůstanou nejspíš navždy a postupně začnou představovat jakýsi „nový normál“. Po letech prosperity, růstu maloobchodního obratu i rozvoje obchodní sítě zaznamenal retail v roce 2020 nečekaný šok, který jej svými následky pravděpodobně ovlivní i v dlouhodobém horizontu. Do situace na českém maloobchodním trhu se dramaticky promítla koronavirová krize a zejména poměrně problematická restriktivní opatření nařízená vládou, která některým nahrála, jiné drasticky omezila. Stát svými zásahy zásadně omezil vybrané segmenty trhu, zejména gastronomii a retail s nepotravinářskými kategoriemi. Naopak pomohl přesunout desítky miliard obratu do online segmentu – přes české e-shopy tak loni proteklo rekordních 200 miliard korun, což vysoko překonalo i ta nejoptimističtější očekávání internetových prodejců. V roce 2020 tak kvůli extrémním státním regulacím i vybudované atmosféře strachu došlo k největšímu přeskupení sil na maloobchodní scéně v tomto tisíciletí.

Až do roku 2019 se v desítkách největších obchodních řetězců v České republice vyskytovaly pouze sítě provozující primárně prodejny rychloobrátkového zboží. Pořadí na nejvyšších příčkách žebříčku se ani v roce 2020 příliš nezměnilo. V závěru druhé poloviny dekády se na nejvyšší příčku žebříčku vyšplhal Lidl, který mocně investoval do modernizace svých prodejen i zvyšování kvality zákaznického zážitku. V těsném závěsu je tradičně úspěšný Kaufland. Strategie dvou silných, a přitom odlišných obchodních formátů, tedy vlastníkům z německé skupiny Schwarz vychází. Za nimi příliš obratově nezaostávají Albert, Tesco a Penny Market. Český trh patří v rámci Evropy k těm nejméně koncentrovaným. V málokteré zemi najdeme tak velký počet obchodních sítí a tak ostrou konkurenci. Největší změnou potvrzující aktuální trend je skutečnost, že mezi desítkou největších obchodníků již razantně pronikl i první internetový prodejce – Alza.cz, který v Česku překročil obratovou hranici 35 miliard korun a má již téměř 5 milionů unikátních zákazníků.

Nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží v Česku jsou obchodní centra. V širším vymezení jich v Česku působí více než čtyři stovky, a to nejrůznějších typů a velikosti: nákupní

galerie, retail parky, hypermarkety s malými shopping mally s plochou přes 5 000 m². Více než stovku obchodních center lze podle kategorizace ICSC zařadit mezi velké či středně velké, kdy jejich celková plocha činí 2,5 mil. m² GLA. Téměř čtvrtina z těchto center (a třetina ploch) je umístěna v Praze. Hranici sta obchodních jednotek překročily již více než dvě desítky tuzemských center. Celková vybavenost obchodními centry v přepočtu na 1 000 obyvatel se nachází mírně pod průměrem EU. Přepočet podle reálné kupní síly Českou republiku ovšem dostává mezi skupinu zemí s nadprůměrnou kapacitou obchodních ploch. Rozhodující část investic už nyní směřuje spíše do redevelopementu – do modernizace či extenze stávajících budov – než do nové výstavby. I proto nebyl rok 2020 z hlediska nových projektů příliš úrodný. Žádný z retailových projektů nebyl tak rozsáhlý, aby se zařadil mezi dvacítku největších obchodních center v Česku. Otevírány byly především menší retail parky v regionech. Některá obchodní centra využila období omezení provozu na částečnou rekonstrukci a modernizaci. U obou nejvíce očekávaných otevření roku 2020 došlo k jejich odložení až na jaro/léto 2021 – to se týká jak multifunkčního centra Bořislavka na Praze 6, tak i otevření obchodního domu s levnou módou Primark v horní části pražského Václavského náměstí. V průběhu letošního roku se počítá s rozšířením brněnského Avion Shopping Parku (kde má mimo jiné vzniknout největší kino v Česku s 19 sály), olomouckého centra Šantovka a s otevřením kompletně přestavěného OC Spektrum v lokalitě Průhonice-Čestlice.

Větší přírůstky nových ploch nicméně zaznamenáme až v dalších letech – půjde například o multifunkční projekt Savarin v centru Prahy, upgrade brněnského NC Královo Pole, další obchodní projekty budou dokončeny v centrálních částech Plzně (Ameside) a Zlína (Fabrika). V delším časovém horizontu se pak Praha může těšit na velké rozvojové projekty nádražních oblastí jako Smíchov, Bubny nebo Žižkov. Dynamický rozvoj znamenající další velké přírůstky ploch můžeme očekávat v zóně Průhonice-Čestlice. Po propuknutí pandemie mířila vláda ve svých restrikcích jako první na snadné cíle, a retail byl na ráně. Nákupní centra byla stigmatizována a státem drasticky omezena, a to navzdory prokázaným testům, potvrzujícím, že centra a obchody při dodržování bezpečnostních opatření nejsou místem šíření viru. Na straně retailu se s vládou snažili a snaží velmi aktivně vyjednávat zejména Svaz obchodu a cestovního ruchu ČR, Hospodářská komora a také Asociace nákupních center ČR, nově zformována na základech bývalého ICSC, nicméně jen malou část jejich návrhů se podařilo prosadit a zrealizovat. Dopady restrikcí na gastronomii, fashion retail, ale i další vládou omezené nepotravinářské kategorie a služby jsou enormní. Prodejci se dostali do situace, kdy zvažují a počítají, zda jsou pro ně ekonomicky udržitelné všechny dosavadní obchody, zvláště ty nejméně výkonné. Závěr roku 2020 tak přinesl vlnu zavírání obchodů, odchodů z trhu či utlumení činnosti, a to i známých značek (např. Camaieu, Blažek, Pietro Filipi, Kara, Forever 21 aj.); prázdné výlohy lze vidět nejen v nákupních centrech, ale i v Pařížské ulici či na maloměstech. Dle databáze Shopingy na vzorku 3 000 prodejen v pražských nákupních centrech od ledna do počátku listopadu 2020 zavřelo 353 provozoven, zatímco pouze 159 otevřelo (nejhorší poměr byl zaznamenán u gastronomických provozoven, u prodejen obuvi a prodejen zavazadel a příslušenství). Od té doby vyklidili pozice další prodejci. Uvolnění prostoru v centrech vytváří ovšem prostor pro jiné značky, retail tak vstupuje do fáze určité proměny nájemného mixu. Navzdory koronakrizi vstoupilo v loňském roce na český trh 25 nových značek s dlouhodobější strategií, především z módního odvětví, přičemž přinášejí nabídku různých cenových úrovní (Gap, Cybex, Saint Laurent, Action, Tedi aj.). Letos by jich mohlo být ještě více, zákazníci nepochybně významně osloví například již zmiňovaný obchodní dům Primark, zaměřený primárně na levnou modu a příslušenství. Příjem z nájemného přestal být pro pronajímatele garantovanou jistotou, se kterou lze počítat. Již v závěru jarní vlny restrikcí přestala kvůli uzavření obchodů a části center řada obchodníků platit nájemné a celkově bylo možné pozorovat v některých případech změnu vztahu mezi vlastníky a nájemci. Nepříznivou situaci alespoň částečně zmírnila podpora státu v rámci systému Covid – Nájemné, ale ta stačila pokrýt jen část ztrát. Přes léto majitelé center hledali (a ve většině případů našli) s nájemci kompromisní způsoby řešení, ovšem podzimní příchod druhé vlny vše opět zkomplikoval. V roce 2021 lze očekávat, že některá nákupní centra s pasáží budou mít

problémy s obsazeností uvolněných prostorů nájemci, kteří skončili v důsledku pandemie. Budou také muset řešit pokles výnosů z nájemného a čelit tlaku nájemců na snížení nájemného jak stávajícího, tak budoucích smluv, poroste tlak na nájemní pobídky a na krátkodobé kontrakty. Obecně bude větší tlak na zajištění pronajímatelů, kteří budou požadovat nižší nájemné, ale s vyšší mírou jistoty, že dostanou to, co si ve smlouvě ujednali, tj. garance pro doplacení nájemného v případě vypovězení smlouvy ze strany nájemníka.

Rok s koronavirem dostal na kolena obchodní centra a jejich nájemce nejen v České republice. Dvě třetiny manažerů obchodních center v Německu podle studie „Centermanagement im Fokus 2021“ institutu EHI předpokládají, že v letošním roce nedosáhnou úrovně nájemného z doby před krizí. U každého čtvrtého centra se vedení dokonce obává, že úroveň předkrizového nájemného již pravděpodobně nedosáhnou nikdy. Každé 10. centrum naopak věří, že bude schopno navázat na předchozí výši pronájmu. Tři ze čtyř center ztratila kvůli koronakrizi jednoho nebo více nájemců z retailu nebo gastronomie. Z toho 30 % již bylo schopno zcela nebo zčásti najít nové nájemce, u 70% však prostory dosud zůstaly prázdné. Tři čtvrtiny obchodních center v Německu upravily nájemní smlouvy. Mimochodem, jednu z nejvýraznějších investic týkající se retailu realizoval v roce 2020 největší obchodní řetězec v Česku Lidl, který v závěru roku získal 130 hektarový pozemek při jednom ze sjezdů dálnice D5. Až do začátku pandemie bylo možné hovořit o určité konsolidaci sektoru z hlediska transakcí, přičemž počet možných akvizičních cílů se po boomu předchozích let postupně snižoval. Míra výnosnosti retailových ploch v průběhu celé dekády mírně klesala a pomalu se přiblížila k nízkým hodnotám sousedního Německa. Průměrný yield u nákupních center se tak pohyboval kolem 4,5 – 5 %, u nejlukrativnějších ploch na high streets dokonce klesl i pod 4 %. Kupující pochopitelně předpokládají, že se jim jejich investice vrátí v dostatečně vysokém příjmu z nájemného, ovšem právě jeho predikce v současné nejisté situaci a ve spojení s rizikem dalších vln lockdownu a dalších škod vůbec není jednoduchá.

Predikovat budoucí vývoj není v současných nejistých koronavirových časech jednoduché. Pandemická situace může ovlivňovat českou společnost a ekonomiku již jen několik měsíců, ale nové vlny a s nimi spojené restriktce se mohou objevovat i v delším období. Velké řetězce situaci povětšinou zvládnou s menšími odřeninami. Specializovaný nepotravinářský maloobchod je zásluhou neadekvátních a často nelogických restriktivních opatření v extrémně složité situaci a tisíce obchodů se již po skončení krize neotevrou. Situaci se při tom bude snažit využít nejen posilující online retail, ale další aktéři trhu. Lze očekávat, že po odeznění této krize se nákupní chování Čechů ve značné míře vrátí do normálního modu, nicméně nakolik se aktuálně jedná pouze o změny přechodné, ukážou až příští měsíce a roky. Některé jevy, např. vyšší příklon k nakupování online a vyšší míra využívání digitálních nástrojů v rámci nákupního procesu zde již zůstanou a hráči na trhu by na to měli aktivně reagovat a rozvíjet své omnichannel strategie. Masivní digitalizace, postupující celý segment, se pochopitelně odráží v chování všech aktérů trhu a představuje pro obchodníky zajímavou příležitost. Bude pokračovat intenzivní sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu, které se budou navzájem inspirovat. Dále se budou rozvíjet i nejrůznější hybridní formáty, v jejichž rámci dochází k propojení obchodu a služeb (a někdy i gastronomických prvků) či kombinaci různých kategorií zboží. Silným tématem bude digitalizace a také personalizace nabídky a její přizpůsobení konkrétnímu zákazníkovi. I nadále poroste význam nákupního zážitku, času věnovaného nákupu a jednoduchosti a bezproblémovosti celého procesu. Projeví se jak ve využití technologií na prodejní ploše (a nejen tam), tak v menší ochotě zákazníků cestovat za nákupem. Nákupní centra budou muset řešit dilema, kdy na jedné straně mají ambici hrát společenskou roli a být místem pro setkávání lidí a trávení volného času, na druhé straně musí myslet i na část populace akcentující bezpečnost a snahu vyhnout se většímu množství osob a zkrátit svou nákupní cestu na minimum. Velkým tématem retailu bude proměna nájemního mixu po uzavření některých prodejen, což ovšem zároveň vytvoří prostor pro nové nájemce, a především problematika smluvních vztahů a nájemného. Vzroste tlak na pokles nájemného. Vlastníci budou v některých případech tyto požadavky akceptovat či poskytovat vyšší incentivy, zároveň ale budou

usilovat i o výraznější garance. Přibude také smluv na kratší období. Rekalibrace nájemních podmínek může zároveň vytvořit příležitosti pro repositioning či změnu využití některých obchodních prostorů. Ve složitých časech se zvětší rozdíly mezi úspěšnými a neúspěšnými obchodníky a obchodními centry, a to jak v návštěvnosti a obratech, tak i v nájmeh. Majitelé a property manažeři budou pracovat i s dalšími zdroji příjmů. Centra budou intenzivně hledat cesty, jak opět přilákat zákazníky, a budou podnikat kroky vedoucí k tomu, aby návštěva obchodu či nákupního centra byla pro jejich zákazníky příjemným a pozitivním zážitkem. Podmínkou úspěchu bude kvalitní management, kontinuální modernizace zahrnující zatraktivňování center a snaha o co nejefektivnější provoz. Zákazníci i retailéři budou vyhledávat primárně centra, která na sobě pracují a nabízejí více než v minulosti. Kamenné prodejny se mění ve výdejní místa. Zvláště pokud má prodejce obchodů víc, tak si zákazník může vybrat ten nejbližší a při vyzvednutí objednávky může ještě něco přikoupit. Postupně dochází k revitalizaci kamenných prodejen a získání výhod díky tomu, že jsou blízko svým zákazníkům. V porovnání se stejným obdobím v roce 2019 vzrostl během pandemie o více než sto procent počet prodejen s možností bezkontaktní platby. Zákazníci chtějí podporovat malé podnikatele, unikátní produkty a zažít kvalitní zákaznické služby, rádi nakupují nové značky a navštěvují nová obchodní místa. Vznikají pop-up obchody a výdejní huby. I přes obrovský přesun spotřebitelů do e-commerce, kamenné prodejny nemizí, ale procházejí transformací. Obchodníci se snaží zaměřit na dokonalý zážitek z nakupování, který zároveň zajistí bezpečné nakupování. Značky ruší tradiční koncepty s úzkými uličkami a přeplněnými regály. Prodejny již nejsou chápány jako cílová destinace, kde zákazník nutně musí produkt koupit. Naopak jsou součástí propojeného světa online a offline, kde na zákazníka čeká zážitek i s využitím rozšířené reality a možnost vyzkoušet si produkt a následně si ho objednat online. Moderní technologie umožňují obchodníkům přenést výhody online nakupování do kamenných prodejen. Obchodníci se navíc snaží eliminovat davy při velkých slevách. Celkově tedy sektor maloobchodu čeká v příštích měsících a letech řada výzev.

Mainstreamem se stávají video hovory. Z pracovního prostředí, kde se staly běžnou realitou během pandemie díky home-office, přešly i do světa retailu. Lidé se vidí, sdílejí obrazovky a vyměňují si informace. Pracovník přes počítač ukáže, jak funguje pračka či vysavač, zákazníci si mohou prohlížet nemovitost, auto nebo mohou konzultovat s lékařem. Tento model se tak dá využít i u řady jiných produktů a služeb. Personalizace jde ještě dál a zákazník si také může objednat vlastní tenisky, triko či kabelku. Podle průzkumu společnosti Shoptet si na online nákupy Češi natolik zvykli, že u čtyř z deseti z nich (38,1 %) budou nákupy v e-shopech převažovat i po jejich odeznění. Naproti tomu kamenné obchody plánuje jednoznačně více využívat čtvrtina Čechů (26,1 %). Většinu lidí (81,3 %) také v nabídce internetových obchodů nic nechybí, a pokud ano, nejčastěji jde o možnost si zboží – především oblečení – osobně vyzkoušet. Nejraději chtějí Češi online nakupovat zejména elektroniku, ale např. také vybavení do domácnosti.

3 Posudek

3.1 Pojmy a terminologie

Trh je systémem, kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkové – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Reálná hodnota (fair value) je dle Mezinárodního oceňovacího standardu IVS 2 definována jako částka, za kterou by aktivum mohlo být směněno mezi informovanými a nezávislými stranami, které mají na transakci zájem.

Obvyklá cena je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu (prodejnost, množství, poruchovost apod.), avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Datum ocenění je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku.

3.2 Metodologie

3.2.1 Ocenění podniků

Pokud se dané aktivum aktivně a pravidelně obchoduje, nenastávají vážnější problémy s určením jeho hodnoty. Současné transakce poskytují jasnou indikaci jeho hodnoty. Jestliže však neexistuje stabilizovaný trh, kde by se dané aktivum pravidelně obchodovalo, používají se pro určení odhadu hodnoty následující metodologické postupy nebo jejich kombinace. Vždy je nutné posoudit aplikovatelnost příslušné metody v závislosti na účelu ocenění a povaze hodnoceného subjektu. V praxi jsou v zásadě využívány tři základní přístupy ocenění:

- Výnosové metody
- Metody tržní komparace
- Majetkové metody

3.2.1.1 Výnosový přístup

Existuje několik metod, které se v rámci výnosového přístupu používají pro ocenění. Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně terminální hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Další výnosová metoda je založena na kapitalizaci některého z ukazatelů výkonnosti společnosti jako například zisk nebo dividendy. Úroveň kapitalizace odráží jak riziko, tak i dlouhodobé vyhlídky oceňované společnosti. Při kapitalizaci historických ukazatelů finanční výkonnosti je nutné vzít na vědomí, že historické údaje slouží pro předpověď budoucnosti.

U obou metod se v diskontní sazbě, respektive v míře kapitalizace, odráží podmínky na trhu a jedinečnost oceňované společnosti.

Na základě analýzy výnosů, nákladů, potřebného pracovního kapitálu a investic, kapitálové struktury a požadované diskontní sazby je zpracována prognóza čistých budoucích výnosů hlavní činnosti za určité prognózované období. Budoucí výnosy lze definovat jako čistý zisk nebo peněžní tok. Peněžní toky lze dále definovat jako peněžní tok na úrovni equity (peněžní toky dostupné vlastníkům) a peněžní tok na úrovni entity (peněžní toky dostupné investorům s vlastním i dluhovým kapitálem). V obou případech lze peněžní toky počítat před zdaněním nebo po zdanění a v reálných (očištěných o inflaci) nebo nominálních (včetně inflace) hodnotách.

Volba nejvhodnější varianty pro definování budoucích výnosů závisí na odborném úsudku odhadce, který musí zvážit specifické skutečnosti a okolnosti jednotlivých případů.

Po určení diskontní sazby jsou budoucí výnosy a zůstatková hodnota diskontovány nebo kapitalizovány na jejich současnou hodnotu. Součet současných hodnot představuje hodnotu vlastního kapitálu u modelu peněžního toku vlastního kapitálu, a hodnotu celkového investovaného kapitálu (vlastní kapitál plus cizí úročený kapitál) u modelu peněžního toku na úrovni entity. Cizí úročený kapitál je třeba v případě poslední jmenované varianty odečíst, aby byla získána hodnota vlastního kapitálu.

3.2.1.2 Metody tržní komparace

Přístup tržního porovnávání určuje hodnotu vlastního kapitálu podniku na základě porovnání oceňované společnosti se srovnatelnými firmami působícími v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím se vlastního kapitálu předmětné společnosti. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných podniků“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“.

3.2.1.3 Majetkové metody

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota podniku je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat

jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci podniku a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody.

3.2.2 Ocenění nemovitostí

Odhad tržní hodnoty u nemovitostí se provádí v zásadě třemi základními metodami, které jsou různě modifikovány a kombinovány:

a) Metoda majetkové hodnoty (Nákladový přístup)

Jedná se o metodu, jež zkoumá náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.

b) Metoda tržní komparace (Porovnávací přístup)

Metoda tržní komparace vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

c) Metoda výnosové hodnoty (Výnosový přístup)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Základem pro stanovení hodnoty nemovitosti je současná hodnota očekávaných čistých výnosů.

3.2.2.1 Nákladový přístup

Nákladový přístup oceňování neboli oceňování na bázi věcné hodnoty je založen na porovnání a substituci. V případě nákladového přístupu na porovnání nákladů na realizaci. Vychází se z předpokladu, že racionálně uvažující kupující nebude ochoten platit cenu větší, než by činila výše nákladů na vybudování nemovitostí optimálně shodného rozsahu, parametrů a užitečnosti v době ocenění včetně nákladů na jejich uvedení do technického a funkčního stavu, který požaduje. Věcná hodnota je v rámci tohoto pojetí definována jako součet hodnoty pozemků a výše nákladů na něm postavené stavby snížená o její případné znehodnocení. Podobně jako u jiných metod ocenění ani zde neexistuje jednoznačně mechanicky aplikovatelná metoda. Přístup na bázi věcné hodnoty je založen na převážně technickém pohledu na nemovitost, v jejímž rámci lze použít poměrně širokou paletu prostředků, jak k věcné hodnotě dospět. Zjednodušeně lze říci, že princip tržního oceňování staveb na bázi věcné hodnoty spočívá v tom, že předpokládané náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry, při zohlednění skutečnosti, že oceňovaná stavba již novostavbou není, což se provádí srážkou z titulu jejího znehodnocení. Při určování nákladů v souvislosti s tržním oceňováním je možno přistupovat např.:

- globálně, na základě rozpočtových ukazatelů získaných většinou ze skutečných nákladů realizovaných staveb s případným následným statistickým ošetřením v rámci jednotlivých staveb;
- stavebnicově, zejména na základě rozpočtových ukazatelů pro ocenění jednotlivých konstrukčních částí či funkčních dílů stavby a jejich následnou sumarizací;

- podrobným stavebním rozpočtem, který vychází z podrobného výkazu výměr a z kalkulace jednotlivých položek stavby.

3.2.2.2 Porovnávací přístup

Porovnávací metoda vychází z kupních, resp. prodejních cen skutečně realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, respektive cen, za které byly realizovány.

Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitým faktorem je také faktor času neboli časová blízkost použitých cen k datu ocenění.

Vzhledem k tomu, že zejména podnikové nemovitosti mají často individuální charakter, je praktická a statisticky věrohodná aplikace tohoto přístupu omezená a metoda je použitelná zejména u pozemků a případně bytových jednotek.

3.2.2.3 Výnosový přístup

Metodika pro oceňování nemovitostí se často liší, nicméně společným jmenovatelem je ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitostí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem/pronajímatelem. V zásadě lze rozdělit výnosový přístup (metody) ocenění nemovitostí do 2 skupin:

- U prvního přístupu vychází výpočet z celkového ročního výnosu nemovitosti (tj. nájemného), od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Takto zjištěný provozní zisk z nemovitosti se označuje jako čistý výnos, který plyne z nemovitosti i v budoucnosti. Pomocí diskontování se převádí na současnou hodnotu, jež představuje výnosovou hodnotu. Tento přístup vychází ze zjednodušeného předpokladu konstantního čistého ročního výnosu plynoucího z nemovitosti, respektive jeho konstantního růstu. Jedná se o výpočet tzv. věčné renty.
- Druhý přístup výnosového ocenění vychází z celkových příjmů plynoucích vlastníkovu nemovitosti. Od těchto se pak odečítají výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti a čisté roční příjmy se podobně jako v případě prvního přístupu převedou na současnou hodnotu. Výše čistých ročních příjmů se v jednotlivých letech může lišit.

3.3 Výběr metody ocenění

Volba oceňovacího postupu byla zvolena s ohledem na předmět a účel znaleckého posudku, charakter odštěpované části jmění rozdělované společnosti Tesco, dostupné podklady a informace a provedená šetření.

S přihlédnutím k výše uvedenému byla hodnota odštěpované části jmění rozdělované společnosti Tesco, resp. Odštěpovaná část jmění 1, Odštěpovaná část jmění 2, Odštěpovaná část jmění 3, Odštěpovaná část jmění 4 a Odštěpovaná část jmění 5, oceněna za každou odštěpovanou část zvlášť, a to pomocí majetkové metody substanční hodnoty, která primárně posuzuje majetkovou substanci a stanovuje hodnotu jako rozdíl mezi tržní hodnotou majetku a závazků. Tato metoda je založena na analýze a individuálním ocenění jednotlivých složek majetku a závazků s cílem stanovit jejich tržní hodnotu k Datu ocenění.

Nemovitosti (pozemky a stavby), jakožto hlavní součásti odštěpovaných částí jmění, byly oceněny pomocí výnosové metody poskytující relevantní odhad tržní hodnoty. Ostatní majetek a závazky byly po provedeném šetření ponechány na úrovni účetní hodnoty k Datu ocenění.

Jako druhá (doplňující) metoda byla zvolena metoda účetní hodnoty.

3.4 Ocenění Odštěpované části jmění 1 (Chrudim)

3.4.1 Ocenění nemovitých věcí

V rámci této kapitoly bylo provedeno ocenění nemovitých věcí (pozemky a stavby), které tvoří dohromady hlavní část Odštěpované části jmění 1.

Výnosy

V níže přiložené tabulce je uveden přehled nájemců k Datu ocenění včetně dosažitelného nájemného za nepronajaté jednotky.

Číslo jednotky	Výměra m ²	Nájemce	Konec nájmu	Plné nájemné m ² /měsíc	Hrazené nájemné m ² /měsíc	Měsíční hrazené nájemné
RWH1	1 056,42	Volná jednotka - obvyklé nájemné		7,00		7 394,94
RWH2	707,83	Volná jednotka - obvyklé nájemné		8,00		5 662,64
RWH 3	155,09	Mehmet Dogan	31.08.2025	12,00	12,00	1 861,08
RWH4	506,92	Volná jednotka - obvyklé nájemné		10,00		5 069,20
RWH 5	478,73	ROSSMANN, spol.s r.o.	24.11.2025	10,00	10,00	4 787,30
RWH 6	184,35	ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.	26.07.2025	15,00	15,00	2 765,25
RWH7	548,59	Volná jednotka - obvyklé nájemné		8,00		4 88,72
RWH 8	605,60	PEPCO Czech Republic s.r.o.	14.10.2025	8,00	8,00	4 844,80
RWH9	356,56	Volná jednotka - obvyklé nájemné		9,00		3 209,04
RWH 10	288,20	VETRO-PLUS a.s.	14.10.2025	8,50	8,50	2 449,70
RWH 11	347,00	Buddishop s.r.o.	31.08.2025	15,00	15,00	5 205,00
RWH 11	347,00	SUPER PET, a.s.	31.08.2025	15,00	15,00	5 205,00
RWH12	346,24	Volná jednotka - obvyklé nájemné		9,00		3 116,16
Celkem pronajatelná plocha				Celkem měsíční nájemné	EUR	55 958,83
				Celkem měsíční nájemné	CZK	1 465 841,55
				Celkem roční nájemné	CZK	17 590 098,62

Zdroj: Tesco, analýza NSG Morison

Vzhledem k situaci v maloobchodu a určitým možným přeměnám a výzvám není uvažováno s obrátovým nájemným. Mix nájemníků je vyvážený, dosažené sazby jsou v obvyklé výši, do výpočtu výnosové hodnoty lze uvažovat s dlouhodobým dosažitelným nájemným ve výši 17 590 099 Kč/rok.

Náklady na obnovu, správu, údržbu, pojištění a daň z nemovitosti

Použité náklady na obnovu, údržbu, správu se u obdobných nemovitostí pohybují v intervalu 180 Kč/m²/rok až 220 Kč/m²/rok užitné plochy bez rozlišení typu provozu. Do výpočtu výnosové hodnoty je volena sazba uprostřed intervalu s jednotkovou cenou 200 Kč/m²/rok vzhledem k tomu, že náklady na správu a údržbu jsou v souladu s nájemními smlouvami přeučtovávány nájemcům nad rámec uvedených výnosů v předchozí části. Na vrub vlastníka nemovitosti jdou pouze větší rekonstrukce a investice. Náklady na pojištění stavby a daň z nemovitosti jsou přeučtovávány nájemcům v rámci servisního poplatku. Ztráty na nájemném způsobené výpadkem nájemce s přihlédnutím k situaci na trhu jsou u oceňované nemovitosti do výpočtu výnosové metody voleny ve výši 10 %.

Výpočet nákladů spojených s provozem:

Rekonstrukce a investice:	200	Kč/m ²	1 185 706	Kč
Ztráty na nájemném:	10	% ČRN =	1 759 010	Kč
Náklady spojené s provozem celkem:			2 944 716	Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Míra kapitalizace

Kapitalizační míra ve své podstatě plní funkci jakési aproximativní míry, která je přímou reflexí celkového přiměřeného vztahu výnos/hodnota, tak jak je právě v současné době akceptován účastníky v příslušném segmentu trhu, aniž by byly analyzovány či rozkryty detailnější vztahy mezi výnosností a návratností investice. Pro stanovení míry kapitalizace vycházíme z analýz společností JONES LANG LASSALLE, Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate Czech Republic a na základě známých realizovaných prodejů vč. známé výnosnosti nemovitostí určených pro maloobchod. Míra kapitalizace aplikována ve výši 6,7 %.

Ocenění pozemků

Předmětem ocenění jsou vybrané pozemky evidované na LV č. 13173 pro katastrální území Chrudim. S přihlédnutím k umístění pozemků lokalitě, jejich využitelnosti a velikosti je obvyklá cena pozemků volena s jednotkovou cenou 7 000 Kč/m². Při celkové výměře 7 833 m² se jedná o obvyklou cenu pozemků 54 831 000,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty

V dále uvedené tabulce je prezentován výpočet výnosové hodnoty:

Obchodní centrum	Míra kapitalizace:	6,7 %	Roční výnos:	17 590 099 Kč/rok
Náklady spojené s provozem celkem:				- 2 944 716 Kč/rok
Čistý roční výnos:				14 645 383 Kč/rok
Odpočet podílu připadajícího na pozemek při 6,7 % z 54 831 000 Kč				- 3 673 677 Kč/rok
Roční výnos budov:				10 971 706 Kč/rok
Zbytková životnost:	45 let	Výnosová hodnota budov:	154 909 712 Kč	
Zásobitel:	14,119	Hodnota pozemku:	54 831 000 Kč	
Výnosová hodnota:				209 740 712 Kč
Výnosová hodnota po zaokrouhlení:				209 741 000 Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Stanovení výsledné tržní hodnoty

Oceňovaná nemovitost je ve výborném stavu po dokončení. Náběh obsazenosti je pozvolný z důvodu specifické situace spojenou s pandemií COVID 19, kterou se však daří již úspěšně řešit.

Celková výnosová hodnota nemovitosti Odštěpované části jmění 1	209 741 000 Kč
Stavby vč. majetku tvořícího funkční celek s nemovitostí	154 910 000 Kč
Pozemky	54 831 000 Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Tržní hodnota nemovitosti je volena na úrovni výnosové hodnoty obchodního komplexu, a to konkrétně ve výši 209 741 000,- Kč.

3.4.2 Substanční hodnota Odštěpované části jmění 1

3.4.2.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění			Přecenění
	Brutto	Korekce	Netto	
Dlouhodobý majetek celkem	113 586	2 099	111 486	209 741
Nemovitost	113 586	2 099	111 486	209 741
<i>Pozemky</i>	14 640	0	14 640	54 831
<i>Stavby</i>	91 174	1 879	89 295	147 358
<i>Movitý majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	7 742	220	7 522	7 522
<i>Nedokončený dl. majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	30	0	30	30
Ostatní majetek	0	0	0	0
<i>Ostatní movitý majetek</i>	0	0	0	0
<i>Ostatní nedokončený dl. majetek</i>	0	0	0	0

Zdroj: Analýza NSG Morison

Nemovitost a majetek, který tvoří funkční celek s nemovitostí

Odštěpovaný dlouhodobý majetek v rámci Odštěpované části jmění 1 se sestává z nemovitosti evidované na LV č. 13173 pro katastrální území Chrudim (viz kapitola 2.2.2.1 Pozemky a stavby) tvořené pozemky, stavbami a movitým majetkem (vzduchotechnika, bezpečnostní systémy, MaR systémy) a nedokončeným dl. majetkem (aktivované náklady spojené s výstavbou nemovitosti), který tvoří funkční celek s nemovitostí a jehož ocenění je implicitně zahrnuto v ocenění nemovitosti. Celková účetní netto hodnota tohoto dlouhodobého majetku dosahuje k Datu ocenění částku 111 486 tis. Kč.

V rámci přecenění nemovitosti k Datu ocenění ve výši 209 741 tis. Kč dosahuje tržní hodnota pozemků 54 831 tis. Kč, tržní hodnota staveb včetně majetku tvořícího funkční celek s nemovitostí 154 910 tis. Kč. Vyčleněná část movitého majetku/nedokončeného dl. majetku tvořící funkční celek s nemovitostí byla ponechána na úrovni účetní hodnoty k Datu ocenění ve výši 7 522 tis. Kč.

3.4.2.2 Závazky

Pasivní část Odštěpované části jmění 1 je tvořena depozity a I/C půjčkami (viz kapitola 2.2.1.4 Závazky).

Depozita

Závazky (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění	Přecenění
Depozita	864	864

Zdroj: Analýza NSG Morison

Součástí Odštěpované části jmění 1 jsou depozita (závazky vůči nájemníkům obchodních jednotek) evidovaná k Datu ocenění celkem v účetní hodnotě 864 tis. Kč.

I/C půjčka

Závazky (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění	Přecenění
I/C půjčka	152 146	152 146

Zdroj: Analýza NSG Morison

V rámci Odštěpované části jmění 1 přejde na příslušnou nástupnickou společnost část dluhu rozdělované společnosti Tesco vůči společnosti Tesco Corporate Treasury Services PLC, reg. č.

08629715, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska. Uvedená vnitroskupinová půjčka, která je součástí Odštěpované části jmění 1, byla k Datu ocenění ponechána na úrovni vykázané nominální hodnoty 152 146 tis. Kč, jelikož se předpokládá její uhrazení v plné výši.

3.4.2.3 Výstupní hodnota

Tržní hodnota Odštěpované části jmění 1 rozdělované společnosti Tesco je stanovena na úrovni čistého jmění (tržní hodnota majetku po odečtení závazků):

Odštěpovaná část jmění 1 – metoda substanční hodnoty (tis. Kč)	Přeceněná hodnota k Datu ocenění
Majetek	209 741
Nemovitost	209 741
Pozemky	54 831
Stavby	147 358
Movitý majetek tvořící funkční celek s nemovitostí	7 522
Nedokončený dl. majetek tvořící funkční celek s nemovitostí	30
Ostatní majetek	0
Ostatní movitý majetek	0
Ostatní nedokončený dl. majetek	0
Závazky	153 011
Depozita	864
I/C půjčka	152 146
Tržní hodnota Odštěpované části jmění 1	56 730

Zdroj: Analýza NSG Morison

Tržní hodnota Odštěpované části jmění 1 společnosti Tesco, která byla stanovena pomocí metody substanční hodnoty, činí k Datu ocenění 56 730 tis. Kč.

3.4.3 Účetní hodnota Odštěpované části jmění 1

Jako doplňující metoda byla zvolena metoda účetní hodnoty. Účetní hodnota (na úrovni čistého jmění) Odštěpované části jmění 1 rozdělované společnosti Tesco byla stanovena jako rozdíl mezi účetními hodnotami výše vymezených aktiv a závazků.

Odštěpovaná část jmění 1 – metoda účetní hodnoty (tis. Kč)	Účetní hodnota
Majetek	111 486
Pozemky	14 640
Stavby	89 295
Movitý majetek	7 522
Nedokončený dl. majetek	30
Závazky	153 011
Depozita	864
I/C půjčka	152 146
Účetní hodnota Odštěpované části jmění 1	- 41 524

Zdroj: Analýza NSG Morison

Účetní hodnota Odštěpované části jmění 1 společnosti Tesco činí k Datu ocenění -41 524 tis. Kč.

3.4.4 Rekapitulace

S ohledem na účel a předmět ocenění bylo na základě poskytnutých podkladů, provedených šetření a kalkulací provedeno ocenění Odštěpované části jmění 1 společnosti Tesco, a to pomocí metody substanční hodnoty a metody účetní hodnoty. V návaznosti na použité metody jsme posoudili jejich vypovídací schopnost a stanovili hodnotu Odštěpované části jmění 1 na základě metody, která nejlépe vystihuje tržní hodnotu k Datu ocenění. Jsme toho názoru, že metoda substanční hodnoty

poskytuje k Datu ocenění relevantní objektivizovaný odhad tržní hodnoty Odštěpované části jmění 1. Účetní hodnotě přisuzujeme pouze informativní doplňkovou úlohu, která vyjadřuje statický pohled na hodnotu Odštěpované části jmění 1 respektující všeobecně platné účetní principy.

Z tohoto pohledu byla výsledná hodnota Odštěpované části jmění 1 k Datu ocenění stanovena na základě metody substanční hodnoty ve výši 56 730 tis. Kč.

3.5 Ocenění Odštěpované části jmění 2 (Opava)

3.5.1 Ocenění nemovitých věcí

V rámci této kapitoly bylo provedeno ocenění nemovitých věcí (pozemky a stavby), které tvoří dohromady hlavní část Odštěpované části jmění 2.

Nájemné

Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách zvýšila nájem menších ploch i na stovky EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesla často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc, spodní limit u retail parků v regionech se pohybuje na úrovni 5–6 EUR/m²/měsíc. Celkově roste tlak na nájemní pobídky. Pozorujeme též rostoucí diverzifikaci úrovně nájmu podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, tím náročnější vyjednávání developera nebo vlastníka. A tím i výhodnější nabídky pro nájemce. Klesá nicméně úloha hlavního kotevního nájemce – posilují klíčoví mass market nájemci (zastupující velké společnosti), kteří svým multibrandingem a zvětšováním ploch někdy kanibalizují menší nájemce. Na trhu jsou značky, které jsou nezbytné pro atraktivní a dobře nastavený nájemní mix. Naopak silná centra si mohou vybírat mezi desítkami zájemců a také této možnosti plně využívají. Nový nájemní vztah pro ně znamená vyšší příjem z nájmu či renomovanější značku, která zvýší atraktivitu centra pro zákazníky i pro ostatní nájemce.

V níže uvedeném přehledu jsou prezentovány nejvýznamnější obchodní a nákupní centra nacházející se v regionu, resp. ve městě Opava.

Obchodní centrum Silesia

Adresa: Těšínská 2914/44, Opava

Základní charakteristika: 30 obchodů, hypermarket Tesco, sport Decathlon apod

Poznámka: Oceňovaná nemovitost



Obchodní centrum S1 Center

Adresa: Hlučínská 1611, Opava

Základní charakteristika: 22 obchodů, supermarket Kaufland, OBI apod.



OC Breda & Weinstein

U Fortny 49/10, 746 01 Opava

Základní charakteristika: 100 jednotek zaměřených především na módu



Výnosy

V níže přiložené tabulce je uveden přehled nájemců k Datu ocenění včetně dosažitelného nájemného za nepronajaté jednotky.

Číslo jednotky	Výměra m ²	Nájemce	Konec nájmu	Plné nájemné m ² /měsíc	Hrazené nájemné m ² /měsíc	Měsíční hrazené nájemné
MSU 02	392,61	Rossmann, spol. s r.o.	01.12.2025	obrat - simulace	12,00	4 711,32
MSU 01	1 501,58	Decasport s.r.o.	01.07.2038	4,77	4,35	6 534,84
MSU 03	455,06	PEPCO Czech Republic s.r.o.	15.04.2024	6,52	6,52	2 968,53
MSU 04	804,58	SPORTISIMO s.r.o.	30.06.2025	7,00	7,00	5 632,06
MSU 05	1 361,20	Spread Lease s.r.o.		4,00	4,00	5 444,80
SU 02	118,25	Česká lékárna holding, a.s.	04.04.2024	22,00	22,00	2 601,50
SU 03	16,98	Euroexchange s.r.o.	31.03.2024	50,00	50,00	849,00
SU 04a	39,60	Nails Center Luxury s.r.o.	31.10.2025	22,00	22,00	871,20
SU 04b	20,48	Volná - obvyklé nájemné		15,00	0,00	307,20
SU04c	20,22	GC-concept, s.r.o.	31.05.2024	35,00	35,00	707,70
SU 05+06	161,18	Vetro-Plus a.s.	14.10.2025	14,50	22,28	3 591,09
SU 07	43,56	Volná - obvyklé nájemné		12,00	0,00	522,72
SU 08	43,57	Volná - obvyklé nájemné		12,00	0,00	522,84
SU 09	40,08	Vinařství U Kapličky s.r.o.	31.01.2024	35,00	35,00	1 402,80
SU 10	43,60	GECO, a.s.	30.11.2029	40,75	40,75	1 776,70
SU 11	21,80	Chance, a.s.	doba neurčitá	36,42	36,42	793,96
SU 12	110,80	Volná - obvyklé nájemné		10,00	0,00	1 108,00
SU 13	43,68	Ondřej Kubošek	doba neurčitá	9,24	9,24	403,60
SU 14	58,20	Pavel Kačmař	doba neurčitá	14,04	14,04	817,13
SU 15	99,60	PetCenter CZ s.r.o.	30.06.2025	12,64	12,64	1 258,94
SU 17	69,40	Volná - obvyklé nájemné		12,00	0,00	0,00
SU 18	41,40	Pavel Malyjurek	23.04.2023	22,40	22,40	927,36
SU 22	43,66	Martin Mácha	31.01.2026	24,00	16,00	698,56
SU 23	145,33	ORDICZECH, s.r.o.	30.11.2022	12,00	12,00	1 743,96
SU 24	117,58	Volná - obvyklé nájemné		10,00	0,00	1 175,80
SU 25	272,20	Alltoys, spol. s r.o.	31.12.2020	7,50	7,50	2 041,50
SU 25		NKD Móda		7,50		0,00
SU 26	40,40	Florcentrum Foltýnová s.r.o.		22,00	17,00	686,80
SU 28	225,00	Volná - obvyklé nájemné		10,00	0,00	0,00
SU 29	47,64	RealityKolemVas.CZ s.r.o.- STL	doba neurčitá		0,00	10 000,00
SU 30b	134,00	Česká pošta, s.p.	17.09.2022	3,52	3,52	471,68
SU 31 + 32a	233,30	Dobrovský s.r.o.	14.10.2023	12,50	11,50	2 682,95
SU 32b	92,66	Fann Retail, a.s.	30.11.2024	18,00	18,00	1 667,88
SU 33	71,28	Silvie Gračaninová	doba neurčitá	4,37	4,37	311,49
FU 01+FC 01	130,00	Amrest, s.r.o.	ode dne předání 5 let	14,00	6,00	780,00
FU 02+ FC 02	114,00	Volná - obvyklé nájemné		10,00	0,00	1 140,00
FU 03	129,00	Volná - obvyklé nájemné		10,00	0,00	1 290,00
FU 04+FC4	159,00	KC GASTRO s.r.o.	30.11.2025	15,66	15,66	2 489,94
prodejní plocha	4 929,00	Tesco (předpokládané smluvně vázané nájemné)				47 130,00
zázemí	2 926,00					
		Wash Point s.r.o.	31.12.2029	9,23	9,23	1 750,00
Parkování		Keramika Lissek s.r.o. (450)		3,50	3,50	1 575,00
Pasáž		Labůžník - Fast Food s.r.o.	31.12.2021			38,18
Pasáž		Česká lékárna holding, a.s.	04.04.2024			38,18
Pasáž		Lumír Prejda s.r.o.	31.12.2021			38,18
Pasáž		TextilEco, a.s.	31.12.2020			15,91
Pasáž		BNET Business s.ro.	31.03.2021			41,99
Pasáž		Alza.cz a.s.	14.07.2021			50,90
Pasáž		PTÁČEK - velkoobchod a.s.	31.12.2021			171,79
Celkem pronajatelná plocha	15 317,48 m²		Měsíční nájemné	EUR		121 783,98
			Měsíční nájemné	CZK		3 190 131,31
			Roční nájemné	CZK		38 281 575,69

Zdroj: Tesco, analýza NSG Morison

Mix nájemníků je vyvážený, dosažené sazby jsou v obvyklé výši, do výpočtu výnosové hodnoty lze uvažovat s dlouhodobým dosažitelným nájemným ve výši 38 281 576 Kč/rok.

Náklady na obnovu, správu, údržbu, pojištění a daň z nemovitosti

Použité náklady na obnovu, údržbu, správu se u obdobných nemovitostí pohybují v intervalu 180 Kč/m²/rok až 220 Kč/m²/rok užitné plochy bez rozlišení typu provozu. Do výpočtu výnosové hodnoty je volena sazba uprostřed intervalu s jednotkovou cenou 200 Kč/m²/rok vzhledem k tomu, že náklady na správu a údržbu jsou v souladu s nájemními smlouvami přeučtovávány nájemcům nad rámec uvedených výnosů v předchozí kapitole. Na vrub vlastníka nemovitosti jdou pouze větší rekonstrukce a investice. Náklady na pojištění stavby a daň z nemovitosti jsou přeučtovávány nájemcům v rámci servisního poplatku. Ztráty na nájemném způsobené výpadkem nájemce s přihlédnutím k situaci na trhu jsou u oceňované nemovitosti do výpočtu výnosové metody voleny ve výši 10 %.

Výpočet nákladů spojených s provozem:

Rekonstrukce a investice:	200	Kč/m ²	3 063 496	Kč
Ztráty na nájemném:	10	% ČRN =	3 828 158	Kč
Náklady spojené s provozem celkem:			6 891 654	Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Míra kapitalizace

Kapitalizační míra ve své podstatě plní funkci jakési aproximativní míry, která je přímou reflexí celkového přiměřeného vztahu výnos/hodnota, tak jak je právě v současné době akceptován účastníky v příslušném segmentu trhu, aniž by byly analyzovány či rozkryty detailnější vztahy mezi výnosností a návratností investice. Pro stanovení míry kapitalizace vycházíme z analýz společností JONES LANG LASSALLE, Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate Czech Republic a na základě známých realizovaných prodejů vč. známé výnosnosti nemovitostí určených pro maloobchod. Míra kapitalizace aplikována ve výši 6,5 %.

Ocenění pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky evidované na LV č. 10652 pro katastrální území Opava-Předměstí, obec a okres Opava. S přihlédnutím k umístění pozemků lokalitě, jejich využitelnosti a velikosti je obvyklá cena pozemků volena s jednotkovou cenou 1 500 Kč/m². Při celkové výměře 52326 m² se jedná o obvyklou cenu pozemků 78 489 000,- Kč.

Výpočet výnosové hodnoty

V dále uvedené tabulce je prezentován výpočet výnosové hodnoty:

Obchodní centrum	Míra kapitalizace:	6,5 %	Roční výnos:	38 281 576 Kč/rok
Náklady spojené s provozem celkem:				- 6 891 654 Kč/rok
Čistý roční výnos:				31 389 922 Kč/rok
Odpočet podílu připadajícího na pozemek při 6,5 % z 78 489 000 Kč				- 5 101 785 Kč/rok
Roční výnos budov:				26 288 137 Kč/rok
Zbytková životnost:	35 let	Výnosová hodnota budov:		359 804 595 Kč
Zásobitel:	13, 687	Hodnota pozemku:		78 489 000 Kč
Výnosová hodnota:				438 293 595 Kč
Výnosová hodnota po zaokrouhlení:				438 294 000 Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Stanovení výsledné tržní hodnoty

Oceňovaný maloobchodní komplex (obchodní centrum včetně samostatné obchodní jednotky) je ve velmi dobrém stavu, k Datu ocenění i v předchozích obdobích byl plnohodnotně téměř v plné míře pronajat a vyhledáván je koncovými zákazníky jednotlivých nájemců. Skladba nájemců je smysluplná a vyvážená. Výnosy z nájmu jsou v obvyklé výši a dlouhodobě udržitelné. Pro spádovou oblast, kterou oceňovaná nemovitá věc pokrývá, není v blízkém okolí zásadní konkurence, která by měla vliv na tržní hodnotu obchodního centra.

Celková výnosová hodnota nemovitosti Odštěpované části jmění 2	438 294 000 Kč
Stavby vč. majetku tvořícího funkční celek s nemovitostí	359 805 000 Kč
Pozemky	78 489 000 Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Tržní hodnota nemovitosti je volena na úrovni výnosové hodnoty obchodního komplexu, a to konkrétně ve výši 438 294 000,- Kč.

3.5.2 Substanční hodnota Odštěpované části jmění 2

3.5.2.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění			Přecenění
	Brutto	Korekce	Netto	
Dlouhodobý majetek celkem	573 514	168 012	405 502	439 637
Nemovitost	568 709	164 549	404 160	438 294
<i>Pozemky</i>	121 537	0	121 537	78 489
<i>Stavby</i>	411 953	145 291	266 662	343 844
<i>Movitý/nehmotný majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	35 076	19 259	15 818	15 818
<i>Nedokončený dl. majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	143	0	143	143
Ostatní majetek	4 806	3 463	1 343	1 343
<i>Ostatní movitý majetek</i>	4 605	3 463	1 142	1 142
<i>Ostatní nedokončený dl. majetek</i>	200	0	200	200

Zdroj: Analýza NSG Morison

Nemovitost a majetek, který tvoří funkční celek s nemovitostí

Odštěpovaný dlouhodobý majetek v rámci Odštěpované části jmění 2 se sestává z nemovitosti evidované na LV č. 10652 pro katastrální území Opava-Předměstí (viz kapitola 2.2.2.1 Pozemky a stavby) tvořené pozemky, stavbami a movitým/nehmotným majetkem (položkově vymezen v Příloze č. 2) a nedokončeným dl. majetkem (vzduchotechnika a aktivované náklady spojené s nemovitostí), který tvoří funkční celek s nemovitostí a jehož ocenění je implicitně zahrnuto v ocenění nemovitosti. Celková účetní netto hodnota tohoto dlouhodobého majetku dosahuje k Datu ocenění částku 404 160 tis. Kč.

V rámci přecenění nemovitosti k Datu ocenění ve výši 438 294 tis. Kč dosahuje tržní hodnota pozemků 78 489 tis. Kč, tržní hodnota staveb včetně majetku tvořícího funkční celek s nemovitostí 359 805 tis. Kč. Vyčleněná část movitého/nehmotného majetku a nedokončeného dl. majetku tvořící funkční celek s nemovitostí byla ponechána na úrovni účetní hodnoty k Datu ocenění ve výši 15 961 tis. Kč.

Ostatní majetek, který netvoří funkční celek s nemovitostí

Dlouhodobý majetek, jež netvoří s nemovitostí jednotný funkční celek, zahrnuje k Datu ocenění movitý majetek v celkové účetní netto hodnotě 1 142 tis. Kč (položkově vymezen v Příloze č. 3) a nedokončený dl. majetek v účetní hodnotě 200 tis. Kč (vánoční dekorace, stojany na dezinfekce). Vzhledem k charakteru a celkové výši majetku, jež není součástí funkčního celku s nemovitostí, byla jeho hodnota ponechána na úrovni účetní hodnoty k Datu ocenění ve výši 1 343 tis. Kč.

3.5.2.2 Závazky

Pasivní část Odštěpované části jmění 2 je tvořena depozity a I/C půjčkami (viz kapitola 2.2.2.4 Závazky).

Depozita

Závazky (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění	Přecenění
Depozita	1 881	1 881

Zdroj: Analýza NSG Morison

Součástí Odštěpované části jmění 2 jsou depozita (závazky vůči nájemníkům obchodních jednotek) evidovaná k Datu ocenění celkem v účetní hodnotě 1 881 tis. Kč.

I/C půjčka

Závazky (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění	Přecenění
I/C půjčka	340 773	340 773

Zdroj: Analýza NSG Morison

V rámci Odštěpované části jmění 2 přejde na příslušnou nástupnickou společnost část dluhu rozdělované společnosti Tesco vůči společnosti Tesco Corporate Treasury Services PLC, reg. č. 08629715, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska. Uvedená vnítruskupinová půjčka, která je součástí Odštěpované části jmění 2, byla k Datu ocenění ponechána na úrovni vykázané nominální hodnoty 340 773 tis. Kč, jelikož se předpokládá její uhrazení v plné výši.

3.5.2.3 Výstupní hodnota

Tržní hodnota Odštěpované části jmění 2 rozdělované společnosti Tesco je stanovena na úrovni čistého jmění (tržní hodnota majetku po odečtení závazků):

Odštěpovaná část jmění 2 – metoda substanční hodnoty (tis. Kč)	Přeceněná hodnota k Datu ocenění
Majetek	439 637
Nemovitost	438 294
Pozemky	78 489
Stavby	343 844
Movitý/nehmotný majetek tvořící funkční celek s nemovitostí	15 818
Nedokončený dl. majetek tvořící funkční celek s nemovitostí	143
Ostatní majetek	1 343
Ostatní movitý majetek	1 142
Ostatní nedokončený dl. majetek	200
Závazky	342 654
Depozita	1 881
I/C půjčka	340 773
Tržní hodnota Odštěpované části jmění 2	96 982

Zdroj: Analýza NSG Morison

Tržní hodnota Odštěpované části jmění 2 společnosti Tesco, která byla stanovena pomocí metody substanční hodnoty, činí k Datu ocenění 96 982 tis. Kč.

3.5.3 Účetní hodnota Odštěpované části jmění 2

Jako doplňující metoda byla zvolena metoda účetní hodnoty. Účetní hodnota (na úrovni čistého jmění) Odštěpované části jmění 2 rozdělované společnosti Tesco byla stanovena jako rozdíl mezi účetními hodnotami výše vymezených aktiv a závazků.

Odštěpovaná část jmění 2 – metoda účetní hodnoty (tis. Kč)	Účetní hodnota
Majetek	405 502
Pozemky	121 537
Stavby	266 662
Movitý/nehmotný majetek	16 960
Nedokončený dl. majetek	343
Závazky	342 654
Depozita	1 881
I/C půjčka	340 773
Účetní hodnota Odštěpované části jmění 2	62 848

Zdroj: Analýza NSG Morison

Účetní hodnota Odštěpované části jmění 2 společnosti Tesco činí k Datu ocenění 62 848 tis. Kč.

3.5.4 Rekapitulace

S ohledem na účel a předmět ocenění bylo na základě poskytnutých podkladů, provedených šetření a kalkulací provedeno ocenění Odštěpované části jmění 2 společnosti Tesco, a to pomocí metody substanční hodnoty a metody účetní hodnoty. V návaznosti na použité metody jsme posoudili jejich vypovídací schopnost a stanovili hodnotu Odštěpované části jmění 2 na základě metody, která nejlépe vystihuje tržní hodnotu k Datu ocenění. Jsme toho názoru, že metoda substanční hodnoty poskytuje k Datu ocenění relevantní objektivizovaný odhad tržní hodnoty Odštěpované části jmění 2. Účetní hodnotě přisuzujeme pouze informativní doplňkovou úlohu, která vyjadřuje statický pohled na hodnotu Odštěpované části jmění 2 respektující všeobecně platné účetní principy.

Z tohoto pohledu byla výsledná hodnota Odštěpované části jmění 2 k Datu ocenění stanovena na základě metody substanční hodnoty ve výši 96 982 tis. Kč.

3.6 Ocenění Odštěpované části jmění 3 (Ostrava)

3.6.1 Ocenění nemovitých věcí

V rámci této kapitoly bylo provedeno ocenění nemovitých věcí (pozemky a stavby), které tvoří dohromady hlavní část Odštěpované části jmění 3.

Nájemné

Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách zvýšila nájemní plochy i na stovky EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesla často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc, spodní limit u retail parků v regionech se pohybuje na úrovni 5–6 EUR/m²/měsíc. Celkově roste tlak na nájemní plochy. Pozorujeme též rostoucí diverzifikaci úrovně nájmu podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, tím náročnější vyjednávání developera nebo vlastníka. A tím i výhodnější nabídky pro nájemce. Klesá nicméně úloha hlavního kotevního nájemce – posilují klíčoví mass market nájemci (zastupující velké společnosti), kteří svým multibrandingem a zvětšováním ploch někdy kanibalizují menší nájemce. Na trhu jsou značky, které jsou nezbytné

pro atraktivní a dobře nastavený nájemní mix. Naopak silná centra si mohou vybírat mezi desítkami zájemců a také této možnosti plně využívají. Nový nájemní vztah pro ně znamená vyšší příjem z nájmu či renomovanější značku, která zvýší atraktivitu centra pro zákazníky i pro ostatní nájemce.

V níže uvedeném přehledu jsou prezentovány nejvýznamnější obchodní a nákupní centra nacházející se v regionu, resp. ve městě Ostrava.

Obchodní centrum Galerie

Adresa: Sjízdna 5554/2a, Ostrava

Základní charakteristika: 40 obchodů, hypermarket Tesco, prodejci Orsay nebo Sportisimo apod.

Poznámka: Oceňovaná nemovitost



Avion Shopping Park Ostrava

Adresa: Rudná 3114, Zábřeh

Základní charakteristika: 145 obchodů, centrum po modernizaci



OC FUTURUM Ostrava

Adresa: Novinářská 3178/6, Mariánské Hory

Základní charakteristika: 90 obchodů, 6 fast foodů, 2 kavárny, hypermarket Tesco



Forum Nová Karolina

Adresa: Jantarová 3344/4, Moravská Ostrava

Základní charakteristika: 220 obchodů a 24 restaurací, kino a kavárny



Outlet Arena Moravia

Adresa: Hlučínská 1170, 702 00 ulice-Moravská Ostrava

Základní charakteristika: venkovní nákupní centrum s outletovými obchody mezinárodních značek a prodejny rychlého občerstvení.



Výnosy

V níže přiložené tabulce je uveden přehled nájemců k Datu ocenění včetně dosažitelného nájemného za nepronajaté jednotky.

Číslo jednotky	Výměra m ²	Nájemce	Konec nájmu	Plné nájemné m ² /měsíc	Hrazené nájemné m ² /měsíc	Měsíční hrazené nájemné
5	45	TITAN spol. s r.o.	20.10.2021	42,00	42,00	1 890,00
6AC	85,60	O2 Czech Republic a.s.	14.05.2023	28,50	28,50	2 439,60
6B	52	Volná - obvyklé nájemné		12,00	0,00	624,00
7	39	SALVEKO TREND s.r.o.	18.10.2020	30,09	30,09	1 173,51
6B+7	94,5	Florcentrum Foltýnová s.r.o.	30.10.2025	21,00	16,00	1 512,00
8A	39	GECO, a.s.	17.10.2029	48,02	48,02	1 872,78
8B	38	VD Vinotéky Morava s.r.o.	28.02.2022	32,42	32,42	1 231,96
9	66,1	Daniela Hajná Vlčková	12.11.2022	21,00	21,00	1 388,10
Uze	33,65	Pavel Malýjurek	14.08.2024	33,00	33,00	1 110,45
11	44	EFSETE s.r.o.	20.10.2024	31,50	31,50	1 386,00
SU 01	87,00	PetCenter CZ s.r.o.	17.10.2025	25,00	25,00	2 175,00
SU 02	91,00	Česká pošta, s.p.	30.04.2025	4,47	4,47	406,77
SU 03	60,00	Fokus Optik, a.s.	11.10.2023	32,45	32,45	1 947,00
SU 4a	32,00	Van Son Do	08.02.2021	35,06	35,06	1 121,92
SU 4b	114,00	Sectron Mobil s.r.o.	31.05.2022	23,74	23,74	2 706,36
SU e04	212,00	Raiffeisenbank, a.s.	14.09.2026	21,37	21,37	4 530,44
SU 05	123,00	Fann Retail, a.s.	31.01.2024	14,00	8,00	984,00
SU 06	112,00	Tescoma s.r.o.	13.02.2025	11,00	10,00	1 120,00
SU E6A	37,00	Cestovní kancelář FISCHER, a.s.	09.12.2025	33,18	33,18	1 227,66
SU E6AB	34,16	VOLOS-rest a.s.	31.07.2025	20,00	20,00	683,20
SU 08	77,00	SANTÉ - zdravotní obuv s.r.o.	30.06.2024	15,00	15,00	1 155,00
SU 10	159,20	ORDICZECH, s.r.o.	17.10.2025	26,00	26,00	4 139,20
SU 12	150,00	Česká spořitelna, a.s.	14.05.2024	25,00	25,00	3 750,00
SU 13a	19,65	ASANA stav s.r.o.	unlimited	20,60	20,60	404,79
SU 13b	26,00	FORTISSIMO, spol. s r.o.	30.09.2025	32,55	32,55	846,30
SU 14	34,00	Rychločistírna Dry Clean, s.r.o.	31.05.2021	6,35	6,35	215,90
SU 18	140,49	ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.	18.10.2025	19,95	19,95	2 802,78
SU 20	11,69	MINIT, s.r.o.	18.10.2025	38,00	38,00	444,22
SU 21	240,00	Petra Bartošková - STL	neurčitá	5,57	5,57	1 336,10
FU 1 + FC 1	133,70	Volná - obvyklé nájemné		15,00	0,00	2 005,50
FU 2 + FC 2	142,00	Dang Investment Group s.r.o.	30.11.2025	30,80	27,97	3 971,74
FU 03+FC 03	163,00	Dang Investment Group s.r.o.	neurčitá	14,94	14,94	2 435,22
MSU 1	872,00	SPORTISIMO s.r.o.	28.02.2026	6,11	6,11	5 327,92
MSU 2	347,96	Volná - obvyklé nájemné		7,00	0,00	2 435,72
MSU 3	511,30	dm drogerie markt s.r.o.	23.09.2022	6,27	6,27	3 205,85
SU 22	175,37	Nails Center Luxury s.r.o.	31.10.2025	13,00	13,00	2 279,81
MSU 4	214,20	Dobrovský s.r.o.	02.06.2026	19,97	19,97	4 277,57
MSU 5	492,00	TAKko Fashion, s.r.o.	04.11.2024	8,50	8,50	4 182,00
MSU 6	498,00	DEICHMANN-OBUV s.r.o.	31.10.2025	9,82	9,82	4 890,36
		Shell Czech Republic a.s.	31.08.2028	21,42	21,42	906,78
		Wash Point s.r.o.	14.08.2029	10,02		1 900,00
NSU 1	352,93	Dráčík - DUVI CZ s.r.o.	31.01.2025	9,00	9,00	3 176,37
NSU 2	1206,11	Electro World, s.r.o.	07.02.2024	5,50	5,50	6 633,61
NSU 3	1846,45	H & M Hennes & Mauritz CZ	30.05.2023		5,69	10 498,19
NSU 4	1542,94	Volná - obvyklé nájemné		5,00		7 714,70
NSU 5	1299,27	Volná - obvyklé nájemné		5,00		6 496,35
Prodejní plocha	6 262	Tesco (předpokládané smluvně vázané nájemné)				87 696,00
Zázemí	4 700					
Zásob. dvůr						
ČSPH		Česká telekomunikační infrastruktura a.s.	31.08.2021			488,61
		Sectron Mobil s.r.o.	31.05.2022			100,00
		dm drogerie markt s.r.o.	po dobu trvání smlouvy jednotky			100,00
		Lenka Nováčková	neurčitá			38,18
		ADAMM, s.r.o.	neurčitá			171,79
		Alza.cz a.s.	14.10.2021			50,90
		Mgr. Jarmila Heinzová	neurčitá			305,40
		Nábytek Getymo s.r.o.	neurčitá			188,97
		AutoDraft s.r.o.	31.03.2021			763,50

	POS Digital s.r.o.	31.12.2020		30,54
Celkem pronajatelná plocha	23 056,27 m²	Měsíční nájemné	EUR	208 896,61
		Měsíční nájemné	CZK	5 472 046,74
		Roční nájemné	CZK	65 664 560,90

Zdroj: Tesco, analýza NSG Morison

Vzhledem k situaci v maloobchodu a určitým možným přeměnám a výzvám není uvažováno s obrátovým nájemným. Mix nájemníků je vyvážený, dosažené sazby jsou v obvyklé výši, do výpočtu výnosové hodnoty lze uvažovat s dlouhodobým dosažitelným nájemným ve výši 65 664 561 Kč/rok.

Náklady na obnovu, správu, údržbu, pojištění a daň z nemovitosti

Použité náklady na obnovu, údržbu, správu se u obdobných nemovitostí pohybují v intervalu 180 Kč/m²/rok až 220 Kč/m²/rok užitné plochy bez rozlišení typu provozu. Do výpočtu výnosové hodnoty je volena uprostřed intervalu s jednotkovou cenou 200 Kč/m²/rok vzhledem k tomu, že náklady na správu a údržbu jsou v souladu s nájemními smlouvami přeučtovávány nájemcům nad rámec uvedených výnosů v předchozí kapitole. Na vrub vlastníka nemovitosti jdou pouze větší rekonstrukce a investice. Náklady na pojištění stavby a daň z nemovitosti jsou přeučtovávány nájemcům. Ztráty na nájemném způsobené výpadkem nájemce s přihlédnutím k situaci na trhu jsou u oceňované nemovitosti do výpočtu výnosové metody voleny ve výši 10 %.

Výpočet nákladů spojených s provozem:

Rekonstrukce a investice:	200	Kč/m ²	4 611 254	Kč
Ztráty na nájemném:	10	% ČRN =	6 566 456	Kč
Náklady spojené s provozem celkem:			11 177 710	Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Míra kapitalizace

Kapitalizační míra ve své podstatě plní funkci jakési aproximativní míry, která je přímou reflexí celkového přiměřeného vztahu výnos/hodnota, tak jak je právě v současné době akceptován účastníky v příslušném segmentu trhu, aniž by byly analyzovány či rozkryty detailnější vztahy mezi výnosností a návratností investice. Pro stanovení míry kapitalizace vycházíme z analýz společností JONES LANG LASSALLE, Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate Czech Republic a na základě známých realizovaných prodejů vč. známé výnosnosti nemovitostí určených pro maloobchod. Míra kapitalizace aplikována ve výši 6 %.

Ocenění pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky evidované na LV č. 1368 pro katastrální území Třebovice ve Slezsku, obec Ostrava, okres Ostrava-město. S přihlédnutím k umístění pozemků lokalitě, jejich využitelnosti a velikosti je obvyklá cena pozemků volena s jednotkovou cenou 2 200 Kč/m². Při celkové výměře 66 042 m² se jedná o obvyklou cenu pozemků 145 292 400,- Kč.

Výpočet výnosové hodnoty

V dále uvedené tabulce je prezentován výpočet výnosové hodnoty:

Obchodní centrum	Míra kapitalizace:	6,0 %	Roční výnos:	65 664 561 Kč/rok
Náklady spojené s provozem celkem:				- 11 177 710 Kč/rok
Čistý roční výnos:				54 486 851 Kč/rok
Odpočet podílu připadajícího na pozemek při 6,0 % z 145 292 400 Kč				- 8 717 544 Kč/rok
Roční výnos budov:				45 769 307 Kč/rok
Zbytková životnost:	35 let	Výnosová hodnota budov:	663 574 686 Kč	
Zásobitel:	14,4982	Hodnota pozemku:	145 292 400 Kč	
Výnosová hodnota:				808 867 086 Kč
Výnosová hodnota po zaokrouhlení:				808 867 000 Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Stanovení výsledné tržní hodnoty

Oceňovaný maloobchodní komplex (obchodní centrum včetně samostatné obchodní jednotky) je ve velmi dobrém stavu, k Datu ocenění i v předchozích obdobích byl plnohodnotně téměř v plné míře pronajat a vyhledáván je koncový zákazníci jednotlivých nájemců. Skladba nájemců je smysluplná a vyvážená. Výnosy z nájmu jsou v obvyklé výši a dlouhodobě udržitelné. Pro spádovou oblast, kterou oceňovaná nemovitá věc pokrývá, není v blízkém okolí zásadní konkurence, která by měla vliv na tržní hodnotu obchodního centra.

Celková výnosová hodnota nemovitosti Odštěpované části jmění 3	808 867 000 Kč
Stavby vč. majetku tvořícího funkční celek s nemovitostí	663 574 600 Kč
Pozemky	145 292 400 Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Tržní hodnota nemovitosti je volena na úrovni výnosové hodnoty obchodního komplexu, a to konkrétně ve výši 808 867 000,- Kč.

3.6.2 Substanční hodnota Odštěpované části jmění 3

3.6.2.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění			Přecenění
	Brutto	Korekce	Netto	
Dlouhodobý majetek celkem	1 395 559	457 778	937 781	810 103
Nemovitost	1 390 702	454 158	936 545	808 867
<i>Pozemky</i>	297 674	0	297 674	145 292
<i>Stavby</i>	1 033 924	429 115	604 809	629 513
<i>Movitý majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	58 242	25 043	33 200	33 200
<i>Nedokončený dl. majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	862	0	862	862
Ostatní majetek	4 857	3 621	1 236	1 236
<i>Ostatní movitý majetek</i>	4 637	3 621	1 017	1 017
<i>Ostatní nedokončený dl. majetek</i>	220	0	220	220

Zdroj: Analýza NSG Morison

Nemovitost a majetek, který tvoří funkční celek s nemovitostí

Odštěpovaný dlouhodobý majetek v rámci Odštěpované části jmění 3 se sestává z nemovitosti evidované na LV č. 1368 pro katastrální území Třebovice ve Slezsku (viz kapitola 2.2.3.1 Pozemky a stavby) tvořené pozemky, stavbami a movitým majetkem (položkově vymezen v Příloze č. 4) a nedokončeným dl. majetkem (kamerové systémy/technologie a další aktivované náklady spojené s nemovitostí), který tvoří funkční celek s nemovitostí a jehož ocenění je implicitně zahrnuto v ocenění nemovitosti. Celková účetní netto hodnota tohoto dlouhodobého majetku dosahuje k Datu ocenění částku 936 545 tis. Kč.

V rámci přecenění nemovitosti k Datu ocenění ve výši 808 867 tis. Kč dosahuje tržní hodnota pozemků 145 292 tis. Kč, tržní hodnota staveb včetně majetku tvořícího funkční celek s nemovitostí 663 576 tis. Kč. Vyčleněná část movitého majetku a nedokončeného dl. majetku tvořící funkční celek s nemovitostí byla ponechána na úrovni účetní hodnoty k Datu ocenění ve výši 34 062 tis. Kč.

Ostatní majetek, který netvoří funkční celek s nemovitostí

Dlouhodobý majetek, jež netvoří s nemovitostí jednotný funkční celek, zahrnuje k Datu ocenění movitý majetek v celkové účetní netto hodnotě 1 017 tis. Kč (položkově vymezen v Příloze č. 5) a

nedokončený dl. majetek v účetní hodnotě 220 tis. Kč (vánoční dekorace, stojany na dezinfekce). Vzhledem k charakteru a celkové výši majetku, jež není součástí funkčního celku s nemovitostí, byla jeho hodnota ponechána na úrovni účetní hodnoty k Datu ocenění ve výši 1 236 tis. Kč.

3.6.2.2 Závazky

Pasivní část Odštěpované části jmění 3 je tvořena depozity a I/C půjčkami (viz kapitola 2.2.3.4 Závazky).

Depozita

Závazky (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění	Přecenění
Depozita	5 526	5 526

Zdroj: Analýza NSG Morison

Součástí Odštěpované části jmění 3 jsou depozita (závazky vůči nájemníkům obchodních jednotek) evidovaná k Datu ocenění celkem v účetní hodnotě 5 526 tis. Kč.

I/C půjčka

Závazky (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění	Přecenění
I/C půjčka	647 761	647 761

Zdroj: Analýza NSG Morison

V rámci Odštěpované části jmění 3 přejde na příslušnou nástupnickou společnost část dluhu rozdělované společnosti Tesco vůči společnosti Tesco Corporate Treasury Services PLC, reg. č. 08629715, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska. Uvedená vnitroskupinová půjčka, která je součástí Odštěpované části jmění 3, byla k Datu ocenění ponechána na úrovni vykázané nominální hodnoty 647 761 tis. Kč, jelikož se předpokládá její uhrazení v plné výši.

3.6.2.3 Výstupní hodnota

Tržní hodnota Odštěpované části jmění 3 rozdělované společnosti Tesco je stanovena na úrovni čistého jmění (tržní hodnota majetku po odečtení závazků):

Odštěpovaná část jmění 3 – metoda substanční hodnoty (tis. Kč)	Přeceněná hodnota k Datu ocenění
Majetek	810 103
Nemovitost	808 867
<i>Pozemky</i>	145 292
<i>Stavby</i>	629 513
<i>Movitý majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	33 200
<i>Nedokončený dl. majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	862
Ostatní majetek	1 236
<i>Ostatní movitý majetek</i>	1 017
<i>Ostatní nedokončený dl. majetek</i>	220
Závazky	653 287
Depozita	5 526
I/C půjčka	647 761
Tržní hodnota Odštěpované části jmění 3	156 816

Zdroj: Analýza NSG Morison

Tržní hodnota Odštěpované části jmění 3 společnosti Tesco, která byla stanovena pomocí metody substanční hodnoty, činí k Datu ocenění 156 816 tis. Kč.

3.6.3 Účetní hodnota Odštěpované části jmění 3

Jako doplňující metoda byla zvolena metoda účetní hodnoty. Účetní hodnota (na úrovni čistého jmění) Odštěpované části jmění 3 rozdělované společnosti Tesco byla stanovena jako rozdíl mezi účetními hodnotami výše vymezených aktiv a závazků.

Odštěpovaná část jmění 3 – metoda účetní hodnoty (tis. Kč)	Účetní hodnota
Majetek	937 781
Pozemky	297 674
Stavby	604 809
Movítý majetek	34 216
Nedokončený dl. majetek	1 082
Závazky	653 287
Depozita	5 526
I/C půjčka	647 761
Účetní hodnota Odštěpované části jmění 3	284 493

Zdroj: Analýza NSG Morison

Účetní hodnota Odštěpované části jmění 3 společnosti Tesco činí k Datu ocenění 284 493 tis. Kč.

3.6.4 Rekapitulace

S ohledem na účel a předmět ocenění bylo na základě poskytnutých podkladů, provedených šetření a kalkulací provedeno ocenění Odštěpované části jmění 3 společnosti Tesco, a to pomocí metody substanční hodnoty a metody účetní hodnoty. V návaznosti na použité metody jsme posoudili jejich vypovídací schopnost a stanovili hodnotu Odštěpované části jmění 3 na základě metody, která nejlépe vystihuje tržní hodnotu k Datu ocenění. Jsme toho názoru, že metoda substanční hodnoty poskytuje k Datu ocenění relevantní objektivizovaný odhad tržní hodnoty Odštěpované části jmění 3. Účetní hodnotě přisuzujeme pouze informativní doplňkovou úlohu, která vyjadřuje statický pohled na hodnotu Odštěpované části jmění 3 respektující všeobecně platné účetní principy.

Z tohoto pohledu byla výsledná hodnota Odštěpované části jmění 3 k Datu ocenění stanovena na základě metody substanční hodnoty ve výši 156 816 tis. Kč.

3.7 Ocenění Odštěpované části jmění 4 (Karlovy Vary)

3.7.1 Ocenění nemovitých věcí

V rámci této kapitoly bylo provedeno ocenění nemovitých věcí (pozemky a stavby), které tvoří dohromady hlavní část Odštěpované části jmění 4.

Nájemné

Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách zvýšila nájemní plochy i na stovky EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesla často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc, spodní limit u retail parků v regionech se pohybuje na úrovni 5–6 EUR/m²/měsíc. Celkově roste tlak na nájemní pobídky. Pozorujeme též rostoucí diverzifikaci úrovně nájmu podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, tím náročnější vyjednávání developera nebo vlastníka. A tím i výhodnější nabídky pro nájemce. Klesá nicméně úloha hlavního kotevního nájemce – posilují klíčoví mass market nájemci (zastupující velké společnosti), kteří svým multibrandingem a zvětšováním ploch někdy kanibalizují menší nájemce. Na trhu jsou značky, které jsou nezbytné pro atraktivní a dobře nastavený nájemní mix. Naopak silná centra si mohou vybírat mezi desítkami zájemců a také této možnosti plně využívají. Nový nájemní vztah pro ně znamená vyšší příjem z nájmu či renomovanější značku, která zvýší atraktivitu centra pro zákazníky i pro ostatní nájemce.

V níže uvedeném přehledu jsou prezentovány nejvýznamnější obchodní a nákupní centra nacházející se v regionu, resp. ve městě Karlovy Vary.

Obchodní centrum Fontána

Adresa: Chebská 370/81A, Karlovy Vary

Základní charakteristika: 40 obchodů, hypermarket Tesco, samostatný Electro World, sousední OBI

Poznámka: Oceňovaná nemovitost



Obchodní centrum Varyáda

Adresa: Kpt. Jaroše 375, Dvory, 360 06 Karlovy Vary

Základní charakteristika: Největší obchodní centrum v Karlovarském kraji. Přibližně 70 obchodů, velký hypermarket, restaurace, kavárna, kadeřnictví.



Atrium shop

Adresa: Karla IV. 505/1, 360 01 Karlovy Vary

Základní charakteristika: Přibližně 55 spíše menších módních obchodů. Umístění v centru města.



Obchodní dům Perla Karlovy Vary

Adresa: T. G. Masaryka 2023/10, Karlovy Vary

Základní charakteristika: Menší nákupní centrum v centru města na pěší zóně



Výnosy

V níže přiložené tabulce je uveden přehled nájemců k Datu ocenění včetně dosažitelného nájemného za nepronajaté jednotky.

Číslo jednotky	Výměra m2	Nájemce	Konec nájmu	Plné nájemné m2/měsíc	Hrazené nájemné m2/měsíc	Měsíční hrazené nájemné
MSU 1	456,00	dm drogerie markt s.r.o.	31.01.2023	15,00	15,00	6 840,00
MSU 2A	400,00	PEPCO Czech Republic s.r.o.	31.08.2025	10,33	10,33	4 132,00
MSU 2B	339,00	Dráčik - DUVI CZ s.r.o.	31.01.2021	16,51	16,51	5 596,89
MSU 3	369,00	Volná jednotka - obvyklé nájemné		8,00	0,00	2 952,00
MSU 4 +5	807,60	SPORTISIMO s.r.o.	01.04.2024	10,32	10,32	8 334,43
MSU 6	1 303,00	C & A Moda, s.r.o.	01.11.2022	9,94	9,94	12 951,82
MSU7	1 641,00	Sportsdirect.com Czech Republic s.r.o.	31.05.2022	2,59	2,59	4 252,79
SU 1	27,00	MINIT, s.r.o.	31.07.2023	34,00	34,00	918,00
SU 02	46,20	E.L. fashion design s.r.o.	28.02.2023	38,68	38,68	1 787,02
SU 03	37,00	T.M.B. Business & Marketing Company s.r.o.	30.06.2025	33,00	33,00	1 221,00
SU 4 + SU 5	88,00	SAMOHÝL Group, a.s.	01.02.2024	35,27	35,27	3 103,76
SU 06	66,00	Josef Kocman	Neurčitá	14,00	14,00	924,00
SU 7	22,00	Volná jednotka - obvyklé nájemné		30,00	0,00	660,00
SU 08	63,00	Volná jednotka - obvyklé nájemné		15,00	0,00	945,00

SU 9	20,00	Cestovní kancelář FISCHER, a.s.	30.04.2022	47,48	47,48	949,60
SU9b	64,92	Fokus Optik, a.s.		25,89	25,89	1 680,54
SU 10	38,00	GECCO, a.s.	26.11.2028	48,73	48,73	1 851,74
SU 11	44,00	JRC Czech a.s.	31.01.2023	39,00	38,00	1 672,00
SU 12+13	88,00	SETOS spol. s r.o.	25.05.2024	20,00	20,00	1 760,00
SU 14	43,00	VD Vinotěky s.r.o.	31.01.2024	35,50	35,50	1 526,50
SU 15	44,00	Flamengo květiny s.r.o.	28.11.2025	20,75	20,75	913,00
SU 16	36,00	Du Hoang Van		38,00	28,00	1 008,00
SU 18	103,00	DIVA Center s.r.o.	31.03.2021	21,80	21,80	2 245,40
SU 19	157,90	Volná jednotka - obvyklé nájemné		15,00		2 368,50
SU 22 +SU20+SU21	131,90	Vetro-Plus a.s.	14.03.2024	14,50	14,50	1 912,55
SU 23	74,00	Fokus Optik, a.s.	unlimited	22,71	22,71	1 680,54
SU 24	87,00	Česká pošta, s.p.	31.03.2022	3,35	3,35	291,45
SU 28	16,20	Euroexchange s.r.o.	31.10.2024	56,80	56,80	920,16
FU 06	108,10	Mešír, s.r.o.	14.10.2023	19,08	19,08	2 062,55
SU 29	81,00	PIPE, s.r.o.	01.04.2024	26,50	26,50	2 146,50
SU 30	94,00	GREAT UNITED TRADING s.r.o.	18.04.2022	27,49	27,49	2 584,06
SU 31	195,00	ORDICZECH, s.r.o.	31.03.2024	22,22	22,22	4 332,90
SU 32+33	145,40	Knihy Dobrovský s.r.o.	29.02.2024	22,00	22,00	3 198,80
SU 34	131,00	ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.	30.11.2024	19,84	19,84	2 599,04
FU 01	169,00	Tuan Do Dinh	unlimited	24,68	24,68	4 170,92
FU 2	207,00	Pastelákovi, s.r.o.	unlimited	21,38	21,38	4 425,66
FU 03	182,00	DING XIN s.r.o.	unlimited	14,25	14,25	2 593,50
FU 5	35,08	VACANT		19,00	0,00	666,52
MSU 08	1 833,00	H & M Hennes & Mauritz CZ, s.r.o.	30.11.2022	obrat	5,73	10 498,19
Prodejní plocha	3 549,00					
Zázemí	4 256,00	Tesco (předpokládané smluvně vázané nájemné)				85 855,00
Zásobovací dvůr ČSPH						
Myčka aut		AML - Automobilové mycí linky, spol. s r.o.	29.12.2023	1,20	1,20	1 725,40
		Dagmar Jánská	31.03.2021			68,72
		dm drogerie markt s.r.o.	Neurčitá			28,63
		Česká telekomunikační infrastruktura a.s.	Neurčitá			229,05
		Alza.cz a.s.	30.11.2021			50,90
		ADAMM, s.r.o.	Neurčitá			152,70
		BEST SERIES s.r.o.	Neurčitá			190,88
		Algon Plus - auto, a.s.	30.04.2021			164,15
RWH	2 300,00	Electro world		9,16	9,16	21 068,00
Celkem pronajatelná plocha	19 898,30 m2			Celkem měsíční nájemné	EUR	224 210,75
				Celkem měsíční nájemné	CZK	5 873 200,54
				Celkem roční nájemné	CZK	70 478 406,50

Zdroj: Tesco, analýza NSG Morison

Vzhledem k situaci v maloobchodu a určitým možným přeměnám a výzvám není uvažováno s obrátovým nájemným. Mix nájemníků je vyvážený, dosažené sazby jsou v obvyklé výši, do výpočtu výnosové hodnoty lze uvažovat s dlouhodobým dosažitelným nájemným ve výši 70 478 407 Kč/rok.

Náklady na obnovu, správu, údržbu, pojištění a daň z nemovitosti

Použité náklady na obnovu, údržbu, správu se u obdobných nemovitostí pohybují v intervalu 180 Kč/m²/rok až 220 Kč/m²/rok užitné plochy bez rozlišení typu provozu. Do výpočtu výnosové hodnoty je volena sazba uprostřed intervalu s jednotkovou cenou 200 Kč/m²/rok vzhledem k tomu, že náklady na správu a údržbu jsou v souladu s nájemními smlouvami přeučtovávány nájemcům nad rámec uvedených výnosů v předchozí kapitole. Na vrub vlastníka nemovitosti jdou pouze větší rekonstrukce a investice. Náklady na pojištění stavby a daň z nemovitosti jsou přeučtovávány nájemcům v rámci servisního poplatku. Ztráty na nájemném způsobené výpadkem nájemce s přihlédnutím k situaci na trhu jsou u oceňované nemovitosti do výpočtu výnosové metody voleny ve výši 10 %.

Výpočet nákladů spojených s provozem:

Rekonstrukce a investice:	200	Kč/m ²	3 979 660	Kč
Ztráty na nájemném:	10	% ČRN =	7 047 841	Kč
Náklady spojené s provozem celkem:			11 027 501	Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Míra kapitalizace

Kapitalizační míra ve své podstatě plní funkci jakési aproximativní míry, která je přímou reflexí celkového přiměřeného vztahu výnos/hodnota, tak jak je právě v současné době akceptován účastníky v příslušném segmentu trhu, aniž by byly analyzovány či rozkryty detailnější vztahy mezi výnosností a návratností investice. Pro stanovení míry kapitalizace vycházíme z analýz společností JONES LANG LASSALLE, Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate Czech Republic a na základě známých realizovaných prodejů vč. známé výnosnosti nemovitostí určených pro maloobchod. Míra kapitalizace aplikována ve výši 6 %.

Ocenění pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky evidované na LV č. 769 pro katastrální území Dvory, obec a okres Karlovy Vary. S přihlédnutím k umístění pozemků lokalitě, jejich využitelnosti a velikosti je obvyklá cena pozemků volena s jednotkovou cenou 2 000 Kč/m². Při celkové výměře 62 547 m² se jedná o obvyklou cenu pozemků 125 148 000,- Kč.

Výpočet výnosové hodnoty

V dále uvedené tabulce je prezentován výpočet výnosové hodnoty:

Obchodní centrum	Míra kapitalizace:	6,0 %	Roční výnos:	70 478 407 Kč/rok
Náklady spojené s provozem celkem:				- 11 027 501 Kč/rok
Čistý roční výnos:				59 450 906 Kč/rok
Odpočet podílu připadajícího na pozemek při 6,0 % z 125 148 000 Kč				- 7 508 880 Kč/rok
Roční výnos budov:				51 942 026 Kč/rok
Zbytková životnost:	35 let	Výnosová hodnota budov:		753 068 287 Kč
Zásobitel:	14,4982	Hodnota pozemku:		125 148 000 Kč
Výnosová hodnota:				878 216 287 Kč
Výnosová hodnota po zaokrouhlení:				878 216 000 Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Stanovení výsledné tržní hodnoty

Oceňovaný maloobchodní komplex (obchodní centrum včetně samostatné obchodní jednotky) je ve velmi dobrém stavu, k Datu ocenění i v předchozích obdobích byl plnohodnotně téměř v plné míře pronajat a vyhledáván je koncovými zákazníky jednotlivých nájemců. Skladba nájemců je smysluplná a vyvážená. Výnosy z nájmu jsou v obvyklé výši a dlouhodobě udržitelné. Pro spádovou oblast, kterou oceňovaná nemovitá věc pokrývá, není v blízkém okolí zásadní konkurence, která by měla vliv na tržní hodnotu obchodního centra.

Celková výnosová hodnota nemovitosti Odštěpované části jmění 4	878 216 000 Kč
Stavby vč. majetku tvořícího funkční celek s nemovitostí	753 068 000 Kč
Pozemky	125 148 000 Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Tržní hodnota nemovitosti je volena na úrovni výnosové hodnoty obchodního komplexu, a to konkrétně ve výši 878 216 000,- Kč.

3.7.2 Substanční hodnota Odštěpované části jmění 4

3.7.2.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění			Přecenění
	Brutto	Korekce	Netto	
Dlouhodobý majetek celkem	732 744	270 273	462 471	879 977
Nemovitost	728 975	268 265	460 711	878 216
<i>Pozemky</i>	35 902	0	35 902	125 148
<i>Stavby</i>	635 671	243 644	392 027	720 286
<i>Movitý/nehmotný majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	50 170	24 621	25 550	25 550
<i>Nedokončený dl. majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	7 233	0	7 233	7 233
Ostatní majetek	3 769	2 008	1 761	1 761
<i>Ostatní movitý majetek</i>	3 510	2 008	1 502	1 502
<i>Ostatní nedokončený dl. majetek</i>	259	0	259	259

Zdroj: Analýza NSG Morison

Nemovitost a majetek, který tvoří funkční celek s nemovitostí

Odštěpovaný dlouhodobý majetek v rámci Odštěpované části jmění 4 se sestává z nemovitosti evidované na LV č. 769 pro katastrální území Dvory (viz kapitola 2.2.2.1 Pozemky a stavby) tvořené pozemky, stavbami a movitým/nehmotným majetkem (položkově vymezen v Příloze č. 6) a nedokončeným dl. majetkem (vzduchotechnika, kamerové systémy/technologie, CCTV systémy a další aktivované náklady spojené s nemovitostí), který tvoří funkční celek s nemovitostí a jehož ocenění je implicitně zahrnuto v ocenění nemovitosti. Celková účetní netto hodnota tohoto dlouhodobého majetku dosahuje k Datu ocenění částku 460 711 tis. Kč.

V rámci přecenění nemovitosti k Datu ocenění ve výši 878 216 tis. Kč dosahuje tržní hodnota pozemků 125 148 tis. Kč, tržní hodnota staveb včetně majetku tvořícího funkční celek s nemovitostí 753 068 tis. Kč. Vyčleněná část movitého/nehmotného majetku a nedokončeného dl. majetku tvořící funkční celek s nemovitostí byla ponechána na úrovni účetní hodnoty k Datu ocenění ve výši 32 782 tis. Kč.

Ostatní majetek, který netvoří funkční celek s nemovitostí

Dlouhodobý majetek, jež netvoří s nemovitostí jednotný funkční celek, zahrnuje k Datu ocenění movitý majetek v celkové účetní netto hodnotě 1 502 tis. Kč (položkově vymezen v Příloze č. 7) a nedokončený dl. majetek v účetní hodnotě 259 tis. Kč (vánoční dekorace, stojany na dezinfekce). Vzhledem k charakteru a celkové výši majetku, jež není součástí funkčního celku s nemovitostí, byla jeho hodnota ponechána na úrovni účetní hodnoty k Datu ocenění ve výši 1 761 tis. Kč.

3.7.2.2 Závazky

Pasivní část Odštěpované části jmění 4 je tvořena depozity a I/C půjčkami (viz kapitola 2.2.4.4 Závazky).

Depozita

Závazky (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění	Přecenění
Depozita	4 756	4 756

Zdroj: Analýza NSG Morison

Součástí Odštěpované části jmění 4 jsou depozita (závazky vůči nájemníkům obchodních jednotek) evidovaná k Datu ocenění celkem v účetní hodnotě 4 756 tis. Kč.

I/C půjčka

Závazky (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění	Přecenění
I/C půjčka	620 765	620 765

Zdroj: Analýza NSG Morison

V rámci Odštěpované části jmění 4 přejde na příslušnou nástupnickou společnost část dluhu rozdělované společnosti Tesco vůči společnosti Tesco Corporate Treasury Services PLC, reg. č. 08629715, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska. Uvedená vnitroskupinová půjčka, která je součástí Odštěpované části jmění 4, byla k Datu ocenění ponechána na úrovni vykázané nominální hodnoty 620 765 tis. Kč, jelikož se předpokládá její uhrazení v plné výši.

3.7.2.3 Výstupní hodnota

Tržní hodnota Odštěpované části jmění 4 rozdělované společnosti Tesco je stanovena na úrovni čistého jmění (tržní hodnota majetku po odečtení závazků):

Odštěpovaná část jmění 4 – metoda substanční hodnoty (tis. Kč)	Přeceněná hodnota k Datu ocenění
Majetek	879 977
Nemovitost	878 216
Pozemky	125 148
Stavby	720 286
Movitý/nehmotný majetek tvořící funkční celek s nemovitostí	25 550
Nedokončený dl. majetek tvořící funkční celek s nemovitostí	7 233
Ostatní majetek	1 761
Ostatní movitý majetek	1 502
Ostatní nedokončený dl. majetek	259
Závazky	625 521
Depozita	4 756
I/C půjčka	620 765
Tržní hodnota Odštěpované části jmění 4	254 455

Zdroj: Analýza NSG Morison

Tržní hodnota Odštěpované části jmění 4 společnosti Tesco, která byla stanovena pomocí metody substanční hodnoty, činí k Datu ocenění 254 455 tis. Kč.

3.7.3 Účetní hodnota Odštěpované části jmění 4

Jako doplňující metoda byla zvolena metoda účetní hodnoty. Účetní hodnota (na úrovni čistého jmění) Odštěpované části jmění 4 rozdělované společnosti Tesco byla stanovena jako rozdíl mezi účetními hodnotami výše vymezených aktiv a závazků.

Odštěpovaná část jmění 4 – metoda účetní hodnoty (tis. Kč)	Účetní hodnota
Majetek	462 471
Pozemky	35 902
Stavby	392 027
Movitý/nehmotný majetek	27 051
Nedokončený dl. majetek	7 492
Závazky	625 521
Depozita	4 756
I/C půjčka	620 765
Účetní hodnota Odštěpované části jmění 4	-163 050

Zdroj: Analýza NSG Morison

Účetní hodnota Odštěpované části jmění 4 společnosti Tesco činí k Datu ocenění -163 050 tis. Kč.

3.7.4 Rekapitulace

S ohledem na účel a předmět ocenění bylo na základě poskytnutých podkladů, provedených šetření a kalkulací provedeno ocenění Odštěpované části jmění 4 společnosti Tesco, a to pomocí metody substanční hodnoty a metody účetní hodnoty. V návaznosti na použité metody jsme posoudili jejich vypovídací schopnost a stanovili hodnotu Odštěpované části jmění 4 na základě metody, která nejlépe vystihuje tržní hodnotu k Datu ocenění. Jsme toho názoru, že metoda substanční hodnoty poskytuje k Datu ocenění relevantní objektivizovaný odhad tržní hodnoty Odštěpované části jmění 4. Účetní hodnotě přisuzujeme pouze informativní doplňkovou úlohu, která vyjadřuje statický pohled na hodnotu Odštěpované části jmění 4 respektující všeobecně platné účetní principy.

Z tohoto pohledu byla výsledná hodnota Odštěpované části jmění 4 k Datu ocenění stanovena na základě metody substanční hodnoty ve výši 254 455 tis. Kč.

3.8 Ocenění Odštěpované části jmění 5 (Praha)

3.8.1 Ocenění nemovitých věcí

V rámci této kapitoly bylo provedeno ocenění nemovitých věcí (pozemky a stavby), které tvoří dohromady hlavní část Odštěpované části jmění 5.

Nájemné

Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách zvýšila nájem menších ploch i na stovky EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesla často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc, spodní limit u retail parků v regionech se pohybuje na úrovni 5–6 EUR/m²/měsíc. Celkově roste tlak na nájemní pobídky. Pozorujeme též rostoucí diverzifikaci úrovně nájmu podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, tím náročnější vyjednávání developera nebo vlastníka. A tím i výhodnější nabídky pro nájemce. Klesá nicméně úloha hlavního kotevního nájemce – posilují klíčoví mass market nájemci (zastupující velké společnosti), kteří svým multibrandingem a zvětšováním ploch někdy kanibalizují menší nájemce. Na trhu jsou značky, které jsou nezbytné pro atraktivní a dobře nastavený nájemní mix. Naopak silná centra si mohou vybírat mezi desítkami zájemců a také této možnosti plně využívají. Nový nájemní vztah pro ně znamená vyšší příjem z nájmu či renomovanější značku, která zvýší atraktivitu centra pro zákazníky i pro ostatní nájemce.

V níže uvedeném přehledu jsou prezentovány nejvýznamnější obchodní a nákupní centra nacházející se v této lokalitě Hlavního města Prahy.

Nákupní Centrum Eden

Adresa: U Slavie 1527, Vršovice

Základní charakteristika: 90 obchodů, restaurace, kavárny, administrativní část

Poznámka: Oceňovaná nemovitost



Westfield Chodov

Adresa: Roztylská 2321/19, Chodov

Základní charakteristika: 300 obchodů, restaurace, kavárny, kino



Atrium Flora
Adresa: Vinohradská 2828, Žižkov
Základní charakteristika: 120 obchodů, restaurace, kavárny,
kino



Výnosy

V níže přiložené tabulce je uveden přehled nájemců k Datu ocenění včetně dosažitelného nájemného za nepronajaté jednotky.

Číslo jednotky	Výměra m2	Nájemce	Konec nájmu	Plné nájemné m2/měsíc	Hrazené nájemné m2/měsíc	Měsíční hrazené nájemné
B 1	733,49	Alltoys, spol. s r.o.	31.12.2025	10,50	6,00	4 400,94
B 2	238,75	Dobrovský s.r.o.	04.08.2026	22,51	22,51	5 374,26
B 2a	86,97	O2 Czech Republic a.s.	25.08.2025	31,74	31,74	2 760,43
B 3+4	96,70	NAILS CITY s.r.o.	14.11.2024	32,00	32,00	3 094,40
B 5	31,06	Excent s.r.o.	31.08.2023	47,00	47,00	1 459,82
B 6	61,45	BUBIS CAT s.r.o.	16.12.2022	19,57	19,57	1 202,58
B 7	39,08	FORTUNA RENT s.r.o.		40,00	40,00	1 563,20
B 8	60,57	Volná jednotka - obvyklé nájemné		23,00	0,00	1 393,11
B 9	64,48	IDEAL ČESKÁ, s.r.o.	19.04.2025	27,39	27,39	1 766,11
B 10	69,78	Sportovní obchody Ronnie.cz, s.r.o.	14.10.2025	22,00	22,00	1 535,16
B11	26,58	Flamengo květiny s.r.o.	31.10.2025	52,38	52,38	1 392,26
B 12	66,58	Volná jednotka - obvyklé nájemné		30,03	0,00	1 999,40
B 14 + B16	156,39	ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.	27.04.2025	46,89	46,89	7 333,13
B 17	42,89	Vodafone Czech Republic, a.s.	neurčitá/5+5+5	45,69	45,69	1 959,64
B 18+19	529,51	CCC Czech, s.r.o.	21.03.2023	19,85	19,85	10 510,77
B20a	452,46	Deichmann - OBUV s.r.o.	14.11.2024	16,20	16,20	7 329,85
B20c	478,08	Gastro Vršovice s.r.o.	11.08.2030	5,50	5,50	2 629,44
B20b	98,53	Crocodile ČR, spol. s r.o.	31.07.2026	21,96	21,96	2 163,72
B20d	108,52	Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.	31.08.2025	18,34	18,34	1 990,26
B20e	33,83	Oriental Gastro s.r.o.		53,00	32,00	1 082,56
B 22	39,56	YVES ROCHER spol. s r.o.	18.04.2025	37,00	37,00	1 463,72
B 23	44,00	Martin Vorel	31.03.2024	56,00	56,00	2 464,00
B 24	115,19	Raiffeisenbank, a.s.	31.03.2023	32,74	32,74	3 771,32
B 25	115,23	AIR BANK a.s.	14.09.2023	34,74	26,75	3 082,40
B 26	58,19	PEAL a.s.	28.02.2023	42,76	42,76	2 488,20
B 26	32,00	PEAL a.s.	28.02.2023	8,41	8,41	269,12
B 27	44,38	S E T O S spol. s r.o.	30.09.2023	48,62	48,62	2 157,76
B 28+29	124,22	Tchibo Praha, spol. s r.o.	28.02.2021	24,97	24,97	3 101,77
B 28+29	29,29	Tchibo Praha, spol. s r.o.	28.02.2021	5,24	5,24	153,48
B 30	49,38	GECO, a.s.	26.04.2030	37,92	37,92	1 872,49
B 31	115,62	FRISÖR KLIER správní s.r.o.	30.04.2023	22,40	22,40	2 589,89
B 32	81,52	VersaCo s.r.o.	14.05.2025	34,00	34,00	2 771,68
B 33	59,66	CeWe Color, a.s.	neurčitá/5+5+5	39,43	39,43	2 352,39
B34	63,68	Volná jednotka - obvyklé nájemné		18,00	0,00	1 146,24
B 35+35a	151,50	Oresi s.r.o.	31.05.2022	21,22	21,22	3 214,83
B 36	40,76	A JE TO, spol. s r.o.	neurčitá	31,52	31,52	1 284,76
B 37	32,27	LEO BAXINER s.r.o.	09.11.2021	13,59	13,59	438,55
B 38+39	73,68	Fokus Optik, a.s.	neurčitá/5+5+5	39,00	39,00	2 873,52
B 40	17,52	Svět vláček s.r.o.	31.12.2021	39,00	39,00	683,28
B 41+ 42	166,66	Levné knihy, a.s.	27.04.2025	23,79	23,79	3 964,84
B 43	23,57	MINIT, s.r.o.	14.02.2022	44,38	44,38	1 046,04
B 44+46	224,92	PetCenter CZ s.r.o.	31.08.2025	29,00	27,00	6 072,84
B 45	47,93	JRC Czech a.s.	14.11.2024	33,00	33,00	1 581,69
B 47	122,70	Česká pošta, s.p.	31.05.2024	3,26	3,26	400,00

B 48	52,62	Original Barber Eden, s.r.o.	22.11.2025	26,00	18,00	947,16
B49	107,67	T-Mobile Czech Republic, a.s.	30.04.2023	37,67	37,67	4 055,93
B 50	107,17	GrandVision CZ s.r.o.	neurčitá	31,12	31,12	3 335,13
B 51	140,00	DIVA Center s.r.o.	31.12.2021	20,00	20,00	2 800,00
B 52	55,46	SALUMI s.r.o.	31.12.2021	48,42	48,42	2 685,37
B 53	60,65	Shark Steel s.r.o.		29,50	12,50	758,13
B54	59,67	Klenoty Eden, s.r.o.	06.11.2024	33,50	33,50	1 998,95
B102a	124,89	Studio Beuty Body s.r.o.		4,00	0,00	499,56
B 102 b	103,38	Volná jednotka - obvyklé nájemné		7,39	0,00	763,98
B 103	218,51	Volná jednotka - obvyklé nájemné		5,00	0,00	1 092,55
B 104	622,22	TAKko Fashion, s.r.o.	20.06.2021	6,00	6,00	3 733,32
B105+106+107 +108+109	552,28	dm drogerie markt s.r.o.	31.12.2022	17,25	17,25	9 526,83
B 110+111,B 112, B113	324,34	Pepco Czech Republic s.r.o.	13.04.2026	12,39	12,39	4 018,57
B114+115	109,38	Tescoma s.r.o.	27.02.2025	13,00	9,50	1 039,11
B 116	55,60	A + N Victory Group s.r.o.	neurčitá	7,00	7,00	389,20
B 117	38,46	Eva Heyduková	neurčitá	28,42	28,42	1 093,03
B 118	37,81	Ing. Martina Proksová	04.04.2025	25,45	25,45	962,26
B119	59,97	Calzature s.r.o.	15.09.2023	23,72	23,72	1 422,49
B 120	88,67	SILEX spol. s r.o.	31.08.2024	13,00	13,00	1 152,71
B 121	165,23	Vetro-Plus a.s.	31.01.2025	14,50	14,50	2 395,84
B 122	539,57	HOFFMANN CZECH REPUBLIC, spol. s r.o.	31.08.2024	obrat	0,00	4 588,66
B123	1 270,00	HP Tronic Zlín, spol. s r.o.	06.11.2023	obrat	0,00	0,00
B124a	150,92	Volná jednotka - obvyklé nájemné		12,50	0,00	1 886,50
B 124b	362,80	Volná jednotka - obvyklé nájemné		10,37	0,00	3 762,24
B 128	68,52	Volná jednotka - obvyklé nájemné		25,94	0,00	1 777,41
B 129	82,71	Renáta Eshiba	neurčitá	2,00	2,00	165,42
B 130	71,79	Volná jednotka - obvyklé nájemné		14,53	0,00	1 043,11
B 131	80,45	Miroslav Nekola	neurčitá	5,50	5,50	442,48
B 132	41,29	Volná jednotka - obvyklé nájemné		19,73	0,00	814,65
B133	49,92	Volná jednotka - obvyklé nájemné		17,14	0,00	855,63
B 134	94,12	Magic Helena s.r.o.	28.02.2022	19,62	19,62	1 846,63
B145	141,00	E.L. fashion design s.r.o.	01.09.2025	15,00	15,00	2 115,00
B 146	35,12	NUTRIPORADCE s.r.o.	31.12.2020	12,92	12,92	453,75
B 147	160,23	Fann Retail, a.s.	12.08.2021	9,72	9,72	1 557,44
B 148	124,45	ALENA Fashion s.r.o.	31.08.2024	23,00	23,00	2 862,35
B 149	58,05	Jan Heyduk	neurčitá	17,31	17,31	1 004,85
B204	57,46	Volná jednotka - obvyklé nájemné		15,00		861,90
B204a	45,00	Regal Burger s.r.o.	22.05.2023	24,20	24,20	1 089,00
B 205	107,42	Chen Sun Bohemia Trade, spol. s r.o.	31.10.2023	45,00	45,00	4 833,90
B206a	98,03	Volná jednotka - obvyklé nájemné		5,30	0,00	519,56
B 206b	70,93	Chen Sun Bohemia Trade, spol. s r.o.	31.08.2020	17,25	17,25	1 223,54
B 206 b + c	147,09	NEW REKLAM s.r.o.	31.08.2025	10,00	10,00	1 470,90
terasa		NEW REKLAM s.r.o.	31.08.2020	0	0,00	0,00
B 208	573,33	SINGH & SINGH s.r.o.	30.11.2020	obrat	0,00	1 851,50
garden		SINGH & SINGH s.r.o.	neurčitá	obrat	0,00	0,00
B 209	97,10	Sumo Sushi s.r.o.	14.09.2025	18,00	8,00	776,80
B 210a	35,10	Volná jednotka - obvyklé nájemné		20,32	0,00	0,00
B210b	74,66	Lombok Group s.r.o.	31.12.2025	15,57	15,57	1 162,46
B 211	54,59	Vats Prague, spol. s r.o.	26.04.2025	30,00	30,00	1 637,70
B 212	65,05	Oriental City s.r.o.	31.08.2025	35,03	35,03	2 278,70
	152,63	New Reklam s.r.o.	14.04.2023	15,27	15,27	2 330,66
	59,58	New Reklam s.r.o.	14.04.2023	15,27	15,27	909,79
B201	1 817,00	Form Factory s.r.o.	30.06.2024	12,00	12,00	21 804,00
B213	150,00	AmRest s. r. o.	13.06.2026	12,86	12,86	1 929,00
B214	27,21	Volná jednotka - obvyklé nájemné		51,00		1 387,71
B 150	72,95	Jan Krejsa	28.02.2022	9,13	9,13	666,03
Optika na ploše HM	110,56	Volná jednotka - obvyklé nájemné		5,10	0,00	563,50
B 152	1 225,84	SPORTISIMO s.r.o.	31.08.2024	8,00	8,00	9 806,72
B55+151	2 067,40	H & M Hennes & Mauritz CZ s.r.o.	16.11.2022	obrat	5,08	10 498,19

Prodejní plocha	6 745,00			
Zázemí	4 336,00			
Administrativní část	9 326,00	Tesco (předpokádané smluvně vázané nájemné)		216 304,00
Terasy				
	Alza.cz a.s.	31.12.2021		145,07
	Pepco Czech Republic s.r.o.	31.05.2021		190,88
	AmRest s. r. o.	30.04.2021		190,88
	AmRest s. r. o.	31.03.2021		190,88
	AmRest s. r. o.	30.06.2021		152,70
	AmRest s. r. o.	31.12.2021		3,82
	CCC Czech , s.r.o.	30.06.2021		190,88
	Česká spořitelna, a.s.	neurčitá		267,23
	DEICHMANN-OBUV s. r. o.	31.12.2021		146,97
	DEICHMANN-OBUV s. r. o.	31.12.2021		251,96
	Dobrovský s.r.o.	22.09.2021		381,75
	Euronet Services spol. s r.o.	neurčitá		381,75
	E.L. fashion design s.r.o.	31.03.2021		95,44
	Hlavní město Praha	neurčitá		18,93
	JRC Czech a.s.	31.12.2021		95,44
	JUDr. Josef Pávek	31.08.2020		57,26
	Komerční banka, a.s.	neurčitá		324,49
	mBank S.A., organizační složka	31.03.2021		1 622,45
	Městská část Praha 10	31.07.2021		2 462,30
	POS Digital s.r.o.	31.12.2020		44,09
	City digital media s.r.o.	31.10.2021		95,44
	SILEX spol. s r.o.	31.03.2021		95,44
	SILEX spol. s r.o.	31.12.2021		95,44
	SJOT s.r.o.	31.03.2021		95,44
	SJOT s.r.o.	30.06.2021		381,75
	T.M.B. Business & Marketing Company s.r.o.	31.05.2021		1 412,48
	Fruitissimo Fresh s.r.o.	30.09.2021		1 450,66
	Česká lékárna holding, a.s.	30.11.2021		114,53
	RealityKolemVas.CZ s.r.o.	28.02.2021		125,98
	RealityKolemVas.CZ s.r.o.	30.09.2020		381,75
	ADAMM, s.r.o.	30.06.2021		171,79
	Casta a.s.	31.10.2021		190,88
	AGL s.r.o.	30.09.2020		954,38
	Igor Gruya	21.05.2021		206,15
	Vantage Towers s.r.o.	23.03.2030		407,20
Celkem pronajatelná plocha	39 279,98 m2	Celkem měsíční nájemné	EUR	481 332,08
		Celkem měsíční nájemné	CZK	12 608 493,95
		Celkem roční nájemné	CZK	151 301 927,43

Zdroj: Tesco, analýza NSG Morison

Mix nájemníků je vyvážený, dosažené sazby jsou v obvyklé výši, do výpočtu výnosové hodnoty lze uvažovat s dlouhodobým dosažitelným nájemným ve výši 151 301 927 Kč/rok.

Náklady na obnovu, správu, údržbu, pojištění a daň z nemovitosti

Použité náklady na obnovu, údržbu, správu se u obdobných nemovitostí pohybují v intervalu 180 Kč/m²/rok až 220 Kč/m²/rok užitné plochy bez rozlišení typu provozu. Do výpočtu výnosové hodnoty je volena sazba ve spodní části intervalu s jednotkovou cenou 180 Kč/m²/rok vzhledem k tomu, že náklady na správu a údržbu jsou v souladu s nájemními smlouvami přeúčtovávány nájemcům nad rámec uvedených výnosů v předchozí kapitole. Administrativní část je ve stavu po rekonstrukci. Na vrub vlastníka nemovitosti jdou pouze větší rekonstrukce a investice. Náklady na pojištění stavby a daň z nemovitosti jsou přeúčtovávány nájemcům. Ztráty na nájemném způsobené výpadkem nájemce s přihlédnutím k situaci na trhu jsou u oceňované nemovitosti do výpočtu výnosové metody voleny ve výši 5 %.

Výpočet nákladů spojených s provozem:

Rekonstrukce a investice:	180	Kč/m ²	7 070 396	Kč
Ztráty na nájemném:	5	% ČRN =	7 565 096	Kč
Náklady spojené s provozem celkem:			14 635 493	Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Míra kapitalizace

Kapitalizační míra ve své podstatě plní funkci jakési aproximativní míry, která je přímou reflexí celkového přiměřeného vztahu výnos/hodnota, tak jak je právě v současné době akceptován účastníky v příslušném segmentu trhu, aniž by byly analyzovány či rozkryty detailnější vztahy mezi výnosností a návratností investice. Pro stanovení míry kapitalizace vycházíme z analýz společností JONES LANG LASSALLE, Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate Czech Republic a na základě známých realizovaných prodejů vč. známé výnosnosti nemovitostí určených pro maloobchod. Míra kapitalizace aplikována ve výši 6 %.

Ocenění pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky evidované na LV č. 1393 pro katastrální území Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha. S přihlédnutím k umístění pozemků lokalitě, jejich využitelnosti a velikosti je obvyklá cena pozemků volena s jednotkovou cenou 15 000 Kč/m². Při celkové výměře 34 952 m² se jedná o obvyklou cenu pozemků 524 280 000,- Kč.

Výpočet výnosové hodnoty

V dále uvedené tabulce je prezentován výpočet výnosové hodnoty:

Obchodní centrum	Míra kapitalizace:	6,0 %	Roční výnos:	151 301 927 Kč/rok
Náklady spojené s provozem celkem:				- 14 635 493 Kč/rok
Čistý roční výnos:				136 666 493 Kč/rok
Odpočet podílu připadajícího na pozemek při 6,0 % z 524 280 000 Kč				- 31 456 800 Kč/rok
Roční výnos budov:				105 209 635 Kč/rok
Zbytková životnost:	40 let	Výnosová hodnota budov:	1 583 015 397 Kč	
Zásobitel:	15,0463	Hodnota pozemku:	524 280 000 Kč	
Výnosová hodnota:				2 107 295 397 Kč
Výnosová hodnota po zaokrouhlení:				2 107 295 000 Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Stanovení výsledné tržní hodnoty

Oceňovaný maloobchodní komplex (obchodní centrum včetně samostatné obchodní jednotky) je ve výborném stavu, k Datu ocenění i v předchozích obdobích byl plnohodnotně téměř v plné míře pronajat a vyhledáván je koncový zákazníci jednotlivých nájemců. Skladba nájemců je smysluplná a vyvážená. Výnosy z nájmu jsou v obvyklé výši a dlouhodobě udržitelné. Pro spádovou oblast, kterou oceňovaná nemovitá věc pokrývá, není v blízkém okolí zásadní konkurence, která by měla vliv na tržní hodnotu obchodního centra.

Celková výnosová hodnota nemovitosti Odštěpované části jmění 5	2 107 295 000 Kč
Stavby vč. majetku tvořícího funkční celek s nemovitostí	1 583 015 000 Kč
Pozemky	524 280 000 Kč

Zdroj: Analýza NSG Morison

Tržní hodnota nemovitosti je volena na úrovni výnosové hodnoty obchodního komplexu, a to konkrétně ve výši 2 107 295 000,- Kč.

3.8.2 Substanční hodnota Odštěpované části jmění 5

3.8.2.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění			Přecenění
	Brutto	Korekce	Netto	
Dlouhodobý majetek celkem	2 839 402	967 058	1 872 345	2 114 487
Nemovitost	2 824 273	959 120	1 865 153	2 107 295
<i>Pozemky</i>	207 248	0	207 248	524 280
<i>Stavby</i>	2 534 192	937 744	1 596 448	1 521 559
<i>Movitý/nehmotný majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	72 818	21 376	51 442	51 442
<i>Nedokončený dl. majetek tvořící funkční celek s nemovitostí</i>	10 014	0	10 014	10 014
Ostatní majetek	15 130	7 938	7 192	7 192
<i>Ostatní movitý majetek</i>	14 160	7 938	6 223	6 223
<i>Ostatní nedokončený dl. majetek</i>	969	0	969	969

Zdroj: Analýza NSG Morison

Nemovitost a majetek, který tvoří funkční celek s nemovitostí

Odštěpovaný dlouhodobý majetek v rámci Odštěpované části jmění 5 se sestává z nemovitosti evidované na LV č. 1393 pro katastrální území Vršovice (viz kapitola 2.2.2.1 Pozemky a stavby) tvořené pozemky, stavbami a movitým/nehmotným majetkem (položkově vymezen v Příloze č. 8) a nedokončeným dl. majetkem (vzduchotechnika, kamerové systémy/technologie, CCTV systémy a další aktivované náklady spojené s nemovitostí), který tvoří funkční celek s nemovitostí a jehož ocenění je implicitně zahrnuto v ocenění nemovitosti. Celková účetní netto hodnota tohoto dlouhodobého majetku dosahuje k Datu ocenění částku 1 865 153 tis. Kč.

V rámci přecenění nemovitosti k Datu ocenění ve výši 2 107 295 tis. Kč dosahuje tržní hodnota pozemků 524 280 tis. Kč, tržní hodnota staveb včetně majetku tvořícího funkční celek s nemovitostí 1 583 015 tis. Kč. Vyčleněná část movitého/nehmotného majetku a nedokončeného dl. majetku tvořící funkční celek s nemovitostí byla ponechána na úrovni účetní hodnoty k Datu ocenění ve výši 61 456 tis. Kč.

Ostatní majetek, který netvoří funkční celek s nemovitostí

Dlouhodobý majetek, jež netvoří s nemovitostí jednotný funkční celek, zahrnuje k Datu ocenění movitý majetek v celkové účetní netto hodnotě 6 223 tis. Kč (položkově vymezen v Příloze č. 9) a nedokončený dl. majetek v účetní hodnotě 969 tis. Kč (vánoční dekorace, stojany na dezinfekce, stánek aj.). Vzhledem k charakteru a celkové výši majetku, jež není součástí funkčního celku s nemovitostí, byla jeho hodnota ponechána na úrovni účetní hodnoty k Datu ocenění ve výši 7 192 tis. Kč.

3.8.2.2 Závazky

Pasivní část Odštěpované části jmění 5 je tvořena depozity a I/C půjčkami (viz kapitola 2.2.2.4 Závazky).

Depozita

Závazky (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění	Přecenění
Depozita	11 020	11 020

Zdroj: Analýza NSG Morison

Součástí Odštěpované části jmění 5 jsou depozita (závazky vůči nájemníkům obchodních jednotek) evidovaná k Datu ocenění celkem v účetní hodnotě 11 020 tis. Kč.

I/C půjčka

Závazky (tis. Kč)	Účetní hodnota k Datu ocenění	Přecenění
I/C půjčka	1 623 655	1 623 655

Zdroj: Analýza NSG Morison

V rámci Odštěpované části jmění 5 přejde na příslušnou nástupnickou společnost část dluhu rozdělované společnosti Tesco vůči společnosti Tesco Corporate Treasury Services PLC, reg. č. 08629715, se sídlem Tesco House, Shire Park, Kestrel Way, Welwyn Garden City, AL7 1GA, Spojené království Velké Británie a Severního Irska. Uvedená vnitroskupinová půjčka, která je součástí Odštěpované části jmění 5, byla k Datu ocenění ponechána na úrovni vykázané nominální hodnoty 1 623 655 tis. Kč, jelikož se předpokládá její uhrazení v plné výši.

3.8.2.3 Výstupní hodnota

Tržní hodnota Odštěpované části jmění 5 rozdělované společnosti Tesco je stanovena na úrovni čistého jmění (tržní hodnota majetku po odečtení závazků):

Odštěpovaná část jmění 5 – metoda substanční hodnoty (tis. Kč)	Přeceněná hodnota k Datu ocenění
Majetek	2 114 487
Nemovitost	2 107 295
Pozemky	524 280
Stavby	1 521 559
Movitý/nehmotný majetek tvořící funkční celek s nemovitostí	51 442
Nedokončený dl. majetek tvořící funkční celek s nemovitostí	10 014
Ostatní majetek	7 192
Ostatní movitý majetek	6 223
Ostatní nedokončený dl. majetek	969
Závazky	1 634 676
Depozita	11 020
I/C půjčka	1 623 655
Tržní hodnota Odštěpované části jmění 5	479 811

Zdroj: Analýza NSG Morison

Tržní hodnota Odštěpované části jmění 5 společnosti Tesco, která byla stanovena pomocí metody substanční hodnoty, činí k Datu ocenění 479 811 tis. Kč.

3.8.3 Účetní hodnota Odštěpované části jmění 5

Jako doplňující metoda byla zvolena metoda účetní hodnoty. Účetní hodnota (na úrovni čistého jmění) Odštěpované části jmění 5 rozdělované společnosti Tesco byla stanovena jako rozdíl mezi účetními hodnotami výše vymezených aktiv a závazků.

Odštěpovaná část jmění 5 – metoda účetní hodnoty (tis. Kč)	Účetní hodnota
Majetek	1 872 345
Pozemky	207 248
Stavby	1 596 448
Movitý/nehmotný majetek	57 665
Nedokončený dl. majetek	10 983
Závazky	1 634 676
Depozita	11 020

I/C půjčka	1 623 655
Účetní hodnota Odštěpované části jmění 5	237 669

Zdroj: Analýza NSG Morison

Účetní hodnota Odštěpované části jmění 4 společnosti Tesco činí k Datu ocenění 237 669 tis. Kč.

3.8.4 Rekapitulace

S ohledem na účel a předmět ocenění bylo na základě poskytnutých podkladů, provedených šetření a kalkulací provedeno ocenění Odštěpované části jmění 5 společnosti Tesco, a to pomocí metody substanční hodnoty a metody účetní hodnoty. V návaznosti na použité metody jsme posoudili jejich vypovídací schopnost a stanovili hodnotu Odštěpované části jmění 5 na základě metody, která nejlépe vystihuje tržní hodnotu k Datu ocenění. Jsme toho názoru, že metoda substanční hodnoty poskytuje k Datu ocenění relevantní objektivizovaný odhad tržní hodnoty Odštěpované části jmění 5. Účetní hodnotě přisuzujeme pouze informativní doplňkovou úlohu, která vyjadřuje statický pohled na hodnotu Odštěpované části jmění respektující všeobecně platné účetní principy.

Z tohoto pohledu byla výsledná hodnota Odštěpované části jmění 5 k Datu ocenění stanovena na základě metody substanční hodnoty ve výši 479 811 tis. Kč.

3.9 Odložená daň

S ohledem na provedené ocenění jednotlivých odštěpovaných částí jmění společnosti Tesco byla vypočtena výše odložené daně z přecenění a následně stanovena celková odložená daň pro každou odštěpovanou část jmění společností Tesco, která zahrnuje i odloženou daň evidovanou v souvislosti s jednolitými odštěpovanými částmi jmění k Datu ocenění. Vliv odložené daně (odložená daňová pohledávka (+) /odložený daňový závazek (-) byl promítnut do hodnoty odštěpovaných částí jmění společnosti Tesco.

Informace o odložené dani evidované v souvislosti s příslušnou odštěpovanou částí jmění k Datu ocenění byla převzata od společnosti Tesco. Odložená daň z přecenění byla za každou odštěpovanou část jmění vypočtena z rozdílu mezi účetní zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku k Datu ocenění a přeceněné hodnoty dlouhodobého majetku k Datu ocenění.

3.9.1 Odštěpovaná část jmění 1

Výpočet celkové odložené daně pro Odštěpovanou část jmění 1 je uveden níže v tabulce:

Odštěpovaná část jmění 1	tis. Kč
Účetní zůstatková cena dlouhodobého majetku k Datu ocenění	111 486
Přeceněná hodnota dlouhodobého majetku k Datu ocenění	209 741
Odložená daň z přecenění	-18 668
Odložená daň evidovaná v souvislosti s Odštěpovanou částí jmění 1 k Datu ocenění	-25
Celková odložená daň	-18 694

Zdroj: Tesco, analýza NSG Morison

Celková odložená daň v případě Odštěpované části jmění 1 představuje odložený daňový závazek, který bude snižovat hodnotu Odštěpované části jmění 1.

Hodnota Odštěpované části jmění 1 po zohlednění odloženého daňového závazku činí k Datu ocenění 38 037 tis. Kč.

3.9.2 Odštěpovaná část jmění 2

Výpočet celkové odložené daně pro Odštěpovanou část jmění 2 je uveden níže v tabulce:

Odštěpovaná část jmění 2	tis. Kč
Účetní zůstatková cena dlouhodobého majetku k Datu ocenění	405 502
Přeceněná hodnota dlouhodobého majetku k Datu ocenění	439 637
Odložená daň z přecenění	-6 486
Odložená daň evidovaná v souvislosti s Odštěpovanou částí jmění 2 k Datu ocenění	-5 303
Celková odložená daň	-11 789

Zdroj: Tesco, analýza NSG Morison

Celková odložená daň v případě Odštěpované části jmění 2 představuje odložený daňový závazek, který bude snižovat hodnotu Odštěpované části jmění 2.

Hodnota Odštěpované části jmění 2 po zohlednění odloženého daňového závazku činí k Datu ocenění 85 193 tis. Kč.

3.9.3 Odštěpovaná část jmění 3

Výpočet celkové odložené daně pro Odštěpovanou část jmění 3 je uveden níže v tabulce:

Odštěpovaná část jmění 3	tis. Kč
Účetní zůstatková cena dlouhodobého majetku k Datu ocenění	937 781
Přeceněná hodnota dlouhodobého majetku k Datu ocenění	810 103
Odložená daň z přecenění	24 259
Odložená daň evidovaná v souvislosti s Odštěpovanou částí jmění 3 k Datu ocenění	-19 134
Celková odložená daň	5 125

Zdroj: Tesco, analýza NSG Morison

Celková odložená daň v případě Odštěpované části jmění 3 představuje odloženou daňovou pohledávku, která bude zvyšovat hodnotu Odštěpované části jmění 3.

Hodnota Odštěpované části jmění 3 po zohlednění odložené daňové pohledávky činí k Datu ocenění 161 940 tis. Kč.

3.9.4 Odštěpovaná část jmění 4

Výpočet celkové odložené daně pro Odštěpovanou část jmění 4 je uveden níže v tabulce:

Odštěpovaná část jmění 4	tis. Kč
Účetní zůstatková cena dlouhodobého majetku k Datu ocenění	462 471
Přeceněná hodnota dlouhodobého majetku k Datu ocenění	879 977
Odložená daň z přecenění	-79 326
Odložená daň evidovaná v souvislosti s Odštěpovanou částí jmění 4 k Datu ocenění	-19 938
Celková odložená daň	-99 264

Zdroj: Tesco, analýza NSG Morison

Celková odložená daň v případě Odštěpované části jmění 4 představuje odložený daňový závazek, který bude snižovat hodnotu Odštěpované části jmění 4.

Hodnota Odštěpované části jmění 4 po zohlednění odloženého daňového závazku činí k Datu ocenění 155 191 tis. Kč.

3.9.5 Odštěpovaná část jmění 5

Výpočet celkové odložené daně pro Odštěpovanou část jmění 5 je uveden níže v tabulce:

Odštěpovaná část jmění 5	tis. Kč
Účetní zůstatková cena dlouhodobého majetku k Datu ocenění	1 872 345
Přeceněná hodnota dlouhodobého majetku k Datu ocenění	2 114 487
Odložená daň z přecenění	-46 007
Odložená daň evidovaná v souvislosti s Odštěpovanou částí jmění 5 k Datu ocenění	-27 890
Celková odložená daň	-73 897

Zdroj: Tesco, analýza NSG Morison

Celková odložená daň v případě Odštěpované části jmění 5 představuje odložený daňový závazek, který bude snižovat hodnotu Odštěpované části jmění 5.

Hodnota Odštěpované části jmění 5 po zohlednění odloženého daňového závazku činí k Datu ocenění 405 914 tis. Kč.

4 Závěr

S ohledem na předmět a účel znaleckého posudku, poskytnuté podklady a informace, provedená šetření a zvolenou metodologii bylo k 28. 2. 2021 provedeno ocenění a stanovena tržní hodnota jednotlivých odštěpovaných částí jmění rozdělované společnost Tesco Stores ČR a.s., IČO: 453 08 314, se sídlem Vršovická 1527/68b, Vršovice, 100 00 Praha 10, které jsou v rámci tohoto znaleckého posudku označovány jako Odštěpovaná část jmění 1, Odštěpovaná část jmění 2, Odštěpovaná část jmění 3, Odštěpovaná část jmění 4 a Odštěpovaná část jmění 5, s následujícími výsledky:

Odštěpovaná část jmění 1

(i) **Hodnota Odštěpované části jmění 1:**

56 730 000,- Kč

(slovy: padesát šest milionů sedm set třicet tisíc korun českých)

(ii) **Hodnota Odštěpované části jmění 1 po zohlednění odloženého daňového závazku:**

38 037 000,- Kč

(slovy: třicet osm milionů třicet sedm tisíc korun českých)

Hodnota Odštěpované části jmění 1 stanovená na základě tohoto znaleckého posudku odpovídá alespoň částce součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezením v souladu s ustanovením § 256 odst. 1 písm. d) zákona č. 125/2008, o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

Odštěpovaná část jmění 2:

(iii) **Hodnota Odštěpované části jmění 2:**

96 982 000,- Kč

(slovy: devadesát šest milionů devět set osmdesát dva tisíc korun českých)

(iv) **Hodnota Odštěpované části jmění 2 po zohlednění odloženého daňového závazku:**

85 193 000,- Kč

(slovy: osmdesát pět milionů sto devadesát tři tisíc korun českých)

Hodnota Odštěpované části jmění 2 stanovená na základě tohoto znaleckého posudku odpovídá alespoň částce součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezením v souladu s ustanovením § 256 odst. 1 písm. d) zákona č. 125/2008, o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

Odštěpovaná část jmění 3:

(v) Hodnota Odštěpované části jmění 3:

156 816 000,- Kč

(slovy: jedno sto padesát šest milionů osm set šestnáct tisíc korun českých)

(vi) Hodnota Odštěpované části jmění 3 po zohlednění odložené daňové pohledávky:

161 940 000,- Kč

(slovy: jedno sto šedesát jedna milionů devět set čtyřicet tisíc korun českých)

Hodnota Odštěpované části jmění 3 stanovená na základě tohoto znaleckého posudku odpovídá alespoň částce součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezením v souladu s ustanovením § 256 odst. 1 písm. d) zákona č. 125/2008, o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

Odštěpovaná část jmění 4

(vii) Hodnota Odštěpované části jmění 4:

254 455 000,- Kč

(slovy: dvě stě padesát čtyři milionů čtyři sta padesát pět tisíc korun českých)

(viii) Hodnota Odštěpované části jmění 4 po zohlednění odloženého daňového závazku:

155 191 000,- Kč

(slovy: jedno sto padesát pět milionů sto devadesát jedna tisíc korun českých)

Hodnota Odštěpované části jmění 4 stanovená na základě tohoto znaleckého posudku odpovídá alespoň částce součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezením v souladu s ustanovením § 256 odst. 1 písm. d) zákona č. 125/2008, o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

Odštěpovaná část jmění 5:

(ix) Hodnota Odštěpované části jmění 5:

479 811 000,- Kč

(slovy: čtyři sta sedmdesát devět milionů osm set jedenáct tisíc korun českých)

(x) Hodnota Odštěpované části jmění 5 po zohlednění odloženého daňového závazku:

405 914 000,- Kč

(slovy: čtyři sta pět milionů devět set čtrnáct tisíc korun českých)

Hodnota Odštěpované části jmění 5 stanovená na základě tohoto znaleckého posudku odpovídá alespoň částce součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezením v souladu s ustanovením § 256 odst. 1 písm. d) zákona č. 125/2008, o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

5 Seznam příloh

- Příloha č. 1 – Usnesení o jmenování Znalce soudem
- Příloha č. 2 – Seznam movitého/nehmotného majetku tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 2
- Příloha č. 3 – Seznam movitého majetku netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 2
- Příloha č. 4 – Seznam movitého majetku tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 3
- Příloha č. 5 – Seznam movitého majetku netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 3
- Příloha č. 6 – Seznam movitého/nehmotného majetku tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 4
- Příloha č. 7 – Seznam movitého majetku netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 4
- Příloha č. 8 – Seznam movitého/nehmotného majetku tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 5
- Příloha č. 9 – Seznam movitého majetku netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 5
- Příloha č. 10 – Výpis z katastru nemovitostí LV 13173, k.ú. Chrudim (Chrudim)
- Příloha č. 11 – Výpis z katastru nemovitostí LV 10652, k.ú. Opava-Předměstí (Opava)
- Příloha č. 12 – Výpis z katastru nemovitostí LV 1368, k.ú. Třebovice ve Slezsku (Ostrava)
- Příloha č. 13 – Výpis z katastru nemovitostí LV 769, k.ú. Dvory (Karlovy Vary)
- Příloha č. 14 – Výpis z katastru nemovitostí LV 1393, k.ú. Vršovice (Praha)
- Příloha č. 15 – Fotodokumentace k nemovitosti přecházející v rámci Odštěpované části jmění 1
- Příloha č. 16 – Fotodokumentace k nemovitosti přecházející v rámci Odštěpované části jmění 2
- Příloha č. 17 – Fotodokumentace k nemovitosti přecházející v rámci Odštěpované části jmění 3
- Příloha č. 18 – Fotodokumentace k nemovitosti přecházející v rámci Odštěpované části jmění 4
- Příloha č. 19 – Fotodokumentace k nemovitosti přecházející v rámci Odštěpované části jmění 5
- Příloha č. 20 – Katastrální mapa LV 13173, k.ú. Chrudim (Chrudim)
- Příloha č. 21 – Katastrální mapa LV 10652, k.ú. Opava-Předměstí (Opava)
- Příloha č. 22 – Katastrální mapa LV 1368, k.ú. Třebovice ve Slezsku (Ostrava)
- Příloha č. 23 – Katastrální mapa LV 769, k.ú. Dvory (Karlovy Vary)
- Příloha č. 24 – Katastrální mapa LV 1393, k.ú. Vršovice (Praha)

Příloha č. 1 – Usnesení o jmenování Znalce soudem

č. j. 2 Nc 4502/2021 - 7

USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Naděždou Mikovou ve věci

navrhovatele: **Tesco Stores ČR a.s.**, IČO 45308314,
sídlem Vršovická 1527/68b, Praha 10 – Vršovice
zastoupen Monikou Kajankovou, advokátkou
sídlem Revoluční 655/1, Praha 1 – Staré Město

za účasti: **NSG Morison znalecký ústav s.r.o.**, IČO 24664651,
sídlem Jakubská 647/2, Praha 1,

o jmenování znalce k ocenění jmění

t a k t o:

- I. Soud v souladu s ustanovením § 28 písm. a) ve spojení s § 253 odst. 2 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, jmenuje NSG Morison znalecký ústav s.r.o., IČO 24664651, sídlem Jakubská 647/2, Praha 1, znalcem pro zpracování písemného znaleckého posudku o ocenění odštěpované části jmění společnosti Tesco Stores ČR a.s., IČO 45308314, sídlem Vršovická 1527/68b, Praha 10 – Vršovice, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1377, která v důsledku procesu rozdělení společností odštěpením přejde na jednotlivé nástupnické společnosti Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o.; Shopping Mall Ostrava s.r.o.; Shopping Mall Opava s.r.o.; Shopping Mall Chrudim s.r.o. a Shopping Mall Eden s.r.o.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

P o u č e n í:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného, a to písemně ve dvou stejnopisech.

Usnesení neobsahuje odůvodnění z důvodu § 169 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění, občanského soudního řádu, neboť návrhu nikdo neodporoval.

Praha 8. ledna 2021

JUDr. Naděžda Miková v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Horáková.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 13. 1. 2021 . Připojení doložky Horáková Eva dne 20. 1. 2021.

Eva
Horáková
vá


Digitalně podepsaná Eva Horáková
IČO: 24664651
Sídlem: Jakubská 647/2, Praha 1
MORISON KSI
Morison KSI s.r.o.
IČO: 24664651
Sídlem: Revoluční 655/1, Praha 1
Datum: 2021.01.20 10:08:08
v. r. / e

Příloha č. 2 – Seznam movitého/nehmotného majetku tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 2

Popis (Kč)	Požizovací cena	Zůstatková hodnota k Datu ocenění
BS-PYLON	1 290 860,00	0,00
BS-pylon (jen 3x reklamní LED cedule)	325 800,00	0,00
CH-CHLADICI,MRAZICI MISTNOST	398 661,51	0,00
CH-CHLADICI,MRAZICI MISTNOST	1 324 664,11	0,00
CH-CHLADICI,MRAZICI MISTNOST	415 991,57	0,00
CH-CHLADICI,MRAZICI MISTNOST	968 003,51	0,00
CH-CHLADICI,MRAZICI MISTNOST	1 015 329,47	0,00
HZ-EPS	1 598 208,75	22 704,82
MZ-system MaR	65 600,00	37 697,54
MZ-SYSTEM MAR 444/05	98 127,40	0,00
OT-USTREDNA (PRAESIDEO)	218 280,00	0,00
PO-VAHA-GOOD RECEIVE SCALE 1500KG	111 542,79	0,00
PO-VAHA-GOOD RECEIVE SCALE 1500KG	111 542,79	0,00
TR-VYDEJOVA PENEZNI JEDNOTKA TYP T1	167 090,00	0,00
UP-centralni UPS (1x UPS MAS2MC360T-00)	238 027,92	0,00
UP-zalozni zdroj UPS k vratum	23 829,00	13 419,32
VB-DESTOVA KANALIZACE	35 398,40	0,00
VB-VECNE BREMENO-KANALIZACE DN 1000	114 205,00	0,00
VB-VECNE BREMENO-PRO TRAFOSTANICI,KABEL VN NN A KABEL MORAVEL-HM OPAVA	10 500,00	0,00
VZ-VZDUCHOTECHNIKA	9 516 710,00	7 335 630,16
DV-Pocitadlo navstevniku - IRC kamera	82 000,00	0,00
DV-Pocitadlo navstevniku - IRC kamera	82 000,00	0,00
DV-Pocitadlo navstevniku - IRC kamera	82 000,00	0,00
DV-Pocitadlo navstevniku - IRC kamera	82 000,00	0,00
DV-pocitadlo navstevniku - IRC kamera	58 135,00	15 346,05
HZ-EPS	1 019 589,07	0,00
HZ-EPS	409 165,00	361 483,45
KS-kamera IP bullet camera 4MP 2.8-12mm	11 208,40	6 312,02
KS-kamera IP fixed dome 4MP 2.8-12mm	45 775,30	25 778,41
KS-kamera IP PTZ dome camera 2MP 20x opt.zoom	93 120,00	52 440,60
KS-kamera pevna Siqua BL2002F4-EI	18 327,87	13 956,23
KS-kamera pohybliva Siqua PD900	71 871,56	54 728,43
KS-kamera venkovni High-speed dome 1080p 30x opt.zoom	236 816,59	133 363,45
KS-KAMERA VENKOVNI POHYBLIVA	0,00	0,00
KS-monitor LCD GML-2431M 23,6"	8 869,30	3 703,24
KS-monitor LCD GML-4010M 40"	18 439,60	7 699,17
KS-ovladac PTZ keyboard	15 943,90	6 657,13
KS-Ovladac Touch Tracker	9 751,30	855,40
KS-system 24 CH NVR Sense	87 440,08	36 509,24
KS-system VDG compact i5	58 538,30	24 441,75
KS-technologie	345 697,97	200 198,71
MZ-system MaR	979 510,00	807 694,32
NM-OBCHODNI ZNACKA(OC SILESIA).	39 799,30	0,00
OT-technologie	255 049,00	178 534,30
OT-USTREDNA (PRAESIDEO)	12 935,00	0,00
VZ-VZDUCHOTECHNIKA	6 124 454,16	4 638 817,60
VZ-VZDUCHOTECHNIKA-LEKARNA	123 424,60	73 801,95
WZ-zabradli a najezdova ochrana	20 583,55	14 408,49
ZN-logo LED hlavni vchod	126 325,00	88 427,50
ZN-logo LED hlavni vchod	126 325,00	88 427,50
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00

ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (PROSVETLENE PANELY NA PYLON)	64 300,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (STRESNI LOGO SILESIA)	362 000,00	0,00
ZN-NEONY A LOGA (STRESNI LOGO SILESIA)	362 000,00	0,00
ZS-USTREDNA EZS	772 083,33	0,00
WZ-zabradli a najezdova ochrana	39 808,00	34 883,81
PF-nadrz na benzin	1 243 700,00	880 077,76
PF-nadrz na benzin	667 800,00	457 580,23
PF-stojan na vydej benzinu (500 T 3-6 VR2)	290 003,32	0,00
PF-stojan na vydej benzinu (500 T 3-6 VR2)	256 727,32	0,00
PF-stojan na vydej benzinu (500 T 3-6 VR2)	256 727,32	0,00
PF-stojan na vydej benzinu (500 T 3-6 VR2)	256 727,32	0,00
PF-totem	486 372,00	115 582,49
PF-vysavac samoobslužny CCG celonerez	71 250,00	43 608,91
PF-vzduchovy stojan CA 100/M celonerez	70 250,00	42 996,85
VZ-klimatizace	36 000,00	0,00
VZ-vzduchova clona	54 000,00	0,00
Celkem movitý/nehmotný majetek tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 2	35 076 315,68	15 817 766,83

Příloha č. 3 – Seznam movitého majetku netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 2

Popis (Kč)	Pořizovací cena	Zůstatková hodnota k Datu ocenění
DS-SERVER DELL OPTIPLEX GX270	42 549,96	0,00
OT-MIKROFONNI PULT S DALKOVYM OVLADANIM (LBB 4430/00)	37 050,00	0,00
OT-zesilovac Bosch Praesideo vykony 1x500W	51 568,00	29 040,56
OT-zesilovac Praesideo LBB 421	46 466,00	4 646,60
OT-zesilovac Praesideo LBB 4421	30 290,00	13 223,87
BS-rohoze ARCOS 8450x4350mm	37 655,53	21 205,76
BS-rohoze ARCOS 8450x4360mm	37 655,53	21 205,76
DI-SKRIN S POLICEMI 2013	7 221,50	0,00
DI-STUL MONTAZNI MSJ 1	9 936,00	0,00
DK-detsky koutek molitanovy	117 200,00	48 469,43
DP-DOPRAVNI PROSTREDKY SNEHOVA FREZA HONDA HS 622 SILEX	50 058,82	0,00
DP-pracovni plosina Genie GR 26 J	583 500,00	154 028,02
DR-atyp-box calouneny pro Food Court	474 694,80	0,00
DR-atyp-delici pricky s kvetinami pro Food Court	154 697,79	0,00
DR-atyp-stolicka Erland pro Food Court	277 254,72	0,00
DR-atyp-stolova deska s nohami pro Food Court	254 422,40	0,00
DV-defibrilator Lifepack	37 500,00	15 657,54
DV-interni vyzdoba	72 700,00	26 729,70
DV-lavicka pro zakazniky	50 098,95	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	50 098,95	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	50 098,95	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	50 098,95	0,00
DV-sezonni vyzdoba vanocni -interni	190 150,00	107 838,50
DV-sezonni vyzdoba vanocni-interni	200 000,00	146 338,80
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	22 370,00	15 659,00
IT-TISKARNA HP CLJ 4650N	69 219,00	0,00
KV-ATYP-PREBALOVACI PULT S LIMCEM	2 040,00	0,00
KV-KONTEJNER SE ZAMKEM	18 035,00	0,00
KV-Kontejner se zamkem	3 877,00	0,00
KV-kopirka digitalni MX-M200D	39 677,00	0,00
KV-KRESLO	30 720,00	0,00
KV-LAVICE SATNI	5 200,00	0,00
KV-REGAL KOVOVY	10 750,00	0,00
KV-SKRIN	55 832,00	0,00
KV-Skrin	14 664,00	0,00
KV-SKRIN SATNI 2 DVEROVA	106 800,00	0,00
KV-STUL	35 690,00	0,00
KV-Stul	4 344,00	0,00
KV-Zidle	4 764,00	0,00
MA-betonovy kos se striskou	2 990,00	2 093,00
MA-betonovy kos se striskou	2 990,00	2 093,00
MA-betonovy kos se striskou	2 990,00	2 093,00
MA-betonovy kos se striskou	2 990,00	2 093,00
MA-kvetinac 600x600x600mm	17 337,29	12 136,11
MA-kvetinac 600x600x600mm	17 337,29	12 136,11
MA-kvetinac 600x600x600mm	17 337,29	12 136,11
MA-kvetinac 600x600x600mm	17 337,29	12 136,11

MA-kvetinac 600x600x600mm	17 337,29	12 136,11
MA-kvetinac 600x600x600mm	17 337,29	12 136,11
MA-kvetinac 600x600x600mm	17 337,29	12 136,11
MA-kvetinac 600x600x600mm	17 337,30	12 136,12
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450mm	22 009,19	15 406,45
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450mm	22 009,19	15 406,45
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450mm	22 009,19	15 406,45
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450mm	22 009,19	15 406,45
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450mm	22 009,19	15 406,45
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450mm	22 009,19	15 406,45
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450mm	22 009,19	15 406,45
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450mm	22 009,20	15 406,44
MA-lavicka-reklamni venkovni	31 199,94	0,00
MA-nerezovy kos 600x600x600mm	18 946,50	13 262,56
MA-nerezovy kos 600x600x600mm	18 946,50	13 262,56
MA-nerezovy kos 600x600x600mm	18 946,50	13 262,56
MA-nerezovy kos 600x600x600mm	18 946,50	13 262,56
MA-nerezovy kos 600x600x600mm	18 946,50	13 262,56
MA-nerezovy kos 600x600x600mm	18 946,50	13 262,56
MA-nerezovy kos 600x600x600mm	18 946,50	13 262,56
MA-nerezovy kos 600x600x600mm	18 946,50	13 262,56
MA-nerezovy kos 600x600x600mm	18 946,51	13 262,57
MA-odpadkovy kos beton, viko s popelnikem	3 839,00	2 687,30
MA-odpadkovy kos beton, viko s popelnikem	3 839,00	2 687,30
MA-odpadkovy kos beton, viko s popelnikem	3 839,00	2 687,30
MA-odpadkovy kos beton, viko s popelnikem	3 839,00	2 687,30
MA-PODIUM PREDVADECI 3 X 6 M	42 691,00	0,00
MA-zidle jidelni Antishock bila	52 560,00	11 912,17
OT-MIKROFONNI PULT S DALKOVYM OVLADANIM (LBB 4432/00)	18 525,00	0,00
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO (LBB 4421/00)	52 000,00	0,00
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO (LBB 4422/00)	61 750,00	0,00
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO (LBB 4426/00)	53 300,00	0,00
OT-zesilovac Praesideo 4x 125W	56 951,00	39 865,70
WZ-MOBILNI ZABRADLI	201 365,61	0,00
PO-monitor LCD Philips 18,5"	2 850,00	0,00
Celkem movitý majetek netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 2	4 605 131,27	1 142 314,58

Příloha č. 4 – Seznam movitého majetku tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 3

Popis (Kč)	Požizovací cena	Zůstatková hodnota k Datu ocenění
AUTOBUSOVA ZASTAVKA	10 275,00	0,00
CH-chladici místnost-pekarna	213 531,00	151 343,76
HZ-EPS	1 072 405,30	818 311,60
MZ-system MaR	105 708,00	0,00
MZ-system MaR	46 300,00	0,00
MZ-system MaR	25 278,61	0,00
MZ-system MaR	61 856,00	0,00
OT-USTREDNA PRAESIDEO LBB 4401/00	178 160,00	0,00
UP-centralni UPS ITYS PRO 20 kVA	151 580,00	94 519,48
VZ-KLIMATIZACNI JEDNOTKA	46 500,00	24 995,38
VZ-VZDUCHOTECHNIKA	18 238 195,95	10 238 965,56
VZ-Vzduchotechnika	13 834 768,18	12 194 346,22
DS-pristupovy system (jednotka H&M)	103 603,52	50 777,35
DS-pristupovy system (jednotka H&M)	120,30	58,98
DV-Pocitadlo navstevniku - IRC kamera	85 800,00	0,00
DV-Pocitadlo navstevniku - IRC kamera	85 800,00	0,00
DV-Pocitadlo navstevniku - IRC kamera	85 800,00	0,00
DV-Pocitadlo navstevniku - IRC kamera	85 800,00	0,00
DV-pocitadlo navstevniku - IRC kamera	84 595,00	22 330,77
HZ-EPS	2 646 815,02	0,00
HZ-EPS (jednotka H&M)	184 060,51	90 210,30
KS-KAMERA ATRAPA	3 536,33	0,00
KS-kamera Illustra 3MP Bullet	23 815,80	18 135,15
KS-kamera Illustra Flex 2MP PTZ	100 017,01	76 160,50
KS-kamera illustra pro 12mp	22 995,02	17 510,15
KS-KAMERA VNEJSI PEVNA	18 042,42	0,00
KS-kamera vnejsi pevna	19 292,40	0,00
KS-KAMERA VNEJSI POHYBLIVA	120 251,25	0,00
KS-kamera vnejsi pohybliva	138 655,70	0,00
KS-KAMERA VNITRNI PEVNA	26 660,41	0,00
KS-kamera vnitri pevna	10 154,10	0,00
KS-kamera vnitri pevna	21 751,70	13 876,41
KS-KAMERA VNITRNI POHYBLIVA	63 523,35	0,00
KS-kamera vnitri pohybliva	22 624,30	839,92
KS-MONITOR K SYSTEMU INTELLEX	16 134,51	0,00
KS-MONITOR K SYSTEMU INTELLEX	16 134,51	0,00
KS-monitor k systemu VideoEdge LCD 19"	4 712,80	87,78
KS-ovladac ADTTE	11 350,63	0,00
KS-system VideoEdge IP CCTV	144 784,70	2 782,82
KS-technologie	154 643,26	0,00
KS-technologie	343 952,53	261 911,41
KS-technologie (nenavysovat)	4 955,74	0,00
KS-technologie KS	58 487,01	37 311,52
KS-TECHNOLOGIE str.20008	356 386,52	5 706,85
KS-Touch Tracker VM96	18 306,40	0,00
MZ-SYSTEM AISYS	89 510,10	0,00
MZ-system MaR	327 000,00	228 900,00
OR-regalove vybaveni (jednotka H&M)	6 555 979,31	3 213 164,67
OT-ERO (jednotka H&M)	112 293,16	55 036,25
OT-technologie (jednotka H&M)	228 713,33	112 095,17
OT-ustredna (jednotka H&M)	17 040,64	8 351,84
OT-USTREDNA PLENA LBB1925/10	128 399,00	0,00
TU-technologie (jednotka H&M)	20 651,39	10 121,52
TU-TELEFONNI USTREDNA / SIEMENS HICOM 300H	366 289,40	0,00
UP-zalozni zdroj UPS pro roletu (jednotka H&M)	27 290,16	13 375,26
UP-zalozni zdroj UPS Riello Multi Sentry MST 40kVA	181 767,77	102 362,66

Příloha č. 5 – Seznam movitého majetku netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 3

Popis (Kč)	Požizovací cena	Zůstatková hodnota k Datu ocenění
OT-MIKROFONNI PULT LBB 4432/00 S DALKOVYM OVLADANIM	18 525,00	0,00
OT-MIKROFONNI PULT LBB 4432/00 S DALKOVYM OVLADANIM	18 525,00	0,00
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO LBB 4421/00	52 000,00	0,00
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO LBB 4421/00	52 000,00	0,00
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO LBB 4421/00	52 000,00	0,00
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO LBB 4421/00	52 000,00	0,00
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO LBB 4422/00	61 750,00	0,00
VYDEJOVA PENEZNI JEDNOTKA TYP JOHNSON "G"	224 830,00	0,00
AR-tiskarna DJ T770 24"	54 476,77	0,00
BS-rohoz vnitřní-12550x4370mm (hlavní vstup)	55 454,23	0,00
BS-rohoz vnitřní-7110x2600mm (vstup garáže)	18 697,10	0,00
DE-mikrovltna trouba vestavná BOSCH (jednotka H&M)	6 728,52	3 297,74
DE-vestavná lednice BOSH (jednotka H&M)	12 292,34	6 024,64
DE-vestavná myčka BOSH (jednotka H&M)	11 127,64	5 453,81
DE-Videotelefon (jednotka H&M)	17 592,34	8 622,24
DK-TELEVIZOR	9 028,42	0,00
DP- SNEHOVA FREZA HONDA HS 622	50 300,36	0,00
DP-PALETOVY VOZIK HP 20 1150	12 602,00	0,00
DR-atyp deliči prický (food court)	306 675,25	30 667,57
DS-terminal s displejem	59 495,00	0,00
DV-defibrilátor Lifepack	45 000,00	18 789,05
DV-sezonní výzdoba vanocní- externí	5 100,00	1 257,54
DV-sezonní výzdoba vanocní-externí	10 200,00	0,00
DV-sezonní výzdoba vanocní-interní	150 000,00	0,00
DV-sezonní výzdoba vanocní-interní	139 800,00	51 400,44
DV-sezonní výzdoba vanocní-interní	194 150,00	106 383,57
DV-sezonní výzdoba vanocní-interní	31 100,00	22 755,69
DV-sezonní výzdoba vanocní-interní	62 340,00	45 613,81
DV-sezonní výzdoba vanocní-interní	69 870,00	51 123,46
DV-sezonní výzdoba vanocní-interní	36 690,00	26 845,86
KV-kontejner 4 zásuvky Hettich systema (jednotka H&M)	10 610,34	5 200,27
KV-KONTEJNER SE ZAMKEM	19 450,00	0,00
KV-Kontejner se zamkem	5 980,00	0,00
KV-KUCHYNSKA LINKA	16 690,00	0,00
KV-kuchynská linka (jednotka H&M)	36 997,55	18 132,96
KV-lavice satní (jednotka H&M)	12 615,65	6 183,10
KV-police 179x36.5cm jako IKEA Antonius (jednotka H&M)	1 940,91	951,27
KV-police 179x36.5cm jako IKEA Antonius (jednotka H&M)	1 940,91	951,27
KV-police 179x36.5cm jako IKEA Antonius (jednotka H&M)	1 940,91	951,27
KV-police 179x36.5cm jako IKEA Antonius (jednotka H&M)	1 940,91	951,27
KV-skartovací stroj Fellowes 450 M	6 490,00	4 046,92
KV-SKRIN	64 609,09	0,00
KV-Skrin	3 336,00	0,00
KV-SKRIN KOVOVA SATNI 2 DVEROVA	43 560,00	0,00
KV-skrin policová do uklidové komory 800x400x1950 (jednotka H&M)	7 704,67	3 776,17
KV-skrin s posuvnými dveřmi na zámek (jednotka H&M)	11 386,29	5 580,57
KV-Skrin satní kovová 2 dverova	4 762,00	0,00
KV-STUL	24 781,82	0,00
KV-Stul	1 232,00	0,00
KV-stul kancelářský 160x80 (jednotka H&M)	7 634,31	3 741,69
KV-stul Melltrop 75x75 (jednotka H&M)	2 928,95	1 435,53
KV-Zidle	1 595,00	0,00
KV-zidle	49 525,00	0,00
KV-zidle kuchynská jako IKEA Laver (jednotka H&M)	5 123,34	2 511,04
KV-zidle otáčková kancelářská IKEA (jednotka H&M)	3 234,68	1 585,38
LO-NADOBA NA POSYPOVY MATERIAL NP-P 450	7 500,00	0,00

LO-NADOBA NA POSYPOVY MATERIAL NP-P 450	7 500,00	0,00
LO-NADOBA NA POSYPOVY MATERIAL NP-P 450	7 500,00	0,00
LO-PLASTOVY KONTEJNER NA KOMUNALNI ODPAD 1100 L	5 969,70	0,00
LO-POJIZDNA KLEC PRO SBER PAPIRU,VYKLAPENI	7 520,00	0,00
LO-POJIZDNA KLEC PRO SBER PAPIRU,VYKLAPENI	7 520,00	0,00
LO-POJIZDNA KLEC PRO SBER PAPIRU,VYKLAPENI	7 520,00	0,00
MA-detsky koutek molitanovy 5x3m	120 000,00	73 446,58
MA-kvetinac 600 x 600 x 600 mm	17 827,44	13 779,75
MA-kvetinac 600 x 600 x 600 mm	17 827,44	13 779,75
MA-kvetinac 600 x 600 x 600 mm	17 827,44	13 779,75
MA-kvetinac 600 x 600 x 600 mm	17 827,44	13 779,75
MA-kvetinac 600 x 600 x 600 mm	17 827,45	13 779,75
MA-lavice jidelni (okolo sloupu)	69 048,00	6 904,80
MA-lavice jidelni 2200x1400	217 062,40	21 706,24
MA-lavice jidelni 2200x2200	151 580,76	15 158,10
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,93	17 593,87
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,93	17 593,87
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,93	17 593,87
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,93	17 593,87
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,93	17 593,87
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,93	17 593,87
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,93	17 593,87
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,93	17 593,87
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,93	17 593,87
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,93	17 593,87
MA-lavicka oboustranna 1500 x 600 x 450 mm	22 761,90	17 593,84
MA-odpadkovy kos 600 x 600 x 600 mm	19 429,21	15 017,83
MA-odpadkovy kos 600 x 600 x 600 mm	19 429,21	15 017,83
MA-odpadkovy kos 600 x 600 x 600 mm	19 429,21	15 017,83
MA-odpadkovy kos 600 x 600 x 600 mm	19 429,21	15 017,83
MA-odpadkovy kos 600 x 600 x 600 mm	19 429,22	15 017,84
MA-paravan s deskou pro uchyceni sklenene prepazky 2,25m	17 600,00	3 988,86
MA-paravan s kvetinovym truhlikem 1,4m	18 000,00	4 079,51
MA-paravan s kvetinovym truhlikem 2,25m	8 800,00	1 994,43
MA-paravan s kvetinovym truhlikem 2,35m	9 000,00	2 039,76
MA-sedak s operatkem (calounene)	24 000,00	5 439,35
MA-stul 1200x800mm + paravan s kvetinovym truhlikem 1,8m	43 650,00	9 892,81
MA-stul 1400x800mm	19 200,00	4 351,48
MA-stul jidelni 1200x800	45 119,28	4 511,94
MA-stul jidelni box 1400x800	61 364,64	6 136,50
MA-stul jidelni box 1600x800	23 462,19	2 346,27
MA-stul jidelni kruhovy 850	86 556,00	8 655,60
MA-stul kulaty 850mm	34 800,00	7 887,05
MA-zidle jidelni (bila,leskla)	190 290,00	19 029,00
MA-zidle jidelni Antishock bila	54 750,00	12 408,51
OR-podium predvadeci	212 060,00	18 242,97
OT-DVD prehravac (jednotka H&M)	1 382,48	677,58
OT-mikrofonni pult (jednotka H&M)	4 087,19	2 003,19
OT-mikrofonni pult (jednotka H&M)	4 087,19	2 003,19
OT-mikrofonni pult (jednotka H&M)	4 087,18	2 003,20
OT-MIKROFONNI PULT LBB 4432/00 S DALKOVYM OVLADANIM	18 525,00	0,00
OT-regulator hlasitosti (jednotka H&M)	10 962,62	5 372,93
OT-zesilovac 4x125W (jednotka H&M)	22 650,50	11 101,30
OT-zesilovac 4x125W (jednotka H&M)	22 650,50	11 101,30
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO LBB 4421/00	52 000,00	0,00
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO LBB 4422	61 750,00	0,00
OT-ZESILOVAC PRAESIDEO LBB 4422	61 750,00	0,00
SR-LEHKY SKLADOVY REGAL-KOMPONENT	2 886,00	0,00
SR-LEHKY SKLADOVY REGAL-POLICE	17 280,00	0,00
SR-LEHKY SKLADOVY REGAL-RAM	13 140,00	0,00
WZ-MOBILNI ZABRADLI	101 970,00	0,00
WZ-PRISTRESEK ZALIV	21 425,53	0,00

WZ-PRISTRESEK ZALIV	21 425,53	0,00
WZ-PRISTRESEK ZALIV	21 425,53	0,00
WZ-PRISTRESEK ZALIV	21 425,53	0,00
WZ-PRISTRESEK ZALIV	21 425,53	0,00
WZ-PRISTRESEK ZALIV	21 425,55	0,00
Celkem movitý majetek netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 3	4 637 397,67	1 016 643,16

Příloha č. 6 – Seznam movitého/nehmotného majetku tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 4

Popis (Kč)	Pořizovací cena	Zůstatková hodnota k Datu ocenění
BS-pylon	624 190,39	17 400,47
CH-chladicí a mrazicí místnost (1.38)	217 688,91	0,00
CH-chladicí a mrazicí místnost (1.38)	231 825,09	0,00
CH-chladicí box na odpadky	72 861,26	9 741,50
CH-chladicí místnost centralní	362 347,16	50 263,41
CH-rekuperace tepla Vymeník pro TUV	220 429,00	143 127,88
DA-DIESLOVY AGREGAT	1 509 000,00	0,00
HZ-EPS	1 696 421,90	0,00
HZ-EPS	841 282,79	393 332,46
MZ-system MaR	28 398,61	0,00
OT-technologie	142 290,00	71 125,51
OT-ustredna Praesideo	31 502,00	15 746,69
UP-centralni UPS PL30EX009L3	225 640,00	36 897,69
VB-VECNE BREMENO - SMLOUVA O ZRIZENI C.2.8A	19 900,00	0,00
VB-VECNE BREMENO HM KARLOVY VARY 028C	437 799,97	0,00
VB-VECNE BREMENO OBI LEASE BUDOVA(PRAVNICI)	20 781,62	0,00
VB-vecne bremeno-vytlak kan. a vod. premosteni potoka, prelozka vodotece	80 000,00	13 457,53
VY-VYTAH	520 000,00	295 767,79
VZ-VZDUCHOTECHNIKA,KLIMATIZACE	19 674 190,51	14 286 298,44
UP-UPS MASTERYS BC+ 30 kVA+BM CN ON-06820	167 655,96	151 257,83
BS- sterilizacni zarizeni vody ve fontane	73 356,60	55 859,25
DS-pristupovy system (jednotka H&M)	161 522,16	60 176,11
DS-terminal s displejem	56 812,00	0,00
DV-Pocitadlo navstevniku - IRC kamera	111 750,00	0,00
DV-Pocitadlo navstevniku - IRC kamera	111 750,00	0,00
DV-pocitadlo navstevniku - IRC kamera	42 145,00	11 125,13
HZ-EPS	1 284 090,00	0,00
HZ-EPS (jednotka H&M)	1 201 977,78	447 804,41
HZ-instalace graficke nadstavby	155 319,00	123 575,87
IT-zalozni droj APC Back-UPS-650 (velin udrzby)	6 855,00	4 373,12
KS-KAMERA VNEJSI PEVNA	47 820,12	0,00
KS-kamera vnejsi pevna	11 214,60	0,00
KS-KAMERA VNEJSI POHYBLIVA	183 348,42	0,00
KS-kamera vnejsi pohybliva	52 522,00	29 577,81
KS-KAMERA VNITRNI PEVNA	25 778,99	0,00
KS-kamera vnitri pevna	3 380,70	0,00
KS-kamera vnitri pevna	85 232,40	35 248,81
KS-kamera vnitri pevna	12 109,32	6 819,39
KS-KAMERA VNITRNI POHYBLIVA	155 599,86	0,00
KS-monitor ADLCD22GB 22"	8 924,90	1 946,37
KS-monitor ADLCD22GB 22"	8 924,90	1 946,37
KS-ovladac ADTTE16E	5 571,30	1 214,97
KS-pocitac DELL Optiplex	22 988,30	5 013,32
KS-technologie	36 115,80	0,00
KS-technologie	154 918,52	64 068,41
KS-technologie	55 992,60	31 532,28
KS-technologie kameroveho systemu	31 733,50	8 376,80
MZ-system MaR (jednotka H&M)	567 392,53	211 385,66
OT-technologie	47 091,76	26 519,77
OT-technologie (jednotka H&M)	208 451,31	77 659,89
OT-UPS 4x80Ah	18 993,44	10 696,19
OT-ustredna (jednotka H&M)	20 159,65	7 510,63
OT-ustredna-audio expander Praesideo	37 763,13	21 266,36
OT-ustredna-multikanalovy interface Praesideo	33 093,55	18 636,67
TU-technologie (jednotka H&M)	22 367,06	8 333,00
UP-UPS Masters GP40 40 kVA	382 150,00	281 130,85

VZ-VZDUCHOTECHNIKA	6 657 189,07	5 786 168,54
VZ-VZDUCHOTECHNIKA-LEKARNA-SAMOSTATNA	593 238,50	337 424,73
ZN-logo H&M exterior-nad vstup do OC	91 417,79	34 058,28
ZN-logo H&M exterior-svetelny panel na pylon	85 429,64	31 827,32
ZN-logo H&M exterior-svetelny panel na pylon	85 429,64	31 827,32
ZN-logo H&M interier-prucei prodejny	40 570,14	15 114,66
ZN-logo H&M interier-vystrc	39 086,11	14 561,81
ZN-NEON FONTANA	256 500,00	0,00
ZN-NEON FONTANA	367 750,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZN-PROSVETLENY PANEL PRO NAJEMCE 4500X900 MM	64 300,00	0,00
ZS-ustredna EZS (jednotka H&M)	810 116,16	301 813,95
WZ-zabradli a najezdova ochrana	40 135,00	35 170,36
HZ-EPS	789 631,92	2 049,63
KS-TECHNOLOGIE KAMEROVEHO SYSTEMU	131 153,49	340,51
OT-USTREDNA(PLENA VAS LBB 1990/00)	89 995,00	0,00
UP-CENTRALNI UPS	245 400,00	0,00
UP-CENTRALNI UPS	177 000,00	0,00
VZ-VZDUCHOTECHNIKA	979 088,50	630 321,68
ZS-USTREDNA EZS	532 602,33	1 382,45
BS-PYLON(STOZAR)	331 476,00	0,00
PF-NADRZ NA BENZIN 5 M3	106 000,00	66 032,83
PF-NADRZ NA BENZIN 60 M3	1 142 935,00	769 420,82
PF-NADRZ NA BENZIN 60 M3	635 635,00	389 746,84
PF-STOJAN NA VYDEJ BENZINU Q500T	501 152,90	0,00
PF-STOJAN NA VYDEJ BENZINU Q500T	501 152,90	0,00
PF-STOJAN NA VYDEJ BENZINU Q500T	501 152,90	0,00
PF-STOJAN NA VYDEJ BENZINU Q500T	501 152,90	0,00
PF-TOTEM	315 440,00	0,00
PF-vysavac samoobslužny Combi boy	69 000,00	5 935,90
PF-Vzduchovy stojan Combi Boy	66 800,00	0,00
VZ-KLIMATIZACE HITACHI-UTOPIA RPK-3HG7M+MT	38 390,00	0,00
VZ-vzduchotechnika	76 000,00	60 159,73
VZ-VZDUCHOVA CLONA EL.SYSTEAIR LG 343+MT	31 279,00	0,00
Celkem movitý/nehmotný majetek tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 4	50 170 321,26	25 549 572,00

Příloha č. 7 – Seznam movitého majetku netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 4

Popis (Kč)	Pořizovací cena	Zůstatková hodnota k Datu ocenění
OT-mikrofonní pult s mikrofonem	5 900,78	3 323,05
OT-mikrofonní pult s mikrofonem	5 900,78	3 323,05
OT-zesilovac Praesideo základní 1x500W	26 187,00	13 089,92
OT-zesilovac Praesideo základní 1x500W	26 187,00	13 089,92
OT-zesilovac Praesideo základní 1x500W	26 187,00	13 089,92
OT-zesilovac Praesideo základní 1x500W založni	26 187,00	13 089,92
OT-zesilovac Praesideo základní 2x250W	33 316,00	16 653,44
MA-stanek pro najemce 1500x600-H1930	42 810,50	27 310,77
MA-stanek pro najemce 1500x600-H1930	42 810,50	27 310,77
MA-stanek pro najemce 1500x600-H1930	42 810,50	27 310,77
MA-stanek pro najemce 1500x600-H1930	42 810,50	27 310,77
BS-rohoz EMCO Consul EG 211x890	161 485,00	0,00
BS-rohoz TOPWELL st.17mm	81 700,00	41 778,92
BS-rohoz TPWELL st.17mm 325x425cm	81 700,00	41 778,92
BS-rohoz TPWELL st.17mm 325x425cm	81 700,00	41 778,92
DE-lednice vestavna BOSCH KUL 15A65(jednotka H&M)	9 876,23	3 679,48
DE-LEDNICE-ZT 162 BO	6 990,00	0,00
DE-LEDNICE-ZT 162 BO	6 990,00	0,00
DE-mikrovlnna trouba vestavna BOSCH HMT 75M651 (jednotka H&M)	6 095,04	2 270,76
DE-mycka nadobi vestavna BOSCH SMI 50EUD s.60cm(jednotka H&M)	10 045,53	3 742,57
DE-videotelefon (jednotka H&M)	19 802,25	7 377,49
DI-KLADIVO MULTIFUNKCNI UHE 28 MULTI	10 648,00	0,00
DI-STUL MONTAZNI MSJ 1	9 936,00	0,00
DP-PALETOVY VOZIK STILL HP 20	10 990,00	0,00
DV-sezonni vyzdoba vanocni- interni	66 100,00	36 219,18
DV-sezonni vyzdoba vanocni- interni	150 000,00	109 754,10
DV-sezonni vyzdoba vanocni-externi	100 000,00	0,00
DV-sezonni vyzdoba vanocni-externi	76 250,00	18 801,39
DV-sezonni vyzdoba vanocni-interni	100 000,00	0,00
DV-stojan na letaky	21 490,00	13 709,45
DV-stojan na letaky	21 490,00	13 709,45
DV-stojan na letaky	21 490,00	13 709,45
DV-stojan na letaky	21 490,00	13 709,45
DV-stojan na letaky	21 490,00	13 709,45
DV-stojan na letaky	21 490,00	13 709,45
DV-stojan na letaky	21 490,00	13 709,45
DV-stojan na letaky	21 490,00	13 709,45
DV-stojan na letaky	21 490,00	13 709,45
DV-stojan na letaky	21 490,00	13 709,45
IT-monitor HP 22 es (velin udrzby)	6 630,00	1 295,73
IT-pocitac HP prodesk 400 G3 mini (velin udrzby)	31 565,00	6 168,89
IT-tiskarna HP Designjet Z6 44	124 904,00	80 880,46
KV-ATYP-LAVICE SATNI	6 200,00	0,00
KV-ATYP-PULT PREBALOVACI S LIMCEM	2 040,00	0,00
KV-drez a pracovni deska z nerez oceli, Teka Nerissa 1c1e(jednotka H&M)	2 257,42	841,04
KV-kontejner pod prac.desku 4 zasuvky Hettich System(jednotka H&M)	13 883,13	5 172,28
KV-KONTEJNER SE ZAMKEM	12 960,00	0,00
KV-KUCHYNSKA LINKA	24 218,00	0,00
KV-KUCHYNSKA LINKA	24 218,00	0,00
KV-kuchynska linka 2,40(jednotka H&M)	33 861,35	12 615,28
KV-kuchynsky stul 75x75 Melltrop(jednotka H&M)	2 031,68	756,92
KV-lavice satni v=420mm, 360x1000mm(jednotka H&M)	4 176,20	1 555,87
KV-police 179x36,5(jednotka H&M)	1 693,05	630,74
KV-police 179x36,5(jednotka H&M)	1 693,05	630,74
KV-police 179x36,5(jednotka H&M)	1 693,05	630,74
KV-police 179x36,5(jednotka H&M)	1 693,05	630,74

KV-SKRIN	65 232,00	0,00
KV-SKRIN KOVOVA SATNI 2 DVEROVA	40 273,00	0,00
KV-skrin policova 800/380/1950 do uklidove komory(jednotka H&M)	5 192,07	1 934,35
KV-skrin s posuvnymi dvermi 120-160/45/120(zamek na klic)(jednotka H&M)	9 932,62	3 700,49
KV-STUL	12 942,00	0,00
KV-stul kancelarsky 160x80(jednotka H&M)	6 772,26	2 523,10
KV-ZIDLE	3 273,00	0,00
KV-zidle kuchynska jako Laver IKEA(jednotka H&M)	4 966,40	1 850,26
KV-zidle otocna kancelarska IKEA(jednotka H&M)	4 401,90	1 639,97
LO-kontejner kovovy 1100l	7 608,57	4 284,79
LO-kontejner kovovy 1100l	7 608,57	4 284,79
LO-kontejner kovovy 1100l	7 608,57	4 284,79
LO-NADOBY NA ODPAD-NADOBA NA POSYPOVY MATERIAL NP-P450	14 084,67	0,00
LO-odpadkovy kos-striska s popelnikem	8 891,50	5 007,27
LO-odpadkovy kos-striska s popelnikem	8 891,50	5 007,27
LO-odpadkovy kos-striska s popelnikem	8 891,50	5 007,27
LO-odpadkovy kos-striska s popelnikem	8 891,50	5 007,27
MA-detsky koutek molitanovy 5x2m	99 880,00	56 247,50
MA-info panel D-Touch flag double side 55"	273 620,00	164 172,00
MA-kvetinac 600x600x600 mm	19 782,04	13 847,44
MA-kvetinac 600x600x600 mm	19 782,04	13 847,44
MA-kvetinac 600x600x600 mm	19 782,04	13 847,44
MA-kvetinac 600x600x600 mm	19 782,02	13 847,42
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450 mm	22 816,21	15 971,35
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450 mm	22 816,21	15 971,35
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450 mm	22 816,21	15 971,35
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450 mm	22 816,21	15 971,35
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450 mm	22 816,21	15 971,35
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450 mm	22 816,21	15 971,35
MA-lavicka oboustranna 1500x600x450 mm	22 816,23	15 971,37
MA-lavicka pro zakazniky obloukova 1,9m	16 590,00	6 240,57
MA-lavicka pro zakazniky obloukova 1,9m	16 590,00	6 240,57
MA-lavicka pro zakazniky obloukova 1,9m	16 590,00	6 240,57
MA-lavicka pro zakazniky obloukova 1,9m	16 590,00	6 240,57
MA-lavicka pro zakazniky parkova 1,92m	9 590,00	3 607,42
MA-lavicka pro zakazniky parkova 1,92m	9 590,00	3 607,42
MA-lavicka pro zakazniky s objecim mistem 1500x600x450mm	35 581,54	20 037,78
MA-nerezovy kos 600x600x600 mm	18 187,71	12 731,41
MA-nerezovy kos 600x600x600 mm	18 187,71	12 731,41
MA-nerezovy kos 600x600x600 mm	18 187,71	12 731,41
MA-nerezovy kos 600x600x600 mm	18 187,69	12 731,39
MA-nerezovy kos 600x600x600mm	29 189,49	16 438,09
MA-nerezovy kvetinac 600x600x600mm	31 059,10	17 490,97
MA-nerezovy kvetinac president aluminium 60/54	7 858,80	4 425,69
MA-nerezovy kvetinac president aluminium 60/54	7 858,80	4 425,69
MA-nerezovy kvetinac president aluminium 60/54	7 858,80	4 425,69
MA-nerezovy kvetinac president aluminium 60/54	7 858,80	4 425,69
MA-nerezovy kvetinac president aluminium 60/54	7 858,80	4 425,69
MA-nerezovy kvetinac president aluminium 60/54	7 858,80	4 425,69
MA-nerezovy kvetinac president aluminium 60/54	7 858,80	4 425,69
MA-nerezovy kvetinac president aluminium 60/54	7 858,80	4 425,69
MA-nerezovy kvetinac president aluminium 70/54	13 000,00	7 320,96
MA-nerezovy kvetinac president aluminium 70/54	13 000,00	7 320,96
MA-PODIUM PREDVADECI 3 X 6 M	42 691,00	0,00
OT-48 V nabijec baterii Praesideo EN54-4	44 467,56	25 041,95
OT-mikrofonni pult (jednotka H&M)	7 229,09	2 693,27
OT-mikrofonni pult (jednotka H&M)	7 229,09	2 693,27
OT-mikrofonni pult (jednotka H&M)	7 229,09	2 693,27
OT-mikrofonni pult s mikrofonom(dalkovy)	11 554,70	6 507,05
OT-zesilovac 4x125W (jednotka H&M)	30 172,38	11 240,94

OT-zesilovac Praesideo 1x500W	27 510,03	15 492,31
OT-zesilovac Praesideo 2x250W	34 999,20	19 709,83
OT-zesilovac Praesideo 1x500 W	27 510,03	15 492,31
OT-zesilovac Praesideo 1x500 W	27 510,03	15 492,31
PR-tlakovy cistic Karcher HDS 8/18-4C	69 900,00	1 302,25
WZ-MOBILNI ZABRADLI	85 729,50	0,00
OT-ZESILOVAC PLENA(LBB 1930/00)	15 243,95	0,00
OT-ZESILOVAC PLENA(LBB 1930/00)	15 243,95	0,00
OT-ZESILOVAC PLENA(LBB 1935/00)	10 260,00	0,00
PF-oklepavac kobercu celonerez	19 800,00	7 163,27
Celkem movitý majetek netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 4	3 509 923,01	1 501 738,69

Příloha č. 8 – Seznam movitého/nehmotného majetku tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 5

Popis (Kč)	Pořizovací cena	Zůstatková hodnota k Datu ocenění
CH-chladicí místnost	45 294,96	0,00
CH-chladicí místnost (chladirna mleko)	2 388 157,60	0,00
CH-CHLADICI MRAŽICI MISTNOSTI	254 125,00	0,00
DA-dieslovy agregat Catterpylar, typ 3508b, vykon 1000kVA	24 920,00	0,00
HZ-EPS	1 736 583,84	848 615,05
OT-technologie	5 275,00	2 970,62
UP-centralni UPS Masterys 60kVa	545 100,00	401 005,95
UP-zalozni zdroj UPS Masterys 4BC330+BM	192 530,00	108 423,41
VZ-vzduchotechnika	8 446 342,12	6 726 269,77
VZ-VZDUCHOTECHNIKA(DOPLNENI STROPNICH KAZETOVYCH FAN-COILU)	2 127 725,56	1 447 853,86
HZ-EPS	1 313 793,00	1 156 905,88
HZ-EPS (nenavysovat)	60 362,00	20 375,50
MZ-SYSTEM MAR	8 500,00	0,00
MZ-system MaR	163 893,00	0,00
MZ-system MaR	180 963,00	99 823,28
VZ-vzduchotechnika	15 808 234,26	14 951 809,77
ZS-ustredna EZS	57 512,10	8 578,97
ZS-ustredna EZS	82 301,30	73 992,61
CH-chladicí box (Horak klasik)	359 222,00	313 779,44
DV-oznacovací terminal parkovacích karet GP4C COen Eden	25 500,00	17 850,00
DV-parkovací navigační systém obsazenosti	39 684,90	3 968,52
DV-parkovací systém-informační displej volná místa	28 462,50	13 899,86
DV-parkovací systém-informační displej volná místa	28 462,50	13 899,86
DV-parkovací systém-ochranné prvky bran a automatů	33 496,00	3 349,60
DV-parkovací systém-ochranné prvky bran a automatů	33 496,00	3 349,60
DV-parkovací systém-platební bankovní terminal GPB	594 709,83	59 471,01
DV-parkovací systém-pokladna GBK	11 706,07	1 170,61
DV-parkovací systém-pokladna GPK	53 818,14	5 381,82
DV-parkovací systém-terminal vjezd	301 981,56	37 041,39
DV-parkovací systém-terminal vjezd	183 768,16	18 376,84
DV-pocítadlo navštevniku	45 065,50	22 526,60
DV-pocítadlo navštevniku	37 282,75	18 636,28
DV-pocítadlo navštevniku	37 282,75	18 636,28
DV-pocítadlo navštevniku(ridiči jednotka a převodník)	35 165,12	16 262,69
DV-pocítadlo navštevniku-licence PeopleCounter	26 946,45	7 633,60
DV-pocítadlo navštevniku-ppcítac	30 988,43	0,00
HZ-EDEN-EPS	1 137 548,74	505 277,50
HZ-EPS	1 350 269,00	255 955,59
HZ-EPS (jednotka Sportisimo)	16 800,00	15 621,06
HZ-EPS(jednotka H&M)	1 849 135,07	668 903,00
IT-licence parkovací systém	70 812,16	0,00
IT-licence parkovací systém	61 162,10	0,00
IT-SW navigační kiosk software	30 000,00	6 542,47
KS- kamera vnejsi Bosch VG5-613-ECS autodome G5	84 781,43	59 347,01
KS- kamera vnejsi Bosch VG5-615-ECS autodome G5	76 008,43	53 205,91
KS-kamera pevna Wonderex WNO-2T85-WI 2.8	53 390,40	37 373,28
KS-Kamera Samsung DSP W-III	77 650,44	17 291,78
KS-kamera venkovni WNO Bullet 3.0Mpx	28 780,72	13 641,30
KS-Kamera vnejsi pohybliva	99 817,00	8 755,90
KS-kamera vnitřni IP 4.0Mpx fishey dome	58 535,05	27 744,04
KS-Kamera vnitřni pevna	67 610,00	5 930,72
KS-Kamera vnitřni pohybliva	86 417,00	7 580,45
KS-kamerovy parkovací systém	233 701,23	23 370,15
KS-server CCTV	19 556,14	11 733,70
KS-switch Planet GSD-802PS	4 625,00	1 381,17
KS-switch planet SGS-5220-24S2XR	25 450,50	15 270,30

KS-switch planet SGSW-24040P4	15 620,50	9 372,30
KS-switch Planet WCSW-20160HP	15 325,00	4 576,51
KS-system VideoEdge NVR	11 042,11	3 297,52
KS-system VideoEdge NVR	11 042,11	3 297,52
KS-system VideoEdge NVR	12 601,20	7 560,72
KS-Technologie	452 961,00	44 378,42
KS-technologie	26 048,00	12 346,04
KS-technologie	33 051,40	23 135,98
KS-technologie	12 041,00	10 234,85
MZ-system MaR	307 000,00	248 745,50
MZ-system MaR(jednotka H&M)	510 181,21	184 552,09
OT-technologie	62 941,98	53 374,45
OT-technologie (jednotka H&M)	180 958,81	65 459,76
OT-technologie (jednotka Sportisimo)	28 928,75	24 589,44
OT-ustredna (jednotka H&M)	26 310,96	9 517,74
OT-zonovy prepinač (jednotka H&M)	4 864,90	1 759,84
OT-zonovy prepinač (jednotka H&M)	4 864,90	1 759,84
OT-zonovy prepinač (jednotka H&M)	4 864,90	1 759,84
OT-zonovy prepinač (jednotka H&M)	4 864,90	1 759,84
RS-RADIOSTANICE MOTOROLA CP040	8 710,00	100,99
RS-RADIOSTANICE MOTOROLA CP040	8 710,00	100,99
RS-RADIOSTANICE MOTOROLA CP040	8 710,00	100,99
RS-RADIOSTANICE MOTOROLA CP040	8 710,00	100,99
RS-RADIOSTANICE MOTOROLA CP040	8 710,00	100,99
RS-radiostanice Motorola DM2600 UHF	20 838,00	18 512,69
RS-repeater Motorola SLR5500 UHF	86 494,00	76 842,10
TU-technologie(jednotka H&M)	19 334,23	6 993,97
VB-CESKE DRAHY-OKC EDEN-KANAL.STOKY A VODOVOD.RADU	287 000,00	0,00
VB-SPORTOVNI KLUB SK SLAVIA PRAHA-KANALIZACNI STOKA	46 000,00	0,00
VZ-vzduchotechnika	25 269 195,53	21 020 575,13
ZN-logo H&M exterior 3D pismena 3900x2580mm	131 367,08	47 520,56
ZN-logo H&M exterior 3D pismena 6200x4100mm	202 437,80	73 229,57
ZN-logo H&M exterior svetelny panel 3000x5000mm	132 536,71	47 943,60
ZN-logo H&M interier-na obklad	23 939,82	8 659,98
ZN-logo H&M interier-podvesene	25 674,61	9 287,54
ZN-logo H&M interier-vystrc	24 984,87	9 037,99
ZN-logo H&M interier-vystrc	24 984,87	9 037,99
ZN-logo na fasadu	134 720,00	75 867,67
ZN-logo svetelne 3D LED nad vstupem (jednotka Sportisimo)	146 000,00	124 100,00
ZN-Logo Tesco	599 142,12	0,00
ZN-logo Tesco	319 621,06	0,00
ZN-neony a loda-Lightbox 5x3m	136 560,00	76 903,86
ZN-neony a loga	1 102 959,00	0,00
ZN-svetelne panely-navigace v garazich-1.patru	403 230,00	227 079,24
ZN-svetelne panely-navigace v garazich-2.patru	263 470,00	148 373,30
ZN-vnitřní znacení	135 267,00	124 986,58
ZS-ustredna EZS	228 000,00	193 369,87
ZS-ustredna EZS (jednotka Sportisimo)	118 042,00	109 758,36
ZS-ustredna EZS(jednotka H&M)	343 765,53	124 353,17
KS-kamera pevna	11 077,96	9 835,11
HZ-EPS	32 077,29	31 311,31
Celkem movitý/nehmotný majetek tvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 5	72 818 484,92	51 442 346,74

Příloha č. 9 – Seznam movitého majetku netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 5

Popis (Kč)	Pořizovací cena	Zůstatková hodnota k Datu ocenění
OT-mikrofonni pult s dalkovym ovladanim Praesideo	37 102,00	12 035,28
OT-zesilovac Praesideo	71 295,00	40 149,83
BS-rohoz	337 797,25	0,00
BS-rohoz	337 797,25	0,00
BS-rohoz	337 797,25	0,00
BS-rohoz	337 797,25	0,00
BS-rohoz vnitřní 2.4x2.1m	31 449,34	0,00
BS-rohoz vnitřní 4.2x4.5m	102 480,52	0,00
DE-lednice vestavná BOSCH KUL 15A65(jednotka H&M)	11 655,19	4 216,20
DE-lednicka (jednotka Sportisimo)	9 500,00	8 075,00
DE-mikrovlňná trouba vestavná BOSCH HMT 75M651 (jednotka H&M)	6 379,68	2 307,82
DE-myčka nádobí vestavná BOSCH SMI 50EUD s.60cm(jednotka H&M)	10 551,01	3 816,75
DE-videotelefon(jednotka H&M)	18 487,37	6 687,61
DI-BRUSKA UHLOVA WX 21-230	5 454,00	0,00
DI-CISTIC VYSOKOTLAKY KARCHER HDS 550 C	47 000,00	0,00
DI-CISTICKA POTRUBI ROTHENBERGER R600	44 900,00	0,00
DI-detektor kabelu Voltcraft LSG-3	5 950,00	4 165,00
DI-KLADIVO MULTIFUNKCNI UHE 20 MULTI	5 537,00	0,00
DI-KLADIVO MULTIFUNKCNI UHE 20 MULTI	5 537,00	0,00
DI-KOMPRESOR MEGA 450 W	21 840,00	0,00
DI-multimetr klestový Arnoux F401	10 769,00	7 538,30
DI-MULTITESTER UNIVERZALNI C.A 6115+T	32 990,00	0,00
DI-pasová bruska DW P 352VS	8 525,00	5 967,50
DI-PRACOVNI STUL	25 000,00	0,00
DI-SKRIN SE ZASOBNIKY	42 600,00	0,00
DI-VRTACKA STOJANOVA E 1516/400 V	10 990,00	0,00
DK-herní zona	1 112 452,00	875 827,99
DP-NIZKOZDVIZNY PALETOVY VOZIK NF 25 NL	8 399,91	0,00
DP-NIZKOZDVIZNY PALETOVY VOZIK NF 25 NL	8 400,00	0,00
DP-NUZKOVA PRACOVNI PLOSINA GENIE GS 2032	397 000,00	0,00
DP-parní čisticí Nilfisk Steam SDV 8000	67 000,00	46 900,00
DP-RUCNI PALETIZACNI VOZIK S PLOSINOU	8 320,00	0,00
DR-Atyp-Stolek na prebalovani	19 780,00	0,00
DR-atyp-stul na prebalovani (sklopny)	8 250,00	0,00
DR-box na třídění odpad	10 564,00	8 559,44
DR-stanek pro nejmenší 1500x600	52 478,50	29 553,32
DS-prístupový systém(jednotka H&M)	143 865,19	52 041,55
DS-terminal s displejem	38 610,00	0,00
DV-defibrilátor AED plus	37 881,00	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-lavicka pro zakazniky	25 922,45	0,00
DV-sezonní výzdoba vánoční -externí	102 350,00	25 237,00
DV-sezonní výzdoba vánoční -externí	33 750,00	18 657,79

DV-sezonni vyzdoba vanocni- interni	396 900,00	217 479,46
DV-sezonni vyzdoba vanocni-externi	358 880,00	0,00
DV-sezonni vyzdoba vanocni-externi	34 250,00	18 934,21
DV-sezonni vyzdoba vanocni-interni	349 450,00	0,00
DV-sezonni vyzdoba vanocni-interni	141 120,00	51 885,77
DV-sezonni vyzdoba vanocni-interni	502 000,00	367 310,39
DV-STOJAN NA LETAKY	13 000,00	0,00
DV-STOJAN NA LETAKY	13 000,00	0,00
DV-STOJAN NA LETAKY	13 000,00	0,00
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,45	8 951,76
DV-vystavni stojan (A1 klip ram na letaky)	21 645,50	8 951,77
DV-Vystavni stojan(fotostojan)	25 453,37	0,00
DV-Vystavni stojan(fotostojan)	25 453,37	0,00
DV-Vystavni stojan(fotostojan)	25 453,37	0,00
DV-Vystavni stojan(fotostojan)	25 453,37	0,00
DV-Vystavni stojan(fotostojan)	25 453,37	0,00
DV-Vystavni stojan(fotostojan)	25 453,37	0,00
DV-Vystavni stojan(fotostojan)	25 453,37	0,00
DV-Vystavni stojan(fotostojan)	25 453,37	0,00
DV-Vystavni stojan(fotostojan)	25 453,37	0,00
IT-monitor LCD Dell 1708FP 17" ; akotlas2	4 268,30	0,00
IT-pocitac Dell Optiplex 760SF	12 639,40	0,00
IT-server GPSK pro parkovaci system	88 691,25	0,00
IT-server GPSK pro parkovaci system	230 800,00	0,00
IT-server GPSK pro parkovaci system	62 012,14	0,00
IT-SW/ADOBE CREATIVE SUITE 2	36 289,92	0,00
KV-drez a pracovni deska z nerez oceli, Teka Nerissa 1c1e(jednotka H&M)	1 226,86	443,83
KV-Kancel.nabytek HSP	595 969,85	0,00
KV-kontejner pod prac.desku 4 zasuvky Hettich Systema(jednotka H&M)	10 060,26	3 639,20
KV-kreslo (WC prebalovaci mistnost)	4 664,00	3 778,99
KV-kuchynska linka (jednotka Sportisimo)	25 000,00	21 250,00
KV-kuchynska linka 2,40(jednotka H&M)	28 106,28	10 167,12
KV-kuchynsky stul 75/75 Melltrop(jednotka H&M)	3 038,16	1 099,04
KV-lavice (zadrzovaci mistnost)	4 131,00	3 347,13
KV-lavice satni v=420mm, 360x1000mm(jednotka H&M)	7 177,20	2 596,30
KV-police 179x36,5(jednotka H&M)	1 840,29	665,71
KV-police 179x36,5(jednotka H&M)	1 840,29	665,71
KV-police 179x36,5(jednotka H&M)	1 840,29	665,71
KV-police 179x36,5(jednotka H&M)	1 840,29	665,71
KV-skartovaci stroj Kobra	8 490,00	0,00
KV-skrin 4 police dvoudverova, 800x450x1820mm	71 982,00	50 387,40
KV-skrin policova 800/380/1950 do uklidove komory(jednotka H&M)	6 134,31	2 219,04
KV-skrin s posuvnymi dvermi 120-160/45/120(zamek na klic)(jednotka H&M)	10 796,38	3 905,53
KV-stul kancelarsky 160x80(jednotka H&M)	7 238,48	2 618,41
KV-zidle kuchynska jako Laver IKEA (jednotka H&M)	4 858,32	1 757,45
KV-zidle otocna kancelarska IKEA(jednotka H&M)	4 600,74	1 664,28
LO-drzak odpadkovych pytlu na koleckach	6 088,00	5 020,11
MA-info kiosek D-Touch double side 55"	199 000,00	43 398,36
MA-info kiosek D-Touch single side 55"	149 000,00	32 494,25
MA-info kiosek D-Touch single side 55"	149 000,00	62 212,61
MA-info kiosek D-Touch single side 55"	149 000,00	62 212,61
MA-info stanek 3x2m	178 420,00	117 928,29
MA-interierovy kvetinac	6 822,08	0,00

MA-prostorove calounene posezeni,Upholstery with Camira Advantage, HPL Egger H12	199 715,12	180 181,34
MA-prostorove calounene posezeni,Upholstery with Camira Advantage, HPL Egger H12	199 715,12	180 181,34
MA-calounene oboustrane posezeni	175 587,12	158 413,26
MA-calounene oboustrane posezeni	175 587,12	158 413,26
MA-barovy stul, Solid surface Tristone A003, HPL Egger H1298,local ceramic tiles	161 776,68	145 953,60
MA-barovy stul, Solid surface Tristone A003, HPL Egger H1298,local ceramic tiles	161 776,68	145 953,60
Celkem movitý majetek netvořící funkční celek s nemovitostí přecházející v rámci Odštěpované části jmění 5	14 160 199,05	6 222 555,62

Příloha č. 10 – Výpis z katastru nemovitostí LV 13173, k.ú. Chrudim (Chrudim)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571164 Chrudim
Kat.území: 654299 Chrudim List vlastnictví: 13173
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 Praha 10	45308314	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 7862		5854	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chrudim III, č.p. 11, obchod Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 7862					
	1834/7	373	orná půda		zemědělský půdní fond
	1834/11	86	orná půda		zemědělský půdní fond
	1834/12	519	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	1834/13	235	orná půda		zemědělský půdní fond
	1834/14	87	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	1834/15	386	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	1834/16	248	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	1834/17	45	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 Věcné břemeno (podle listiny)
umístění horkovodní přípojky a vstup za účelem jejího
provozování, kontroly, opravy, údržby a odstraňování havarijních stavů-vyznačeno v
geom.pl. 4886-1208/2010
Oprávnění pro
Elektrárny Opatovice, a.s., 53213 Opatovice nad Labem,
RČ/IČO: 28800621
Povinnost k
Parcela: St. 7862, Parcela: 1834/11, Parcela: 1834/12, Parcela: 1834/15,
Parcela: 1834/16, Parcela: 1834/7
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.07.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.07.2010.
V-3872/2010-603
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno (podle listiny)
zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení-vyznačeno v

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571164 Chrudim
Kat.území: 654299 Chrudim List vlastnictví: 13173
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

geom.pl.4832-243/2009

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: St. 7862, Parcela: 1834/14, Parcela: 1834/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.06.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 20.09.2010.

V-4968/2010-603

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne
02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2015 10:00:25. Zápis proveden
dne 21.07.2015.

V-5880/2015-603

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

vedení a provozování veřejného osvětlení, vstup a vjezd za účelem oprav, obnovy a údržby-
dle čl.II.odst.2.1.(ii)-vyznačeno v geom.pl.5810-83/2014

Oprávnění pro

Město Chrudim, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: 00270211

Povinnost k

Parcela: 1834/13, Parcela: 1834/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. OSM/00132/2014/ZBV ze dne
22.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2015 08:55:03. Zápis proveden
dne 27.08.2015.

V-7453/2015-603

Pořadí k 05.08.2015 08:55

o Věcné břemeno užívání

vedení a provozování kanalizace, vstup a vjezd za účelem oprav, obnovy a údržby-dle
čl.II.odst.2.1.(iii)-vyznačeno v geom.pl.5809-83/2014

Oprávnění pro

Město Chrudim, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: 00270211

Povinnost k

Parcela: 1834/13, Parcela: 1834/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. OSM/00132/2014/ZBV ze dne
22.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2015 08:55:03. Zápis proveden
dne 27.08.2015.

V-7453/2015-603

Pořadí k 05.08.2015 08:55

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571164 Chrudim
Kat.území: 654299 Chrudim List vlastnictví: 13173
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 30.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2017 16:41:04. Zápis proveden dne 28.02.2017; uloženo na prac. Chrudim

Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 Praha 10
V-961/2017-603
RČ/IČO: 45308314

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1834/7	30100	373
1834/11	35600	86
1834/13	35600	235

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.06.2021 09:36:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č. 11 – Výpis z katastru nemovitostí LV 10652, k.ú. Opava-Předměstí (Opava)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 711578 Opava-Předměstí List vlastnictví: 10652

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 Praha 10	45308314	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 2722/5	5333	ostatní plocha	neplodná půda	
2722/43	5439	ostatní plocha	jiná plocha	
2722/46	1901	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2722/51	15818	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2722/52	3751	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2722/57	1304	ostatní plocha	zeleň	
2722/67	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2722/67				
2722/83	18630	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 2914, obchod Stavba stojí na pozemku p.č.: 2722/83				
2722/109	37	ostatní plocha	neplodná půda	
2722/116	72	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, doprava Stavba stojí na pozemku p.č.: 2722/116				
2722/117	15	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy

Oprávnění pro

Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., 28.
října 1235/169, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO:
45193665

Povinnost k

Parcela: 2722/43, Parcela: 2722/5, Parcela: 2722/51, Parcela: 2722/52

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2005.

V-3963/2005-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 711578 Opava-Předměstí List vlastnictví: 10652
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

oprávnění podle smlouvy

Oprávnění pro

Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bilovecká 1127/98,
Kylešovice, 74706 Opava, RČ/IČO: 64610250

Povinnost k

Parcela: 2722/52, Parcela: 2722/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.04.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 08.08.2005.

V-4384/2005-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

oprávnění podle smlouvy - užívání parkovacích stání

Oprávnění pro

Parcela: 2722/59

Povinnost k

Parcela: 2722/116, Parcela: 2722/117, Parcela: 2722/51

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.02.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.03.2008.

V-2026/2008-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

oprávnění podle smlouvy - zřízení stavby a vedení přípojky komunikačního kabelového
vedení

Oprávnění pro

Parcela: 2722/59

Povinnost k

Parcela: 2722/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.02.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.03.2008.

V-2026/2008-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

oprávnění podle smlouvy - zřízení stavby a vedení přípojky rozvodu elektrického proudu
o nízkém napětí

Oprávnění pro

Parcela: 2722/59

Povinnost k

Parcela: 2722/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.02.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.03.2008.

V-2026/2008-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

oprávnění podle smlouvy - zřízení stavby a vedení přípojky vodovodního řádu

Oprávnění pro

Parcela: 2722/59

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 711578 Opava-Předměstí List vlastnictví: 10652
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2722/116, Parcela: 2722/117, Parcela: 2722/51, Parcela: 2722/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.03.2008.

V-2026/2008-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy - zřízení stavby a vedení přípojky kanalizačního řádu

Oprávnění pro

Parcela: 2722/59

Povinnost k

Parcela: 2722/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.03.2008.

V-2026/2008-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy - právo chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 2722/59

Povinnost k

Parcela: 2722/116, Parcela: 2722/117, Parcela: 2722/51, Parcela: 2722/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.03.2008.

V-2026/2008-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2722/51, Parcela: 2722/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2005.

V-3301/2005-806

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí.

Z-14971/2010-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 711578 Opava-Předměstí List vlastnictví: 10652
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 18.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2004.
V-1695/2004-806
Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10
- o Kolaudační rozhodnutí na Centrum obchodu Výst.-2376/2005 /Dv ze dne 30.06.2005. Právní moc ke dni 01.07.2005.
Z-20048/2006-806
Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10
- o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby čerpací stanice ze dne 10.02.2009.
Z-2193/2009-806
Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhотовeno: 04.06.2021 09:34:35

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č. 12 – Výpis z katastru nemovitostí LV 1368, k.ú. Třebovice ve Slezsku (Ostrava)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 715433 Třebovice ve Slezsku List vlastnictví: 1368
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 Praha 10	45308314	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1231/4	25762	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Třebovice, č.p. 5554, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 1231/4				
1231/5	1553	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1231/8	1915	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1231/9	912	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1231/15	686	ostatní plocha	jiná plocha	
1231/19	115	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1231/20	188	ostatní plocha	jiná plocha	
1231/21	65	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1231/22	6313	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1231/23	3682	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1234/2	3047	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1234/4	2138	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1234/5	14533	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1234/6	128	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1236	19	ostatní plocha	jiná plocha	
1238	3603	ostatní plocha	manipulační plocha	
1239/1	1156	ostatní plocha	jiná plocha	
1239/2	155	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4491	72	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 4491				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715433 Třebovice ve Slezsku

List vlastnictví: 1368

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

11.10.1999.

Oprávnění pro

Parcela: 1231/15, Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/23, Parcela: 1231/4, Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/8, Parcela: 1231/9, Parcela: 1234/2, Parcela: 1234/5, Parcela: 1234/6, Parcela: 1238, Parcela: 1239/1, Parcela: 1239/2, Parcela: 4491

Povinnost k

Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/10, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/13, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:549/1999

Z-3900549/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999.

Oprávnění pro

Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/23, Parcela: 1231/4, Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/9, Parcela: 1234/2, Parcela: 1234/5, Parcela: 1234/6, Parcela: 1238, Parcela: 4491

Povinnost k

Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:549/1999

Z-3900549/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999.

Oprávnění pro

Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21

Povinnost k

Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/10, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/13, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:549/1999

Z-3900549/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999.

Oprávnění pro

Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21

Povinnost k

Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:549/1999

Z-3900549/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 715433 Třebovice ve Slezsku List vlastnictví: 1368
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999.

Oprávnění pro

Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice,
10000 Praha 10, RČ/IČO: 45308314

Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21

Povinnost k

Parcela: 3719/1 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/2 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/3 k.ú. Svinov, Parcela: 3729 k.ú. Svinov, Parcela: 3730 k.ú. Svinov, Parcela: 3731 k.ú. Svinov, Parcela: 3761 k.ú. Svinov

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:549/1999

Z-3900549/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

odst. 4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999.

Oprávnění pro

Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice,
10000 Praha 10, RČ/IČO: 45308314

Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21

Povinnost k

Parcela: 3719/1 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/2 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/3 k.ú. Svinov, Parcela: 3729 k.ú. Svinov, Parcela: 3730 k.ú. Svinov, Parcela: 3731 k.ú. Svinov, Parcela: 3761 k.ú. Svinov

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:549/1999

Z-3900549/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vedení, chůze a jízdy dle odst.4 smlouvy, ze dne 8.10.1999.

Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999.

Oprávnění pro

Parcela: 1231/15, Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/23, Parcela: 1231/4, Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/8, Parcela: 1231/9, Parcela: 1234/2, Parcela: 1234/6, Parcela: 1238, Parcela: 1239/1, Parcela: 1239/2, Parcela: 4491

Povinnost k

Parcela: 3719/1 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/2 k.ú. Svinov, Parcela: 3719/3 k.ú. Svinov, Parcela: 3729 k.ú. Svinov, Parcela: 3730 k.ú. Svinov, Parcela: 3731 k.ú. Svinov, Parcela: 3761 k.ú. Svinov

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:473/1999

Z-2400473/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

dle odst.5 smlouvy ze dne 16.8.2000. Právní účinky vkladu ke dni 11.9.2000.

Oprávnění pro

Parcela: 1231/4

Povinnost k

Parcela: 1244/18

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4874/2000.

POLVZ:258/2000

Z-3900258/2000-807

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 715433 Třebovice ve Slezsku List vlastnictví: 1368
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

odst.3, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999.

Oprávnění pro

Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/10, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/13, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28

Povinnost k

Parcela: 1231/15, Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/23, Parcela: 1231/4, Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/8, Parcela: 1231/9, Parcela: 1234/2, Parcela: 1234/5, Parcela: 1234/6, Parcela: 1238, Parcela: 1239/1, Parcela: 1239/2, Parcela: 4491

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:549/1999

Z-3900549/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

odst.3, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999.

Oprávnění pro

Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28

Povinnost k

Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/23, Parcela: 1231/4, Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/9, Parcela: 1234/2, Parcela: 1234/5, Parcela: 1234/6, Parcela: 1238

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:549/1999

Z-3900549/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999.

Oprávnění pro

Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/10, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/13, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28

Povinnost k

Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:549/1999

Z-3900549/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

odst.4, ze dne 8.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 11.10.1999.

Oprávnění pro

Parcela: 1231/1, Parcela: 1231/12, Parcela: 1231/14, Parcela: 1231/24, Parcela: 1231/25, Parcela: 1231/26, Parcela: 1231/27, Parcela: 1231/28

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 715433 Třebovice ve Slezsku List vlastnictví: 1368
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5144/1999.

POLVZ:549/1999

Z-3900549/1999-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle odst. "Za třetí" a " Za čtvrté" smlouvy ze dne 18.8.2000.
Právní účinky vkladu ke dni 21.8.2000.

Oprávnění pro

WOTEG GWG-Group, a.s., V celnici 1031/4, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 25842021

Povinnost k

Parcela: 1231/19, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/21

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4586/2000.

POLVZ:205/2000

Z-3900205/2000-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle odst.III. smlouvy.

Oprávnění pro

Dopravní podnik Ostrava a.s., Poděbradova 494/2,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 61974757

Povinnost k

Parcela: 1231/8, Parcela: 1231/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 31.01.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.02.2001.

V-422/2001-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku 3 smlouvy.

Oprávnění pro

Stavba: Svinov, č.p. 201

Povinnost k

Parcela: 1231/22, Parcela: 1231/5, Parcela: 1231/8, Parcela: 1231/9, Parcela:
4491

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.10.2002.

V-5709/2002-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle odst.II. smlouvy

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1234/4, Parcela: 1239/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.03.2002. Právní

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 715433 Třebovice ve Slezsku List vlastnictví: 1368
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky vkladu práva ke dni 17.04.2002.

V-2856/2002-807

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 06.08.2007.

Z-24278/2007-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí
Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145.

Z-19674/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

rozvodného tepelného zařízení s právem vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením,
provozem, údržbou, opravami, změnami, odstraňováním, havárií a likvidací dle čl. II.
smlouvy

v rozsahu GP č. 4474-70/2011

Oprávnění pro

Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Povinnost k

Parcela: 1234/2, Parcela: 1238, Parcela: 1239/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.01.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 31.01.2012.

V-908/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

podzemní komunikační sítě, její údržby a oprav dle čl. II. smlouvy
v rozsahu GP č. 4583-886/2013

na dobu 35 let ode dne účinnosti smlouvy

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 1234/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.: 11010-043926 BH32M TR OSTES
OSTRE OSPRO OK ze dne 02.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2014
14:25:52. Zápis proveden dne 23.10.2014.

V-15725/2014-807

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne
01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 13:55:41. Zápis proveden
dne 13.07.2015.

V-11777/2015-807

Pořadí k 15.09.2014 14:25

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1231/15, Parcela: 1231/20, Parcela: 1231/5

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 6

Příloha č. 13 – Výpis z katastru nemovitostí LV 769, k.ú. Dvory (Karlovy Vary)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 554961 Karlovy Vary
Kat.území: 663549 Dvory List vlastnictví: 769

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 Praha 10	45308314	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
352/5	96	ostatní plocha	jiná plocha	
352/7	15	ostatní plocha	jiná plocha	
352/8	1	ostatní plocha	jiná plocha	
476/2	145	ostatní plocha	jiná plocha	
493/2	9178	ostatní plocha	jiná plocha	
493/3	13894	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dvory, č.p. 370, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 493/3				
493/4	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 911				
493/6	4	ostatní plocha	ostatní komunikace	
504/8	489	ostatní plocha	jiná plocha	
504/14	8	ostatní plocha	neplodná půda	
504/19	39	ostatní plocha	ostatní komunikace	
504/23	20	ostatní plocha	neplodná půda	
504/24	1192	ostatní plocha	ostatní komunikace	
509/1	23957	ostatní plocha	ostatní komunikace	
509/7	4983	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 509/7				
509/35	4850	ostatní plocha	manipulační plocha	
509/42	2306	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Dvory, č.p. 381, obchod				
510/6	33	ostatní plocha	jiná plocha	
549/5	45	ostatní plocha	silnice	
549/6	2	ostatní plocha	silnice	
550/4	834	ostatní plocha	ostatní komunikace	
551/6	389	ostatní plocha	ostatní komunikace	
551/7	68	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Stavby

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 554961 Karlovy Vary
Kat.území: 663549 Dvory List vlastnictví: 769
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
Část obce, č. budovy		
Dvory, č.p. 381	obchod	509/42

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

I. právo umístění stavby

II. právo chůze a jízdy motorovými i nemotorovými vozidly na a přes pozemek

III. právo vstupu za účelem opravy, údržby a odstraňování havárií na stavbě

Oprávnění pro

Parcela: 493/2, Parcela: 493/3, Parcela: 493/4, Parcela: 493/6, Parcela: 509/1,
Parcela: 509/35, Parcela: 509/42, Parcela: 509/7

Povinnost k

Parcela: 509/31

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.04.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 11.04.2003.

V-1601/2003-403

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná (zúžení rozsahu věcného břemene
zřízeného smlouvou ze dne 09.04.2003 - v rozsahu dle GP č. 691-119/2008) ze dne
16.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2008.

V-7285/2008-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování vodovodního a kanalizačního řadu v rozsahu dle listiny a
geometrického plánu č. 687-77/2008

Oprávnění pro

Parcela: 493/3, Parcela: 509/1, Parcela: 509/35, Parcela: 509/7

Povinnost k

Parcela: 504/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.08.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.09.2008.

V-7286/2008-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

odpovídající právu převisu stavby Pylonu, právu vstupu za účelem opravy, údržby a
odstraňování havárií na Pylonu a právu chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu
č. 687-87/2008.

Oprávnění pro

Parcela: 493/3, Parcela: 509/1, Parcela: 509/7

Povinnost k

Parcela: 504/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.08.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.09.2008.

V-7286/2008-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 554961 Karlovy Vary
Kat.území: 663549 Dvory List vlastnictví: 769
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

odpovídající právu převisu stavby Pylonu, právu vstupu za účelem opravy, údržby a odstraňování havárií na Pylonu a právu chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 687-87/2008.

Oprávnění pro

Parcela: 509/35

Povinnost k

Parcela: 504/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2008.

V-7286/2008-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka 5.800.000,-Kč.

Oprávnění pro

Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice,
10000 Praha 10, RČ/IČO: 45308314

Povinnost k

Parcela: 509/1, Parcela: 509/35, Parcela: 509/42

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2001.

V-5284/2001-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu dle smlouvy a GP 686-77/2008

Oprávnění pro

Parcela: 512/6

Povinnost k

Parcela: 509/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2008.

V-7284/2008-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

motorovými i nemotorovými vozidly v rozsahu dle GP č. 686-77/2008

Oprávnění pro

Parcela: 493/10, Parcela: 493/5, Parcela: 510/1, Parcela: 512/14

Povinnost k

Parcela: 509/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2008.

V-7341/2008-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 554961 Karlovy Vary
Kat.území: 663549 Dvory List vlastnictví: 769
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

v rozsahu dle listiny a GP č. 712-3009/2009

Oprávnění pro

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 509/1, Parcela: 509/35

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.01.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 01.02.2010.

V-544/2010-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
v budově čp. 370 v rozsahu dle listiny a situačního snímku

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 493/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 22.01.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 18.02.2021.

V-624/2021-403

Pořadí k 22.01.2021 08:00

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
v rozsahu dle listiny a situačního snímku

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Stavba: Dvory, č.p. 381

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 22.01.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 19.02.2021.

V-623/2021-403

Pořadí k 22.01.2021 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 352/5, Parcela: 493/2, Parcela: 504/8

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.03.2003.

V-937/2003-403

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 554961 Karlovy Vary
Kat.území: 663549 Dvory List vlastnictví: 769
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10
- o Smlouva kupní ze dne 07.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.03.2003.
V-938/2003-403
- Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10
- o Smlouva kupní ze dne 24.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2003.
V-1206/2003-403
- Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10
- o Smlouva kupní ze dne 24.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2003.
V-1207/2003-403
- Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10
- o Smlouva směnná ze dne 10.07.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.07.2003.
V-3301/2003-403
- Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10
- o Rozhodnutí Magistrát města K.Vary -stavební úřad K.Vary SÚ-6981/2003 VH-330 o povolení
prozatímního užívání části stavby ze dne 21.11.2003. Právní moc ke dni 25.11.2003.
Z-281/2004-403
- Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10
- o Kolaudační rozhodnutí Magistrát města K.Vary SÚ-2075/2005 VH-330 ze dne 22.04.2005.
Právní moc ke dni 14.05.2005.
Z-7529/2005-403
- Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 29.12.2010.
Z-293/2011-403
- Pro: Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 RČ/IČO: 45308314
Praha 10

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.06.2021 09:22:28

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 5

Příloha č. 14 – Výpis z katastru nemovitostí LV 1393, k.ú. Vršovice (Praha)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 1393

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 Praha 10	45308314	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1216/9		1 ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1868/7	16045	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1527, obchod Stavba stojí na pozemku p.č.: 1868/7				
1872/1	11187	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1872/9	2470	ostatní plocha	jiná plocha	
2201/1	3309	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
2209	1940	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

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 Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění a provozování kabelového vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení dle gp.l.č.998-593/2005

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 1872/1, Parcela: 2201/1, Parcela: 2209

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 07.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2006.

V-6526/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby a vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií a neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty, blíže specifik. v čl. III smlouvy, dle GP č. 987-45/2005

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: 1872/1, Parcela: 2201/1, Parcela: 2209

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.02.2006.

V-7226/2006-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 1393
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby, jízdy a přechodu, provádění oprav, úprav, rekonstrukce a údržby a dále pak neprovedení staveb trvalého charakteru a neosazení trvalými porosty v místech vyznačených v GP 988-44/2005 dle čl.III smlouvy

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 1868/7, Parcela: 1872/1, Parcela: 2201/1, Parcela: 2209

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2006.

V-15636/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo oprávněně umístit plynárenská zařízení a právo k vstupu na nemovitosti za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly těchto plynárenských zařízení dle g. pl. č. 956-16/2005

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 1872/1, Parcela: 2201/1, Parcela: 2209

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2006.

V-4476/2006-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 23.07.2007.

Z-68539/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění, provozování a užívání zařízení distribuční soustavy s právem volného vstupu, přístupu (chůze a jízdy) za účelem zajištění provozu, oprav a údržby předmětných zařízení distribuční soustavy

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 1868/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 07.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2006.

V-6526/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zařízení, umístění, provozování, údržby, opravy Stavby
právo vstupu a vjezdu motorovými vozidly za účelem běžného provozu, kontroly, údržby a oprav Stavby
(dle čl.II smlouvy a geom.pl.č. 1364-91/2012)

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 1393
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

Povinnost k

Parcela: 1868/7, Parcela: 1872/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.04.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 22.05.2013.

V-22783/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřízení, provozování, údržba a úprava podzemního komunikačního vedení veřejné
komunikační sítě dle čl. II. Smlouvy
v rozsahu GP č. 1364-91/2012
na dobu 35 let

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 28492170

Povinnost k

Parcela: 1872/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml.85/2014-SMna ze dne
11.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2014 11:37:41. Zápis proveden
dne 11.02.2015.

V-86575/2014-101

Pořadí k 23.12.2014 11:37

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřízení, provozování, údržba a úprava vnitřního komunikačního vedení veřejné
komunikační sítě dle čl. II. Smlouvy
v rozsahu zákresu vnitřní trasy sítě v budově
na dobu 35 let

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 28492170

Povinnost k

Parcela: 1868/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml.85/2014-SMna ze dne
11.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2014 11:37:41. Zápis proveden
dne 11.02.2015.

V-86575/2014-101

Pořadí k 23.12.2014 11:37

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1402-28/2013

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 1872/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 107887-000-00 ze dne
25.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2019 11:43:56. Zápis proveden

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 1393
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 11.06.2019.

V-30672/2019-101

Pořadí k 17.05.2019 11:43

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle článku č. III. smlouvy v rozsahu GP 1300-131/2010

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 1872/1, Parcela: 2201/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/07923/1114962 ze dne 21.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2020 12:26:20. Zápis proveden dne 20.08.2020.

V-43968/2020-101

Pořadí k 29.07.2020 12:26

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. 4. smlouvy a v rozsahu GP č. 1879-519/2019

Věcné břemeno A

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 1872/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 4600007663 ze dne 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2021 11:36:08. Zápis proveden dne 02.02.2021.

V-1106/2021-101

Pořadí k 07.01.2021 11:36

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. 4. smlouvy a v rozsahu GP č. 1879-519/2019

Věcné břemeno A

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 1868/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 4600007663 ze dne 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2021 11:36:08. Zápis proveden dne 02.02.2021.

V-1106/2021-101

Pořadí k 07.01.2021 11:36

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. 4. smlouvy a v rozsahu GP č. 1879-519/2019

Věcné břemeno B

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 1393
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1868/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 460007663 ze dne 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2021 11:36:08. Zápis proveden dne 02.02.2021.

V-1106/2021-101

Pořadí k 07.01.2021 11:36

- o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl. 8. smlouvy v rozsahu GP č. 1859-43/2019**

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 1872/1

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona (č. 79/1957 Sb.), č. sml. 4400003795 ze dne 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2021 11:36:49. Zápis proveden dne 04.02.2021.

V-1107/2021-101

Pořadí k 07.01.2021 11:36

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 30.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2017 13:17:43. Zápis proveden dne 22.02.2017.**

V-7111/2017-101

Pro: **Tesco Stores ČR a.s., Vršovická 1527/68b, Vršovice, 10000 Praha 10**

RČ/IČO: **45308314**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
2209	22601	1940

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Příloha č. 15 – Fotodokumentace k nemovitosti přecházející v rámci Odštěpované části jmění 1



Vnější pohledy



Vnější pohledy



Vnější pohledy



Vnější pohledy



Vnější pohledy



Vnější pohledy



Interiér (neobsazená jednotka)



Interiér



Interiér



Interiér



Interiér



Interiér

Příloha č. 16 – Fotodokumentace k nemovitosti přecházející v rámci Odštěpované části jmění 2



Celkový pohled na obchodní centrum



Celkový pohled na obchodní centrum



Obchodní pasáž



Obchodní pasáž



Sociální zázemí pro návštěvníky



Technologické zázemí



Technologické zázemí



Technologické zázemí



Technologické zázemí



Venkovní hřiště vybudované nájemcem Decathlon



Čerpací stanice pohonných hmot



Cizí stavba ruční myčky aut

Příloha č. 17 – Fotodokumentace k nemovitosti přecházející v rámci Odštěpované části jmění 3



Celkový pohled



Obchodní pasáž



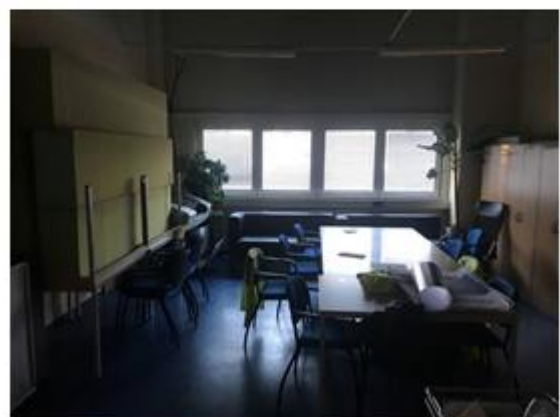
Obchodní pasáž



Obchodní pasáž



Hypermarket Tesco



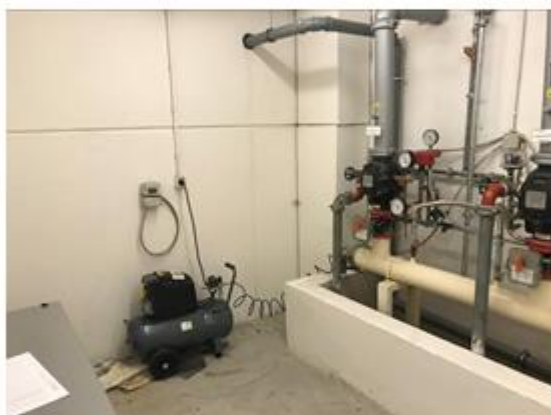
Zázemí hypermarketu Tesco



Nepronajatá obchodní jednotka



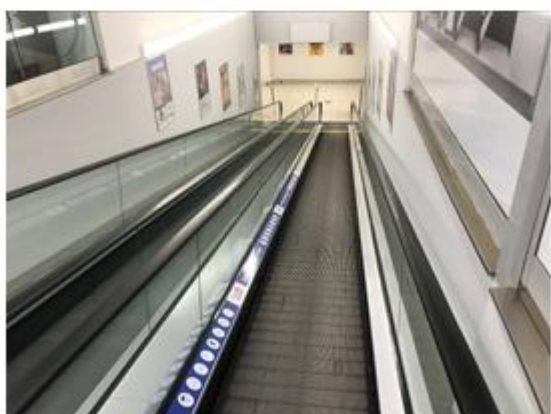
Zázemí hypermarketu



Technologie



Technologie



Přístup do 1.PP s parkovacími stání



Čerpací stanice pohonných hmot

Příloha č. 18 – Fotodokumentace k nemovitosti přecházející v rámci Odštěpované části jmění 4



Celkový pohled



Obchodní pasáž



Obchodní jednotka – Tesco



Obchodní pasáž



Obchodní pasáž



Sociální zařízení pro zákazníky



Technologické zázemí



Zázemí hypermarketu Tesco



Electro World



Electro World – interiér



Čerpací stanice pohonných hmot



Myčka osobních aut (cizí stavba)

Příloha č. 19 – Fotodokumentace k nemovitosti přecházející v rámci Odštěpované části jmění 5



Celkový pohled na nákupní centrum, vlevo administrativní část



Celkový pohled



Hlavní vstup do nákupního centra



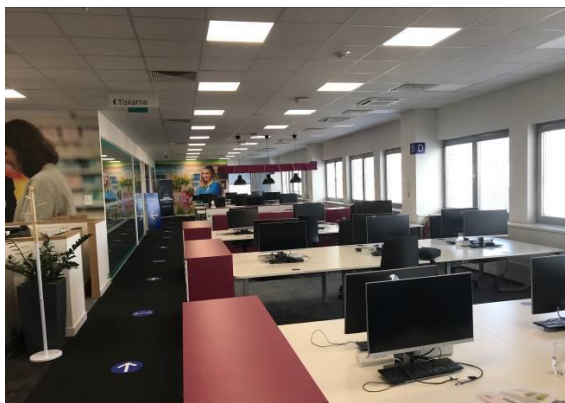
Zadní část nákupního centra



Podzemní garážové stání



Podzemní garážové stání



Administrativní část



Administrativní část



Administrativní část



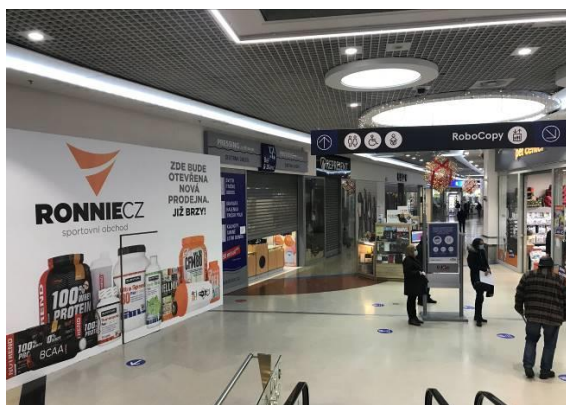
Recepce administrativní části



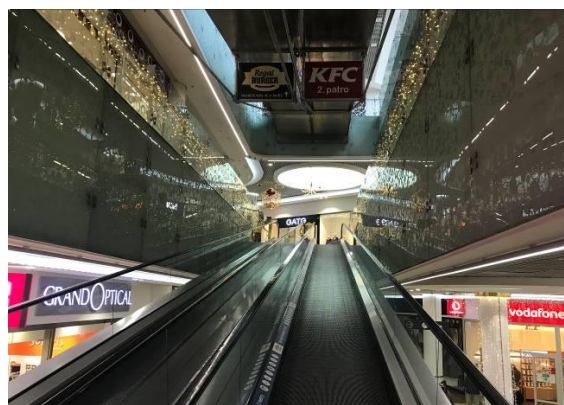
Sociální zázemí



Skladové zázemí



Nákupní pasáž



Nákupní pasáž



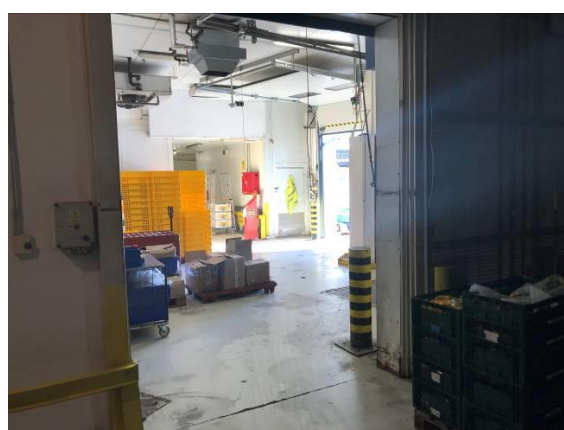
Nákupní pasáž



Nákupní pasáž



Nákupní pasáž



Skladové zázemí hypermarketu

Příloha č. 20 – Katastrální mapa LV 13173, k.ú. Chrudim (Chrudim)



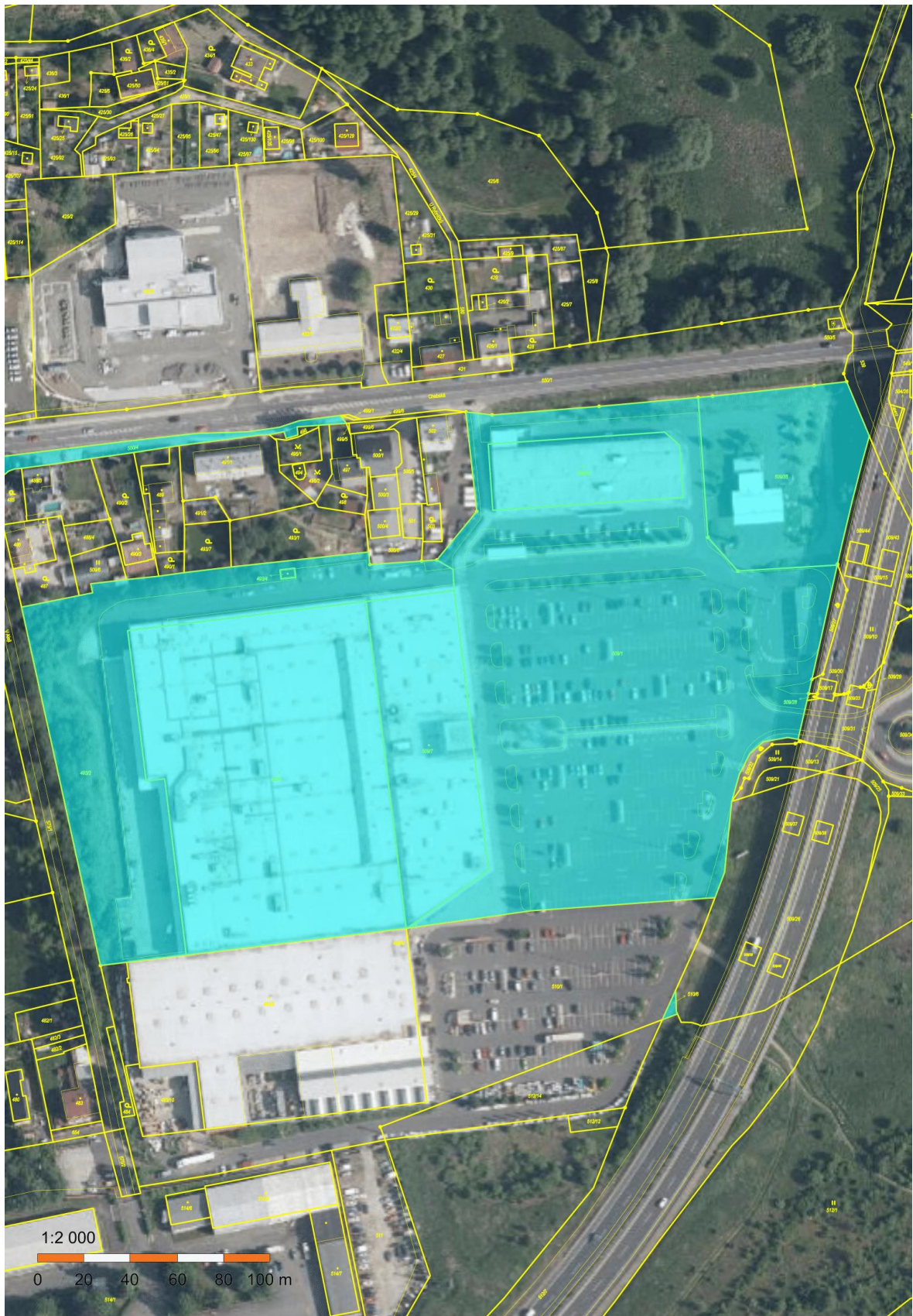
Příloha č. 21 – Katastrální mapa LV 10652, k.ú. Opava-Předměstí (Opava)



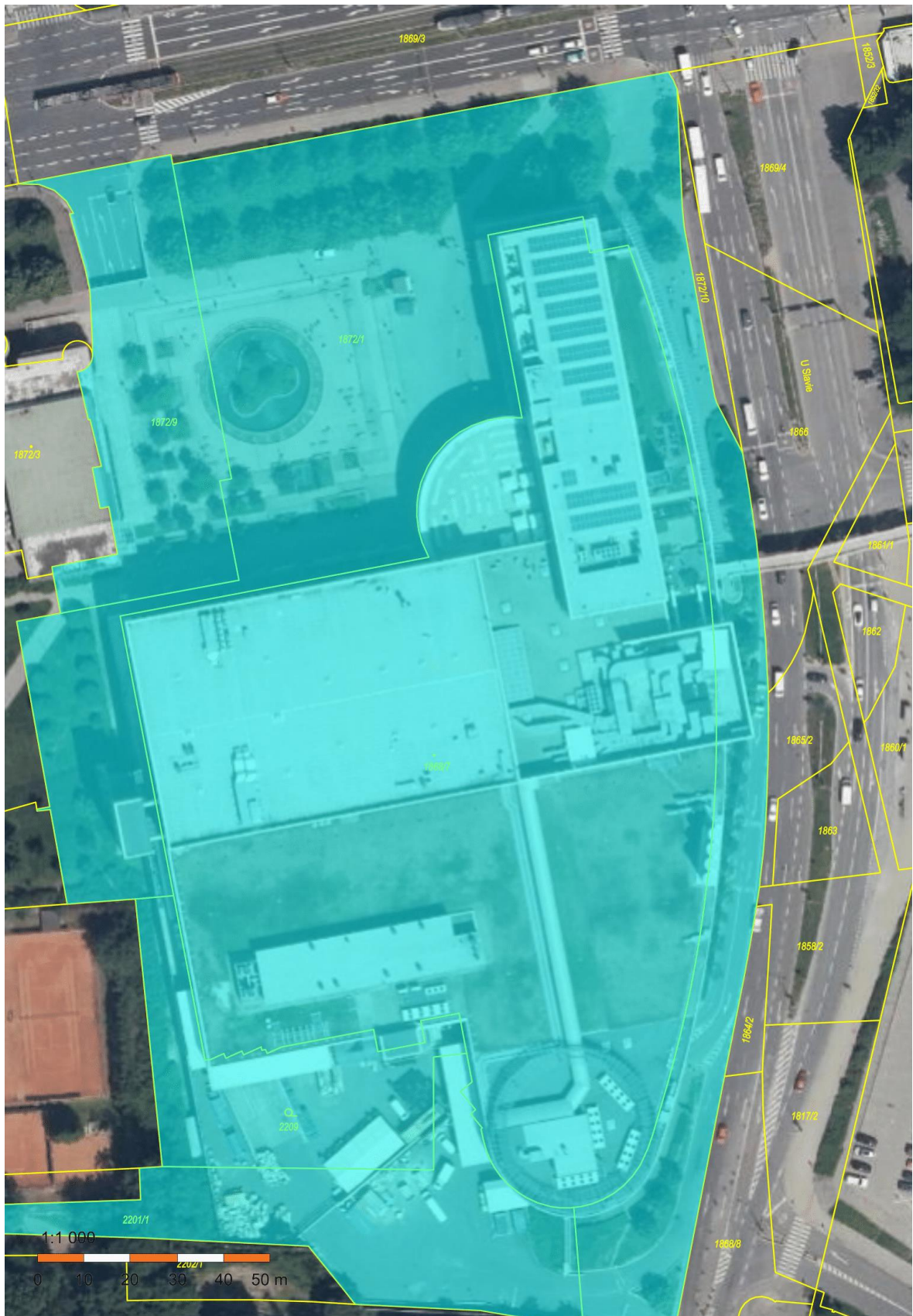
Příloha č. 22 – Katastrální mapa LV 1368, k.ú. Třebovice ve Slezsku (Ostrava)



Příloha č. 23 – Katastrální mapa LV 769, k.ú. Dvory (Karlovy Vary)



Příloha č. 24 – Katastrální mapa LV 1393, k.ú. Vršovice (Praha)



6 Znalecká doložka

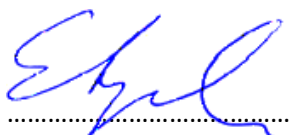
Společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. byla dne 25. 6. 2010 zapsána na základě rozhodnutí ministryně spravedlnosti České republiky č.j. 186/2010-OD-ZN do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků a jejich částí
- oceňování majetkových účastí a obchodních podílů
- oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob
- oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností
- oceňování pohledávek a závazků
- oceňování nemovitostí a staveb
- oceňování movitého majetku
- oceňování nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění
- přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí
- transferové ceny
- přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů
- přezkoumání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami
- přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku
- posouzení hodnoty zastaveného obchodního podílu pro účely převodu na úhradu dluhu
- posouzení hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře, nebo jiné osoby stanovené zákonem za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu
- posouzení přiměřené výše protiplnění při výkupu účastnických cenných papírů pro účely squeeze-outu
- vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na společníka
- kvantifikace finančních ztrát a ušlého zisku

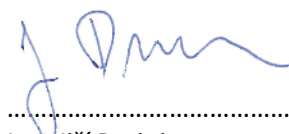
Znalecký posudek je vydán pod pořadovým č. 737-43/2021. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

V Praze dne 14. července 2021

Znalecký posudek připravil:



Ing. Richard Etrych, jednatel



Ing. Jiří Preininger

Otisk kulaté pečeti:

