

ZNALECKÝ POSUDEK

položka č. 062143/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Předmět ocenění:		ocenění stávajícího stavu	
Název nemovité věci:	Soubor nemovitostí - provozní areál při čp. 116 včetně pozemků a příslušenství v k.ú. Bezděkov u Žatce, měste Žatec - části Bezděkov, okr. Louny, v kraji Ústeckém		
Číslo popisné:	116	Na pozemku parc. č.:	St. 161
Pozemky parc. č.:	St. 161, St. 162, St. 163, St. 164, St. 165, St. 166, St. 167, St. 174, St. 178/1, St. 179/2, 316/3, 316/4, 316/5, 316/6, 316/9, 316/10, 316/11, 316/12, 316/13, 316/14, 316/16, 316/22, 318, 319/1, 319/2, st. 165, st. 166, st. 167, st. 174, st. 178/1, st. 179/2, 316/5, 316/6, 316/9, 316/10, 316/11, 316/12, 316/13, 316/14, 316/16, 318, 319/1, 319/2, st. 164		
Ostatní stavby:	venkovní úpravy, inženýrské a drobné stavby		
Katastrální území:	Bezděkov u Žatce	LV č.:	291
Kraj:	Ústecký	Okres:	Louny
Obec:	Žatec	Část obce:	Bezděkov
Ulice:	Bezděkov	Číslo orientační:	PSČ: 43801



Vlastník stavby: Femme Plus, a.s., Bezděkov 116, 43801 Žatec, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Femme Plus, a.s., Bezděkov 116, 43801 Žatec, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel: Mgr., Ing. Milan Prouza, insolvenční správce dlužníka Femme plus,a.s. tel.: +420 604231384

Adresa: Pražská 59, 541 01 Trutnov

ÚČEL OCENĚNÍ: ocenění nemovitých věcí - podklad pro prodej nemovitých věcí v rámci insolvenčního řízení pro zpeněžení majetkové podstaty dlužníka (ocenění stávajícího stavu)

Tržní hodnoty		Stav ke dni / Prohlídka:	4.8.2025 / 4.8.2025
Tržní hodnota stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění)	21 750 000 Kč	Pozn.:	
Tržní hodnota budoucí: (cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)	není předmětem ocenění	Pozn.:	
Prodejnost nemovité věci:		prodejná nad 1 rok	
Vypracoval:	Ing. Petr Křivka	tel.: +420608980991	
Adresa:	9. května 1803, 440 01 Louny	e-mail: krivka.petr@seznam.cz	
Datum:	4.9.2025		
Tento odhad obsahuje 43 stran textu včetně 13 stran příloh.		 podpis, příp. razítko	

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Ústecký	Obec, část obce: Žatec, Bezděkov	Počet obyvatel: 19 046
KÚ: Bezděkov u Žatce	Ulice: Bezděkov	Číslo popisné: 116

Technický stav stavby:	k celkové rekonstrukci
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není
Vytápění:	bez vytápění
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou), ocelové konstrukce, dřevostavby, jiné konstrukce
Druh stavby:	soliterní
Forma užívání:	volný objekt - neužívaný
Rekonstrukce celková (v roce)/díličí:	☐ celková ☐ díličí
Energetická náročnost:	zohledněno v TH/OC

Místopis a inženýrské sítě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	☐ bytová zóna ☒ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - ostatní
Prodejnost nemovité věci:	prodejná nad 1 rok
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☒ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik

Rizika:	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí; Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace; Riziko znečištění půdy; Riziko znečištění vody; Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.; Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost; Stavby dlouhou dobu neužívané.
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	21 758 555 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	56 043 875 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	93 022 394 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	22 231 400 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	21 750 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	17 199 290 Kč	0 Kč

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“) evidovaných na LV č. 291 pro k.ú. Bezděkov u Žatce, ve vlastnictví dlužníka společnosti Femme Plus, a.s. - předpokládá se určení (odhad) obvyklé ceny, případně odhad tržní hodnoty nemovitého majetku v intencích Zákona o oceňování majetku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad hodnoty nemovitostí jako podklad pro plánovaný záměr jejich prodeje v rámci zpeněžení majetkové podstaty úpadce v rámci probíhajícího insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.5. a 4.8. za přítomnosti objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, uznávaných oceňovacích standardů (ČBA, EVS, IVS) a zkušeností zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka ocenění zaslaná e-mailem
- LV č. 291 pro k.ú. Bezděkov u Žatce
- informace zjištěné dálkovým přístupem z ISKN
- kopie katastrální mapy (dálkový přístup z ISKN)
- veřejně dostupné zdroje - databáze RIS, ePUSA, RÚIAN, Lexikon měst a obcí
- webové stránky obcí či měst
- vlastní cenová databáze z realizovaných obchodních transakcí získaná z oceňovací praxe
- cenová data získaná úplně dálkovým přístupem z KN - <https://katastr.cuzk.cz/>
- stavebně-technická a stavebně-právní dokumentace ke stavbě - nebyly doloženy
- Peneb - průkaz energ. náročnosti budov - nebyl doložen (není zpracován)
- informace poskytnuté objednatelem posudku
- prohlídka a zaměření nemovitosti na místě samém

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí (hrazený přístup registrovaného uživatele) z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy. Data týkající se parametrů oceňovaných nemovitostí byla získána z doložené projektové dokumentace, s doměřením prostor, plošných a výškových parametrů stavby stavby se standardní přesností (laserový digitální přístroj).

2.4. Základní pojmy a metody ocenění .

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) cenou obvyklou (viz §2 - způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1, 2).

Obvyklá cena - dle §2

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Další způsoby oceňování uvedené v §2) zákona jsou:

- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotné zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Cenový předpis - aktuálně platná vyhláška (k datu ocenění) č. 370 ze dne 4.2.2024 dále upřesňuje:

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Cena zjištěná

V těch případech dle ZOM, kdy nelze porovnání pro absenci srovnatelných dat zcela objektivně provést, případně nelze provést ocenění obvyklou cenou, případně tržní hodnotou, provádí se ocenění dle §2, odst.7) jako cena určená jinak, tj. dle platného cenového předpisu. Taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní).

Pozn: tento způsob ocenění není v elaborátu uplatněn, cena zjištěná nemusí odpovídat (a v drtivé většině neodpovídá) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnosti tento způsob ocenění neakceptuje.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti (pozemky, stavby). Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena“ vs. „hodnota“

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty podniku, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Česká legislativa zavedla pojem „tržní hodnota“ v poslední legislativní úpravě, viz citovaný cenový předpis, jinak je tento pojem definován uznávanými mezinárodními oceňovacími standardy, běžně používanými při zpracování tržních ocenění tohoto typu - jedná se zejména o standardy IVS a EVS, přičemž v prostředí České republiky a Evropské unie je vycházeno z evropských oceňovacích standardů. Pro účely ocenění daného typu se zjednodušeně předpokládá, že definice obvyklé ceny a tržní hodnoty jsou věcně shodné a že se jedná v podstatě o synonyma, i když tomu tak není (což pramení již z odlišné definice ekonomických pojmů jako je „cena“ a „hodnota“, z textu definic obou pojmů i výše uvedené citace vyhl. č. 488.).

- Nicméně uvedená skutečnost je oceňovacími institucemi a subjekty v běžné praxi opomíjena a předpokládá se „věcná shodnost“ obou pojmů.

Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“ Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

Metody ocenění na tržních principech

V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income capitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací. V řešeném případě je tato metoda uplatněna.

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě nelze metodu uplatnit - viz další popis a zdůvodnění.

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, na

základě vyhodnocení vlastních cenotvorných dat z realizovaných obchodních transakcí v příslušném segmentu trhu, případně cenových dat dohledaných např. v KN (cenové údaje), případně získaných z databáze spolupracujících odhadců, rovněž pak vyhodnocením údajů z aktuální realitní inzerce - sítě Internetu, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod. Tato metoda je v ocenění uplatněna.

● **Použité metody v ocenění**

V ocenění jsou uplatněny výše uvedené standardní tržní principy - dílčí metody věcného a porovnávacího ocenění (metody nákladové, porovnávací) - vč. závěrečného zdůvodnění (tzv. rekondilace). Výnosovou metodu nelze transparentně uplatnit, nemovitosti jsou v nepronajimatelném technickém stavu, nelze věrohodně odhadnout žádný relevantní stabilizovaný výnos z pronájmu oceňovaného nemovitého majetku.

V řešeném případě nelze majetek ocenit pouze porovnáním pro nedostatek srovnatelných dat - je nutné vyhodnotit více ukazatelů či indicií dle §2, odst. 4) ZOM, tj. výsledným návrhem ocenění bude odhad tržní hodnoty.

Omezující předpoklady ocenění

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než v ocenění uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

V rámci prohlídky staveb nebyly prováděny podrobné technické průzkumy se zaměřením na inspekci budov a dalších stavebních objektů, podrobné hodnocení jejich konstrukčních částí, jejich provedení vč. kvality atd., ani podrobné hodnocení zjištěných vad. Stavby jsou v neudržovaném až výrazně zhoršeném stavu, dle zevrubného ohledání převážně k celkové rekonstrukci, případně ve stavu k dílčím opravám, zásadní zjevné poruchy nosných konstrukcí dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly, nicméně po jejich odkrytí a provedení sond (zejména u plochách střech) při vlastní realizaci oprav mohou být zjištěny další či podstatné závady. Znalec nepřebírá odpovědnost za vady skryté ani jiné, které se mohou projevit dodatečně.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracovatel prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelem ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, kvantitativní údaje, vlastnosti - kvalitativní údaje, údaje o sjednaných kupních cenách, parametry porovnatelných nemovitostí apod.) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (individuálně cíleně získané cenové údaje za úplatu) a rovněž z aktuální realitní inzerce a jejího průběžného sledování a vyhodnocování - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění. Technická kvantitativní data jsou získána (ověřena) zaměřením, případně z PD, je-li k dispozici.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno v dílčích částech posudku. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých dílčích oceňovacích postupů - zvolených metodik.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, k.ú. Bezděkov u Žatce
Adresa nemovité věci: Bezděkov 116, Žatec

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje - viz údaje o LV (informacích z KN) obsažené v příloze posudku.

Dokumentace a skutečnost

Technická ani jiná stavebně-právní dokumentace nebyla doložena, bez vlivu na výsledky ocenění. Skutečnost zaměřena na místě.

Místopis

Žatec - jedno ze tří větších měst okresu Louny, s cca 19000 obyvateli, leží zhruba 20 km západně od okr. města Louny a přibližně 80 km od Prahy, na silnici č. 27 Most - Plzeň a č. 225 Louny - Kadaň. V místě je úplná technická infrastruktura, velmi dobrá občanská vybavenost - nemocnice s poliklinikou, detašovaná pracoviště okresních úřadů, obchody a supermarkety, banky, kulturní zařízení - divadlo, museum, sportoviště, a další. V místě je autobusové a vlakové nádraží, tj. dobré autobusové a vlakové spojení do města Louny, Prahy a sousedních měst.

Město zahrnuje dalších pět odloučených částí (osad či menších územních celků), jednou z nich je i část Bezděkov. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD.

Poloha nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází právě v uvedené městské části Bezděkov, která prakticky navazuje (s menší prolukou s probíhající zástavbou) na souvisle zastavěnou část města východním směrem. Vlastní poloha areálu je severně od zastavěné části Bezděkova, mimo souvislou zástavbu, v menší průmyslové zóně původně zcela zemědělského areálu živočišné výroby (chov broilerů), z něhož byl oddělen předmětný provozní areál pro nakládání s odpady s čistírnou zaolejovaných vod - viz situace obsažená v příloze ocenění.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - ostatní		
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je soubor pozemků tvořících jednotný funkční celek (dále jen „areál“), přičemž součástí stpč. 161 je stavba čp. 116 (evidovaná jako jiná stavba), součástí dalších níže specifikovaných pozemků jsou další stavby bez čp./če., stavby drobné a další příslušenství - jedná se o provozní (administrativně- skladovací a provozní) areál, nemovitosti jsou evidovány na příloženém LV č. 291 pro k.ú. Bezděkov u Žatce, v okr. Louny.

Ocenění se provádí pro současný stav k uvedenému datu.

Úvodní popis

Stáří nemovitosti nebylo přesně doloženo (např. kolaudačním rozhodnutím), rovněž nebyly doloženy žádné podklady týkající se historie pořízení staveb a jejich úředních povolení k užívání. Dle veřejně dostupných informací byl areál naposledy užíván provozním způsobem ke skladování, třídění a likvidaci odpadů, včetně odpadů specifických - k čištění tzv. zaolejovaných vod. Předpokládá pořízení staveb v letech 1980-1985 k původnímu zemědělskému účelu využití (areál živočišné výroby - chov broilerů, odchovna telat), později (pravděpodobně v letech 2005-2010) došlo k rozdělení tohoto celku, v části zůstala zachována zemědělská výroba provozovaná i v současné době, část byla stavebně upravena k nakládání s odpady vč. příslušné technologie čištění zaolejovaných vod.

Tato provozní část je více než 4-5 roků neužívaná, provoz ukončen. Provozovatelé (bývalý i současný vlastník nemovitostí) jsou zhruba od r. 2017 dlouhodobě stíháni z titulu neplnění podmínek provozování s následným znečištěním či kontaminací půdy, podzemních vod apod., k údajné ekologické havárii mělo dojít na přelomu let 2014-2015. V této souvislosti probíhají s původním i současným vlastníkem nemovitostí (ten areál odkoupil v 08/ 2017) a jeho představiteli soudní řízení, včetně řízení insolvenčního (probíhá cca od r. 2019).

Objekty souboru nemovitostí (dále jen „areál“) se nacházejí na rovinném pozemku nepravidelného tvaru - viz přílohy.

Přístup do areálu je zřízen z jižní strany po zpevněné komunikaci napojené na místní komun. síť zastavěné části Bezděkov. Areál je oplocený či ohrazený, s výjimkou pozemků orné půdy, které na areál navazující na severním okraji.

Účel využití areálu

Na příloženém LV je zapsán způsob využití jako „jiná stavba“, skutečný účel posledního způsobu využití bylo dle zjištění provozní - k nakládání s odpady (uložení, třídění, čištění a likvidace odpadů) - viz příloha s fotodokumentací popisu činnosti posledního provozovatele. Možným dalším účelem využití je pravděpodobně různá provozně-výrobní činnost (drobná či lehká výroba různého typu, skladování a zpracování dřeva, opravy a údržba strojů, vozidel, skladování, atd.), za předpokladu odstranění stávající ekologické zátěže a splnění příslušných stavebně-právních předpisů pro stavby takto užívané.

Stručný popis hlavních (cenotvorných) staveb a příslušenství pozemků areálu:

1 - budova čp. 116, jiná stavba - administrativa, na stpč. 161

Stavba složeného obdélníkového tvaru, zděná, přízemní, s plochou střechou s živičnou krytinou.

Vnitřní dispozice obsahuje vrátnici, komunik. prostory, kanceláře, šatny, sociální zázemí.

Technický stav - zhoršený, poškozený, bez funkčního tech. vybavení, se závadami - neschopný užívání.

2 - budova zemědělského charakteru (živočišná výroba) bez čp./če., na stpč. 162

Stavba protáhlého obdélníkového tvaru, typové (pro původní typ stavby) dřevěné a dřevovláknité konstrukce se zděnou podezdívkou, sedlovou střechou s plechovou krytinou.

Vnitřní dispozice obsahuje - podélnou chodbu, WC, rozvodnu, přípravnu cca 8 x odchovnu (aktuálně sklad), sociál., zázemí.

Technický stav - zhoršený, poškozený, bez funkčního tech. vybavení, se závadami, dlouhodobě neužívaný k původnímu účelu, neschopný v tomto směru běžného užívání.

3 - budova zemědělského charakteru (živočišná výroba) bez čp./če., na stpč. 163

Stavba shodná viz výše - umístěná souběžně, obdobné provedení, nefunkční technický stav.

4 - budova provozní bez čp./če., čp. 116, na stpč. 165, jiná stavba

Stavba protáhlého obdélníkového tvaru, zahrnuje dvě funkčně odlišné části - provozně-výrobní a část s řadovými garážemi. Je obdobně zděná, s plochým zastřešením, případně pultovou střechou s minim. spádem

Vnitřní dispozice obsahuje:

- provozní část - míst. s technologií „čištění odpadních vod“, technickou místnost (kotelna), sklad, elektrorozvodnu, dieselagregát, sociál. zázemí přístupné z dílny

- garáže - 5 x řadové garáže, dílna se skladem

Technický stav - zhoršený, poškozený, bez funkčního tech. vybavení, se závadami - neschopný běžného užívání.

5- skladovací hala bez čp./če., na stpč. 166, jiná stavba

Stavba obdélníkového půdorysu, výrazně vyšší konstrukční výšky (pravděpodobně původně pro zemědělství - zemědělské produkty). Hala je ocelové mont. konstrukce, s podezdívkou, převážná část opláštěna plechem, sedlová střecha rovněž s plechovou krytinou.

Vnitřní dispozice zahrnuje jeden skladovací prostor, naposledy skladovány kapalné odpady v IBC kontejnerech či plechových sudech.

Technický stav - průměrný, funkční ke skladování, s dílčími závadami, aktuálně však lze užívat až po odstranění zatížení „odpadem“ rozlitých kapalin nebezpečného charakteru (neznámý druh).

6- skladovací hala bez čp./če., na stpč. 178/1, zemědělská stavba

Stavba obdélníkového půdorysu, výrazně vyšší konstrukční výšky, sedlová střecha s plechovou krytinou. Hala je ocelové mont. konstrukce, s podezdívkou, převážná část opláštěna průsvitnými sklolaminátovými vlnitými deskami, střecha s plechovou krytinou, osazena jeřábová dráha vč. pojezdového most. jeřábu.

Vnitřní dispozice zahrnuje jeden skladovací prostor, původně pravděpodobně sušárna sena (bez funkční technologie sušení), naposledy skladovány odpady na bázi papíru.

Technický stav - průměrný, funkční ke skladování, s dílčími závadami.

7 - stavba trafostanice bez čp./če., na stpč. 164

Zděná stavba s plochou střechou, vybavena příslušnou elektrovýzbrojí transformátorové stanice VN-NN. Na tuto stavbu navazuje provozní stavba na stpč. 165.

Podrobnější popis staveb, provedení a vybavení a způsob ocenění viz část „věcná hodnota“.

Příslušenství

Další drobné stavby

Příslušenství pozemku stpč. 167 tvoří vedl. stavba skladu s rampou, v KN specifikovaná jako jiná stavba. Na stpč. 174 je evidována jiná stavba, dle skutečného stavu však neexistuje, na stpč. 179/2 se nachází torzo jiné stavby dle evidence v KN - ocelová konstrukce původního skladovacího přístřešku. Jedná se o podružné stavby bez kontribučního vlivu na hodnotu areálu celku.

Venkovní úpravy

Jsou provedeny stavební úpravy doplňující areál jako celek - živičná zpevněná plocha před vjezdem, vnitřní převážně betonové zpevněné plochy a komunikace, provedeno je oplocení převážně z pletiva na bet. sloupky, vjezdová posuvná kovová brána. Osazeny jsou podzemní jímky (technologie čištění), stav a provedení není známo, provedeno napojení inženýrských sítí - součástí areálu je trafostanice VN-NN, rozvody elektro NN, vodovod, odkanalizování přes sedimentační jímku a vlastní ČOV - provedení nedoloženo, funkčnost není známa. Na severní straně admin. budovy je umístěna mostní váha (rovněž stpč. 161), s vážním přístrojem ve vrátnici - funkčnost zařízení není známa.

Součástí areálu je rovněž retenční žebet. nádrž se sjezdem a šikmými stěnami na pč. 316/9 - původně jako odpadní splašková jímka pro zemědělské využití, aktuálně zavodněná s pravděpodobně nebezpečnými odpadními látkami.

Další součástí areálu jsou původní silážní žlaby na pč. 316/10,11,12 - železobetonové konstrukce se svislými ocelobetonovými stěnami - aktuálně jsou zavazeny směsným odpadem ze suťi, komunálním a jiným odpadem.

Pozemky

Funkční celek tvoří výše uvedené zastavěné a další pozemky ost. ploch, mimo areál se nacházejí pozemky orné půdy - podrobněji viz vlastní část ocenění a příložená situace.

Části ocenění

Po dodatečném upřesnění zadavatelem je ocenění rozdělena dvě části - viz další specifikace majetku. Jedná se o část „1“ tvořenou administrativní budovou s navazujícími pozemky včetně původně zeměděl. staveb bývalých teletníků (aktuálně skladů) - zde není patrné zatížení pozemků kontaminací nebezpečnými odpady.

Část „2“ je pak tvořena zbývajících pozemky areálu s provozní stavbou a sklady, včetně silážních žlabů, retenční nádrže, sedimentační jímky apod.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1980	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	k celkové rekonstrukci	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☒ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1168/1, 1168/22, 316/2		
Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část obsazen ☒ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

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

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1168/1, 1168/22	ostatní plocha - komunikace	Město Žatec, náměstí Svobody 1, 43801 Žatec
316/2	orná půda	Naxera Miroslav, č. p. 67, 43975 Libočany

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Přístup k nemovitosti je standardní, bez omezení, avšak finální příjezd je zřízen přes část pozemku jiného vlastníka (fyzické osoby), bez náležitého doloženého právního titulu (např. zřízením platného VBř., nájemní smlouvou apod.).

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nemovitost není pronajímána, její technický stav to neumožňuje. Z obecného hlediska se jedná o nemovitost pronajimatelnou podmíněně, za předpokladu vynaložení značných nákladů na její uvedení do pronajimatelného stavu - odhad či relevantní propočet takových nákladů však není možné reálně provést v rámci tohoto elaborátu, vzhledem k rozsahu areálu, výrazně zhoršenému technickému stavu staveb a zejména k jeho aktuálnímu výraznému „zatížení uskládněným“ odpadem značného rozsahu a různého (i nebezpečného a neznámého) druhu.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika: A - dopad na snížení OC do 15 %

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Rizika z uvedeného titulu byla zjištěna částečně, bez významnějšího vlivu na tržní hodnotu.

Jiná stavba na pozemku stpč. 174 neexistuje, naopak v KN není zakreslena opláštěná dřevostavba s nadz. nádrží na pč. 316/5 (součást technologie čištění vod).

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika	
NE	Riziko povodně: záplavová zóna I	
NE	Riziko hluku	
ANO	Riziko znečištění vody	není zohledněno v TH/OC
NE	Riziko znečištění vzduchu	
ANO	Riziko znečištění půdy	není zohledněno v TH/OC

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Popis fyzických rizik

Rizika spojená s umístěním nemovitosti byla zjištěna, uvedená ekologická rizika znečištění vod a půdy jsou druhotného charakteru, způsobené nezákonným provozováním staveb - tato rizika nejsou v ocenění zohledněna, nelze je v rámci tohoto elaborátu vyčíslit, předpokládá se zpracování samostatného posudku s posouzením stavu znečištění a s vyčíslením nákladů s tím spojených. Výše těchto nákladů může ve výsledku podstatným způsobem snížit hodnotu areálu, nebo jeho části - viz části „odůvodnění a závěrečné vyhodnocení“.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Nebyla zjištěna omezení vlastnictví či jiná zatížená nemovitosti z titulu reálných břemen, s negativním vlivem na hodnotu obecně. Evidované zástavní právo, ani dluhy váznoucí na nemovitosti (zást. právo zřízené z rozhodnutí správního orgánu, prohlášení konkursu) dle evidence v KN nejsou v ocenění zohledňovány.

Evidované VBř. chůze a jízdy je zřízeno ve prospěch oceňovaných nemovitostí - zatěžuje pozemek pč. 316/821 jiného vlastníka.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Popis ostatních rizik

Ostatní rizika vyplývají z výrazně zhoršeného technického stavu staveb - jejich poškození vandaly, technickým vadami z titulu zanedbané údržby (netěsnost střešních krytin, nefunkčnost tech. vybavení, poškození prvků krátkodobé životnosti atd.) a dlouhodobé absence využití staveb (odstavení, občasné podružné využití).

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 291					
Kraj: CZ042 Ústecký		Okres: CZ0424 Louny			
Obec: 566985 Žatec		Katastrální území: 603546 Bezděkov u Žatce			
Ulice: Bezděkov		č.o.:			
Vlastníci					Podíl
PO	IČO: 5630045	Femme Plus, a.s.	Bezděkov 116, 43801 Žatec	1 / 1	
Stavby					
stavba je součástí pozemku					
část obce Bezděkov	Jiná stavba	č.p. 116	na pozemku p.č. St. 161	ANO	
část obce Bezděkov	Zemědělská stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 162	ANO	
část obce Bezděkov	Zemědělská stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 163	ANO	
část obce Bezděkov	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 164	ANO	
část obce Bezděkov	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 165	ANO	
část obce Bezděkov	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 166	ANO	
část obce Bezděkov	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 167	ANO	
část obce Bezděkov	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 174	ANO	
část obce Bezděkov	Zemědělská stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 178/1	ANO	
část obce Bezděkov	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 179/2	ANO	
Pozemky					
St. 161	Stavební parcela	Parcela KN	830 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 162	Stavební parcela	Parcela KN	1 008 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 163	Stavební parcela	Parcela KN	1 013 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 164	Stavební parcela	Parcela KN	83 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 165	Stavební parcela	Parcela KN	704 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 166	Stavební parcela	Parcela KN	647 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 167	Stavební parcela	Parcela KN	40 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 174	Stavební parcela	Parcela KN	24 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 178/1	Stavební parcela	Parcela KN	1 140 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 179/2	Stavební parcela	Parcela KN	67 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
316/3	Pozemková parcela	Parcela KN	2 777 m ²	ostatní plocha	
316/4	Pozemková parcela	Parcela KN	2 843 m ²	ostatní plocha	
316/5	Pozemková parcela	Parcela KN	1 376 m ²	ostatní plocha	
316/6	Pozemková parcela	Parcela KN	7 125 m ²	ostatní plocha	
316/9	Pozemková parcela	Parcela KN	2 300 m ²	vodní plocha	
316/10	Pozemková parcela	Parcela KN	1 045 m ²	ostatní plocha	
316/11	Pozemková parcela	Parcela KN	1 041 m ²	ostatní plocha	
316/12	Pozemková parcela	Parcela KN	1 058 m ²	ostatní plocha	
316/13	Pozemková parcela	Parcela KN	2 743 m ²	orná půda	
316/14	Pozemková parcela	Parcela KN	627 m ²	ostatní plocha	
316/16	Pozemková parcela	Parcela KN	3 907 m ²	orná půda	
316/22	Pozemková parcela	Parcela KN	257 m ²	ostatní plocha	
318	Pozemková parcela	Parcela KN	756 m ²	ostatní plocha	
319/1	Pozemková parcela	Parcela KN	12 678 m ²	orná půda	
319/2	Pozemková parcela	Parcela KN	174 m ²	orná půda	

4. POSUDEK - OCENĚNÍ

Obsah odhadu

1.1. Ocenění nákladovou metodou

- 1.1.1 1 - Stavba čp. 116, administrativně-provozní
- 1.1.2 2 - Stavba zemědělská bez čp./če, na stpč. 162
- 1.1.3 3 - Stavba zemědělská bez čp./če, na stpč. 163
- 1.1.4 4 - Stavba trafostanice, na stpč. 164
- 1.1.5 5 - Stavba provozní, na stpč. 165
- 1.1.6 6 - Stavba ocelokolny, na stpč. 166
- 1.1.7 7 - Stavba ocelokolny, na stpč. 178/1

1.2. Ocenění příslušenství nákladovou metodou

- 1.2.1 Venkovní úpravy
- 1.2.2 Silážní žlaby na pozemcích pč. 316/10,11,12

1.3. Ocenění pozemků

- 1.3.1 Pozemky

1.4. Ocenění porovnávací metodou

- 1.4.1 Areál jako funkční celek

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 1 - Stavba čp. 116, administrativně-provozní

Vnitřní dispozice je uvedena souhrnně v tabulce. Uvádím pouze stručný popis.

Dispozice

Vnitřní dispozice obsahuje příslušené komunikační a kancelářské prostory s příslušenstvím.

1. NP - obsahuje hlavní vstup, boční vstup přes vrátnici, halu s navazující chodbou, po levé straně pak tři kanceláře, tech. místnost, šatnu s umývárnou, archiv, příčnou zadní chodbu s tech. místnostmi, po pravé straně kuchyni - přípravnu (výdejnu), jídelnu, 2 x kanceláře s kuch. koutem, WC a šatnou, 2 x šatnu s umývárnami.

Konstrukce a vybavení

Podstandardní neúplné provedení a vybavení v daném segmentu trhu vlivem poškození vandaly, nezateplený objekt, bez funkčního vytápění a elektroinstalace, další tech. instalace nebylo možné vyzkoušet - odpojeno. Dle zjištění pravděpodobně v průběhu životnosti proběhla dílčí rekonstrukce (plastová okna, úpravy v interiéru), další vybavení je běžné. Podrobný popis stavby je uveden v tabulce vybavení.

Technický stav

Celkově zaostávající nefunkční technický stav, neumožňující užívání - vlivem odstavení z provozu a poškození je stavba ve stavu před větší rekonstrukcí.

Technické opotřebení odborně odhadnuto ve výši 60-65%, ve vazbě na stáří a zvýšené opotřebení vlivem absence údržby a nefunkční části prvků tech. vybavení.

Jednotková RC:

Uvedená stavba je tvořena dvěma funkčně odlišnými částmi, včetně vybavení a tech. provedení - přízemí je převážně provozně-skladovací, výrobní, patro pak administrativní. JRC (jednotková repr. cena tak bude stanovena) váženým průměrem dle poměru OP dílčích částí a následně upravena dle skuteč. provedení a vybavení-

Dle aktuálních THU - viz http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2025.html - činí jednotková cena (bez DPH):

801.6 - Budovy pro řízení, správu a administrativu - průměrná cena - 10410,- Kč/m³/OP pro nosnou konstr. zděnou

JRC = 10410 * 0.60-0.65 = zaokr. 6590,- Kč/m³/OP bez DPH (dle výpočtu)

Základní RC dle THÚ je upravena koef. vybavenosti (nezateplený OP, nefunkční systémy ÚT, EI, poškození konstrukcí kdž apod. - viz tabulka vybavení stavby.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	773,03 m ²	618,22 m ²
Celkem započitatelná plocha		618,22m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. NP				
Nepronajatelné prostory	vstup - předsíň, vstup. hala	18,10 m ²	1,00	18,10m ²
Kancelářské prostory	vnitřní chodby, hala	80,57 m ²	1,00	80,57m ²
Kancelářské prostory	vrátnice	17,90 m ²	1,00	17,90m ²
Kancelářské prostory	kanceláře, šatny, sociální zázemí	487,25 m ²	1,00	487,25m ²
Nepronajatelné prostory	tech. místnost - boiler, nádrž na TUV	14,40 m ²	1,00	14,40m ²
1. NP - celkem		618,22 m²		618,22 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor	
1. NP + střešní prostor halové části 773,03 * (3,40 + 0,10) + 773,03 * 0,50/2	=	2 898,86 m ³
+ rampa		
Obestavěný prostor - celkem:	=	2 898,86 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pásy - poškozená hydroizolace s projevy vlhkosti stěn
Svislé konstrukce	zděné tk. 40 cm, nezateplené zdivo
Stropy	žb. montované
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živichná krytina - svařovány pásy
Klempířské konstrukce	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů	běžné omítky a malby, část poškozené
Úprava vnějších povrchů	břizolitové, lokálně poškozené
Vnitřní obklady keramické	keram. a bělinové obklady
Schody	nejsou provedeny
Dveře	běžné náplňové plné a prosklené - lokálně poškozené, vstupní plastové s ID
Vrata	neuvažuje se
Okna	plastová s ID, cca 10% dřevěná s dvojsklem
Povrchy podlah	keram. dlažba, PVC, plovoucí laminátové - lokálně poškozené
Vytápění	elektr. akumul. kamna, v části rozvod ÚT bez zdroje tepla - nefunkční stav
Elektroinstalace	230/400 V, nefunkční stav, poškozené rozvaděče, vytrhané kabely z lišt
Bleskosvod	instalován
Vnitřní vodovod	SV, TUV - plast i pozink
Vnitřní kanalizace	úplné odkanalizování
Vnitřní plynovod	není instalován
Ohřev teplé vody	elektr. boiler, zásobník TUV napojený na FVE - nefunkční stav
Vybavení kuchyní	elektr. sporák - nefunkční stav
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, WC, sprchové kouty
Výtahy	není instalován
Ostatní	podstandardní - pož. hydranty, mříže
Instalační pref. jádra	neuvažuje se

Zastavěná plocha	[m ²]	773
Obestavěný prostor	[m ³]	2 898,86
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 588
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 618,22
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	19 097 706
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 639 082

1.1.2 2 - Stavba zemědělská bez čp./če, na stpč. 162

Dispozice

Vnitřní dispozice - viz tabulka místností.

1. NP - zahrnuje podélnou chodbu se zadní částí, elektrorozvodnu, WC, přípravnu - sklad s přístupem vraty a cca 8 x prostor bývalých odchoven - sklady.

Konstrukce a vybavení

Celkové podstandardní původní provedení a vybavení stavby, dříve pravděpodobně typové odchovny s konstrukcí na bázi dřeva a podezdívkou. Zastřešení sedlové s plechovou krytinou. Betonové podlahy a žb. kanalizační rošty. Další vybavení výrazně podstandardní, odpovídající původnímu účelu využití (živočišná zeměděl. výroba - odchovny telat). Podrobněji viz tabulka vybavení stavby.

Technický stav

Dlouhodobě neudržovaný, nefunkční tech. stav, nefunkční původní instalace EI, ZTI, vytrhané kabely, poškozené rozvaděče, poškozené úpravy povrchů, lokálně poškozené výplně oken atd.

Technické opotřebení vzhledem k zanedbané údržbě a chybějícím či nefunkčním tec. instalacím odhadem kolem 75-80%, stavba na hranici další životnosti dle způsobu využití - předpoklad podružné skladování (bez obnovy původního využití)

Jednotková RC:

Dle aktuálních THU - viz http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2025.html , činí jednotková cena (bez DPH):

812.4 - Budovy pro zemědělskou výrobu a chov živočichů - 8430,- Kč/ m³/OP - cena bez DPH.

JRC = 8430 * 0.35-0.40 = zaokr. 3100,- Kč/m³/OP bez DPH (dle výpočtu) pro budovy zděné konstrukce

Základní RC dle THÚ je upravena koef. vybavenosti - výrazně snížena vzhledem k podst., provedení a chybějícímu vybavení - viz tabulka vybavení stavby.

Pozn: užitná plocha snížena z plochy podlahové koef. 0.50 vzhledem k výrazně podstandardnímu provedení stavby vč. konstr. provedení.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	1 008,19 m ²	439,25 m ²
Celkem započitatelná plocha		439,25m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. NP				
Skladovací prostory	sklady - původně 8 x odchovna a 1 x přípravná	743,80 m ²	0,50	371,90m ²
Skladovací prostory	chodba	119,70 m ²	0,50	59,85m ²
Provozní prostory	předsíň, WC, rozvodna EI	15,00 m ²	0,50	7,50m ²
1. NP - celkem		878,50 m²		439,25 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
Vrchní stavba	1008,19 * (3,05 + 0,10) + 1008,19 * (0,30 + 2,10/2)	=	4 536,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	4 536,86 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy, nefunkční hydroizolace
Svislé konstrukce	podstandardní - podezdívka, jinak na bázi dřevěných hmot
Stropy	podst. - podhled na bázi dřev. hmot - spalné
Krov, střecha	dřevěný sbíjený - sedlový tvar
Krytiny střech	profilovaný al plech
Klempířské konstrukce	pzn plech
Úprava vnitřních povrchů	nátěry, malby - poškozené
Úprava vnějších povrchů	vnější váp. omítky - poškozené, jinak převážně chybí či poškozené
Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se
Schody	chybí
Dveře	vstupní plechové, jinak dřevěné svlakové, část chybí nebo poškozené
Vrata	posuvná plechová
Okna	dřevěná jednoduchá
Povrchy podlah	betonové
Vytápění	neuvažuje se
Elektroinstalace	poškozená - chybí
Bleskosvod	poškozené - nefunkční stav
Vnitřní vodovod	poškozený
Vnitřní kanalizace	odkanalizování odchoven - neznámý stav
Vnitřní plynovod	neuvažuj se
Ohřev teplé vody	chybí - nefunkční stav
Vybavení kuchyní	neuvažuje se
Vnitřní hygienické vyb.	podst. - UM, WC - nefunkční stav
Výtahy	neuvažuje se
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	neuvažuje se

Zastavěná plocha	[m ²]	1 008
Obestavěný prostor	[m ³]	4 536,86
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 105
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 878,50
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	14 086 935
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 817 387

1.1.3.3 - Stavba zemědělská bez čp./če, na stpč. 163

Dispozice, konstrukce a vybavení, tech. stav.

Obdobné provedení, vybavení i tech. stav.

Jednotková RC:

Obdobně viz stavba uvedená výše.

812.4 - Budovy pro zemědělskou výrobu a chov živočichů - 8430,- Kč/ m³/OP - cena bez DPH.

JRC = 8430 * 0.35-0.40 = zaokr. 3100,- Kč/m³/OP bez DPH (dle výpočtu) pro budovy zděné konstrukce

Základní RC dle THÚ je upravena koef. vybavenosti - výrazně snížena vzhledem k podst., provedení a chybějícímu vybavení - viz tabulka vybavení stavby.

Pozn: užitná plocha snížena z plochy podlahové koef. 0.50 vzhledem k výrazně podstandardnímu provedení stavby vč. konstr. provedení.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	1 015,29 m ²	439,25 m ²
Celkem započitatelná plocha		439,25m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. NP				
Skladovací prostory	sklady - původně 8 x odchovna a 1 x přípravná	743,80 m ²	0,50	371,90m ²
Skladovací prostory	chodba	119,70 m ²	0,50	59,85m ²
Provozní prostory	předsíň, WC, rozvodna EI	15,00 m ²	0,50	7,50m ²
1. NP - celkem		878,50 m²		439,25 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor	
Vrchní stavba	$1015,29 * (3,05 + 0,10) + 1015,29 * (0,30 + 2,10/2)$	=	4 568,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	4 568,81 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	1 015
Obestavěný prostor	[m ³]	4 568,81
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 100
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 878,50
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	14 163 296
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 832 659

1.1.4 4 - Stavba trafostanice, na stpč. 164

Dispozice

Vnitřní dispozice - obsahuje prostor s technologií transformace rozvodů elektro VN - NN.

Konstrukce a vybavení

Budova zděné konstrukce, přízemní, s plochou střechou, živičná krytina, klempíř. prvky pozink. Osazena ocel. vrata, dveře, sklobet. okno, pouze základní technické vybavení - elektroinstalace. Oceněno bez technologie rozvodny - trafa a souvisejících elektro instalací, rozvaděčů apod.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	68,60 m ²	0,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		0,00m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. NP				
Nepronajatelné prostory	trafostanice - rozvodna tech. vybavení	58,31 m ²	0,00	0,00m ²
1. NP - celkem		58,31 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor	
Vrchní stavba	$68,60 * (6,90 + 0,10 + 0,30/2)$	=	490,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	490,49 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	69
Obestavěný prostor	[m ³]	490,49
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 800
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 58,31
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 354 352
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 059 458

1.1.5 5 - Stavba provozní, na stpč. 165

Dispozice

Vnitřní dispozice obsahuje ve dvou částech stavby odlišné uspořádání stavby

- 1. NP - širší část s vyšší konstr. výškou obsahuje místnosti s původní technologií čištění odpad. vod, původní tech. místnost, menší sklad a prostor nepřístupný - pravděpodobně s dieselagregátem, v části navazující na dílnu pak menší prostor se sociálním zázemím s šatnou nebo provozní místností neupřes. charakteru.

- 1. NP užší části obsahuje čtyři garáže, 2 x sklad, dílnu.

Konstrukce a vybavení

Budova zděné nosné konstrukce, stropy žb. monolitické betonové, střecha plochá s živičnou krytinou, pultová s jednostranným malým spádem. Budova nezateplená, osazena plechová vrata, kovová okna, 1 x sekční vrata. Technické vybavení podstandardní - EI 230/400 V - nefunkční stav, hromosvod, rozvody SV, v tech. místnosti elektrokotel ČKD Dukla (pravděpodobně původně temperoval provozní stavby původního zeměděl. areálu), v dílně kotel na TP - systém odpojen, poškozen. Vybavení sociál. zázemí - WC, umyvadlo, v provozní místnosti „čistírny vod“ se nacházejí nádrže a část zařízení technologie čištění.

Podrobněji viz tabulka vybavení stavby.

Technický stav

Aktuálně neudržovaný a nefunkční technický stav, neschopný užívání, nefunkční stav tech. vybavení - vytrhané kabely, rozvaděče elektro bez výstroje, poškozené prvky dalšího vybavení - vlivem vandalismu. Jsou patrné stopy po zatékání - poškozená degradující střešní krytina.

Tech. opotřebení vzhledem k poškození a stáří odborným odhadem 65-70%.

Jednotková RC:

Dle aktuálních THU - viz http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2025.html, činí jednotková cena (bez DPH):

812,6 - Budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení - 8020,- Kč/m³/OP - pro zděnou nosnou konstrukci.

JRC = 8040 * 0.60 - 0.65 = zaokr. 5050,- Kč/m³/OP bez DPH (dle výpočtu)

Základní RC dle THU je upravena koef. vybavenosti (nezateplený OP, nefunkční tech. vybavení - systémy EI, ZTI, poškození konstrukcí kdž, dožívající střeš. krytina apod. - viz tabulka vybavení stavby.

Cena je bez zbytků zařízení technologie „čištění“.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	704,16 m ²	583,25 m ²
Celkem započitatelná plocha		583,25m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. NP				
Provozní prostory	provozní prostory - původní technologie, sklad, rozvodna, kotelna	280,80 m ²	1,00	280,80m ²
Provozní prostory	4x garáže, dílna, sklad	281,00 m ²	1,00	281,00m ²
Provozní prostory	sociál. zázemí	21,45 m ²	1,00	21,45m ²
1. NP - celkem		583,25 m²		583,25 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba $(13,45 + 13,23)/2 * 29,45 * (4,70 + 0,20)/2 + 28,30 * 11,0 * (4,0 + 0,15)/2$	= 1 608,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 1 608,46 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy - část nefunkční hydroizolace
Svislé konstrukce	zděné tl. 35-40 cm - nezateplená stavba
Stropy	žb. montované
Krov, střecha	spádové souvrství nezateplené
Krytiny střech	živičné svařované
Klempířské konstrukce	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů	standardní hladké omítky - lokálně poškozené
Úprava vnějších povrchů	břizolitové
Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se
Schody	pouze kovové na střeše
Dveře	plechové
Vrata	kovová dvoukřídlá, v části sekční s elektr. pohonem - nefunkční
Okna	kovová dvojitá s nepřeruš. tepelným mostem
Povrchy podlah	betonové, keram. dlažba - lokálně poškozené, beton bez nátěrů
Vytápění	nefunkční stav
Elektroinstalace	230/400 V - nefunkční stav
Bleskosvod	instalován
Vnitřní vodovod	rozvody SV
Vnitřní kanalizace	odkanalizování soc. zázemí, provozních místností
Vnitřní plynovod	neuvažuje se
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	neuvažuje se
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo - nefunkční stav
Výtahy	neuvažuje se
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	neuvažuje se

Zastavěná plocha	[m ²]	704
Obestavěný prostor	[m ³]	1 608,46
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 051
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 583,25
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 124 341
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 843 519

1.1.6 6 - Stavba ocelokolny, na stpč. 166

Dispozice

Vnitřní dispozice - stavba obsahuje jeden skladovací prostor.

Konstrukce a vybavení

Stavba jednoduché ocelové konstrukce, s podezdívkou, sedlová střecha s plechovou krytinou, bez stropní konstrukce, obvodový plášť jednostranně obíjený - vlnitý plech, nezateplená stavba. Osazena sekční vrata s automat. pohonem, který je nefunkční. Chybí další výplně otvorů - prosvětlení, provedeny betonové podlahy bez finálního povrchu, omítky na podezdívce. Neúplné tech. vybavení - pouze elektro 230 V - poškozené, nefunkční stav, jiné technické a další vybavení není.

Technický stav

Neudržovaný, schopný podmíněně k využití ke skladování - aktuálně poškozené podlahy polité neznámou chemikálií, nutné zprovoznění osvětlení.

Jednotková RC:

Dle aktuálních THU - viz http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2025.html , činí jednotková cena (bez DPH):

811,7 - Haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů, 3260,- Kč/ m³/OP - cena bez DPH pro ocel. nosnou konstrukci.

JRC = 3260 * 0.65-0.70 = zaokr. 2060,- Kč/m³/OP bez DPH (dle výpočtu).

Základní RC dle THU je upravena koef. vybavenosti - výrazně snížena vzhledem k podst., provedení a chybějícímu vybavení - viz tabulka vybavení stavby.

Pozn: užitná plocha snížena z plochy podlahové koef. 0.75 vzhledem k podstandardnímu netemperovatelnému provedení stavby.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	647,28 m ²	461,25 m ²
Celkem započitatelná plocha		461,25 m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. NP				
Skladovací prostory	sklad	615,00 m ²	0,75	461,25 m ²
1. NP - celkem		615,00 m²		461,25 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$647,28 \cdot (7,80 + 0,10) + 647,28 \cdot 1,60/2$	=	5 631,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	5 631,34 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové patky a pasy
Svislé konstrukce	ocelová konstr., jednostr. opláštění, zděné štíty a jedna podélná zeď - nezateplená hala
Stropy	chybí
Krov, střecha	kovový z ocel. profilů, sedlový tvar
Krytiny střech	vlnitý plech, nátěr
Klempířské konstrukce	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů	nátěry OK, omítka zděných stěn a podezdívky
Úprava vnějších povrchů	nátěry
Vnitřní obklady	neuvažuje se
Schody	chybí
Dveře	chybí
Vrata	sekční
Okna	chybí
Povrchy podlah	betonové
Vytápění	neuvažuje se
Elektroinstalace	světelná - poškozená
Bleskosvod	instalován
Vnitřní vodovod	neuvažuje se
Vnitřní kanalizace	neuvažuje se
Vnitřní plynovod	neuvažuje se
Ohřev teplé vody	dtto
Vybavení kuchyní	dtto
Vnitřní hygienická vybavení	dtto
Výtahy	dtto
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	647
Obestavěný prostor	[m ³]	5 631,34
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 057
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 615,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	11 583 658
Stáří	roků	38
Další životnost	roků	42
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 212 646

1.1.7.7 - Stavba ocelokolny, na stpč. 178/1

Dispozice

Vnitřní dispozice - stavba obsahuje jeden skladovací prostor (původně sušárna sena či zeměděln. produktů).

Konstrukce a vybavení

Stavba ocelové konstrukce s jeřábovou dráhou, s podezdívkou, sedlová střecha s plechovou krytinou, bez stropní konstrukce, obvodový

plášť jednostranně obíjený - sklolaminát. desky, nezateplená stavba. Osazena dvoukřídlá ocel. vrata. Na jeřábové dráze osazen most. jeřáb. Provedeny betonové podlahy bez finálního povrchu, v části žb. provzdušňovací rošty - provětrávání nefunkční, bez ventilátorů s elektromotory. Bez dalšího technického vybavení, elektro 230/380 V (k ventilátorům a jeřábu) poškozené, nefunkční stav, jiné technické vybavení není.

Technický stav

Neudržovaný, schopný podmíněně k využití ke skladování - aktuálně sklad papíru.

Jednotková RC:

Dle aktuálních THU - viz http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2025.html, činí jednotková cena (bez DPH):

811.7 - Haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů, 3260,- Kč/ m³/OP - cena bez DPH pro ocel. nosnou konstrukci.

JRC = 3260 * 0.65-0.70 = zaokr. 1600,- Kč/m³/OP bez DPH (dle výpočtu).

Základní RC dle THÚ je upravena koef. vybavenosti - výrazně snížena vzhledem k podst., provedení a chybějícímu vybavení - viz tabulka vybavení stavby.

Pozn: užitná plocha snížena z plochy podlahové koef. 0.75 vzhledem k podstandardnímu netemperovatelnému provedení stavby.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	1 116,57 m²	806,25 m²
Celkem započitatelná plocha		806,25 m²

Výčet místností

Název podlaží	Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. NP					
	Skladovací prostory	sklad	1 075,00 m²	0,75	806,25 m²
1. NP - celkem			1 075,00 m²		806,25 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
Vrchní stavba	1116,57 * (12,30+0,10) + 1116,57 * 1,70/2	=	14 794,55 m³
Obestavěný prostor - celkem:		=	14 794,55 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové patky a pasy
Svislé konstrukce	ocelová konstr., jednostr. opláštění, podezdívka v - 3.0 m
Stropy	chybí
Krov, střecha	kovový z příhrad. vazníků, sedlový tvar
Krytiny střech	vlnitý trap. plech
Klempířské konstrukce	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů	nátěry OK, omítka podezdívky
Úprava vnějších povrchů	vpc omítka podezdívky
Vnitřní obklady	neuvažuje se
Schody	chybí
Dveře	chybí
Vrata	ocelová dvoukřídlá
Okna	chybí
Povrchy podlah	betonové, žb. rošty
Vytápění	neuvažuje se
Elektroinstalace	nefunkční - poškozená
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	neuvažuje se
Vnitřní kanalizace	neuvažuje se
Vnitřní plynovod	neuvažuje se
Ohřev teplé vody	dtto
Vybavení kuchyní	dtto
Vnitřní hygienická vybavení	dtto
Výtahy	dtto
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	1 117
Obestavěný prostor	[m ³]	14 794,55
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 596
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 1 075,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	23 612 106
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	9 444 842

1.2. Ocenění příslušenství nákladovou metodou

1.2.1 Venkovní úpravy

Provádí se zjednodušené ocenění (procentuálním podílem z celkové ceny stavby) venkovních úprav pro stanovení celkové věcné hodnoty - venkovní úpravy jsou zvýšeného rozsahu (oplocení, vrata, zpevněné plochy, přípojky IS, retenční nádrž, sediment, jímka atd.) - viz část nález. Silážní žlaby jsou oceněny samostatně.

Ocenění je vzhledem k rozsahu a podílu úprav pod středem běžného rozpětí 3-12% ceny (RC) hlavní stavby.

Jednotkové množství	%	0,07
Jednotková cena (JC)	Kč/%	93 020 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 511 400
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	15
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 278 990

1.2.2 Silážní žlaby na pozemcích pč. 316/10,11,12

Jednotkové množství	m2 venkovní plochy	3 144,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m2 venkovní plochy	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	15 720 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 716 000

1.3. Ocenění pozemků

1.3.1 Pozemky - část 1

Základní popis oceňovaných pozemků

Součástí vlastnictví nemovitosti jsou níže uvedené pozemky, jejichž katastrální specifikace se předpokládá pro funkční celek části 1.

Jedná se o hlavní stavební pozemky zastavěné stavbami adm. budovy a objekty bývalých teletníků (skladů), navazující pozemky ostat. ploch tvoří se stavebními funkční celek. Mimo současné oplocení areálu (s vjezdem přes cizí pozemek pč. 316/21 zajištěný VBř.) je pozemek 316/3, tvořící zároveň odstavnou a manipul. plochu před areálem, na jeho západní straně. Tento pozemek je uvažován v plném rozsahu (není zpracován případný oddělovací GP), pro funkční celek části 2 lze případně zřídit příslušné VBř. práva chůze a jízdy. Evidence pozemků v KN odpovídá skutečnosti, pozemek je dobře přístupný ze zpevněné komunikace, je rovinné konfigurace, provedeno napojení na místní technickou infrastrukturu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě přiložené analýzy trhu vycházím při ocenění z údajů z vlastní databáze, získané dálkovým placeným přístupem z ISKN (cuzk.cz), částečně z údajů realitního trhu - viz uvedené vzorky.

- Spodní cenová hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) předmětných pozemků v současné době je indikována jednotkovou cenou cca 480,- Kč/m² po adjustaci vzorků. Horní hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) je indikována jednotkovou cenou cca 680,- Kč/m². Tyto krajní hodnoty jsou indikovány porovnáním se vzorky v částečně odlišných lokalitách, navíc se jedná o vzorky převzaté z realitní inzerce, tj. jedná se o vzorky s nižší vypovídající schopností.
- Horní hranici považuji pro předmětné pozemky (pozemek f.c.) za vysokou, zejména vzhledem k okrajové poloze v obci, s navazujícím zemědělským provozem (občasný zápach z produkce broilerů).
- Finálně se přikláním k jednotkové ceně zhruba v úrovni aritm. průměru (po adjustaci vzorků), zejména s důrazem na vzorky č. 1,2,4,5, hodnota dle vzorku č.3 tvoří spíše okrajovou spodní hranici, tj. **předpokládám zúžené jednotkové rozpětí ceny 570-600,- Kč/m²**.
- V uvedeném cenovém pásmu (po cenové adjustaci) by se měla nacházet hledaná jednotková tržní cena (JTC) oceňovaných pozemků v současné cenové úrovni.

Porovnávací nemovitosti (vzorky) a následná adjustace (cenová korekce) je přehledně uvedena ve výše uvedené tabulce porovnatelných pozemků, je použita kombinovaná kvantitativní a kvalitativní analýza pomocí kumulativních srovnávacích koeficientů (indexová metoda), na základě vyhodnocení uvedených kritérií znalcem. Adjustace je prováděna směrem od porovnávaných vzorků (pozemků), které, pokud jsou hodnoceny lépe, je hodnota koeficientu pro dané kritérium nižší než hodnota 1 a opačně.

- Na základě porovnávací metody, se zohledněním přiměřenosti růstu cen, **je navržena JTC v posuzované lokalitě, pro předmětný pozemek f.c. přiměřené rozlohy ve výši 580,- Kč/m², s důrazem na vyšší váhu vzorků č. 1, 2, 5 po adjustaci.** Tato cena je uvedena bez DPH.
- Pro pozemky orné půdy mimo funkční celek uvádím diskontní jednotkovou sazbu, obvyklou pro pozemky orné půdy v regionu (opět bez zohlednění možného ekologického zatížení).

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Vzorek 1 - k.ú. Bitozeves Realizovaný prodej pozemku v 11/2023 - databáze znalce, cena převzata z KN - V-1695/2023-533 (cena bez DPH). Pozemek se nachází v k.ú. Bitozeves, východně nedaleko PZ Triangle, přímo u dálnice a kruhového objezdu s výjezdem k zóně, obci Bitozeves a městu Žatec. Pozemek je rovinné konfigurace, má trojúhelníkový tvar, k datu prodeje stavebně nepřipravený. Dle ÚPD Obce zařazen k využití pro dopr. infrastrukturu specifickou (dopravnou - DIS), tj. předpokládané komerční využití, na trhu vyšší než využití výrobní. Hodnocení: redukce pramene ceny - úprava na časovou osu - realizovaná cena 11/23 - 1,10; velikost pozemku - menší - 0,97; poloha pozemku - lepší - přímo u dálnice D7 - 0,90; dopravní dostupnost - lepší - 0,95; možnost zastavění pozemku - předpoklad lepší - komerčně vyšší využití - 0,90; intenzita využití pozemku - bez vlivu - 1,00; vybavenost pozemku - horší - bez sítí - 1,20; úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek - poloha - 0,92	k.ú. Bitozeves - pč. 270	33 271	21 500 000	646,21	0,91	585,75
Vzorek 2 - k.ú. Minice Prodej souboru pozemků prakticky ve shodné lokalitě v období 05-10/2022 - databáze znalce, kupní sjednaná cena ve dvou etapách, převzata z KN - V-1276/2022-533 (cena sjednaná - 9689831,- Kč) a V-3563/2022-533 (cena 17617875,- Kč). Soubor nemovitostí se nalézá západně nedaleko od pozemku posuzovaného, pozemky jsou v platném územním plánu vedeny obdobně, jsou tedy primárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, skladování, lehké výroby. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha - manipulační, jiná plocha, část zast. plocha. Kupní ceny uvedeny bez DPH. Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaná cena - úprava na přiměřený růst cen r. 2023-24 - 1,15; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - lepší - poblíž dálnice D7 - 0,95; dopravní dostupnost - lepší - 0,95; možnost zastavění pozemku - bez vlivu - 1,00; intenzita využití pozemku - bez vlivu - 1,00; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek - poloha, tvar - 0,95	k.ú. Minice - st. 76, st. 77, pč. 293/19, 293/21, 293/22	46 981	27 307 706	581,25	0,99	573,10
Vzorek 3 - obec Tvršice	k.ú. Tvršice - pč. 100/3, 101/1, 535/2, 535/33	20 968	6 982 344	333,00	1,43	475,26



Nabídka prodeje - S reality, RK Next reality Domov - Žatec. Jedná se o prodej komerčně využitelných pozemků v obci Tvršice. Pozemky jsou určeny územním plánem pro komerční využití, výrobu a skladování. Hlavní využití: Výroba podstatně neobtěžující své okolí, může být doplněna plochami pro obchod a služby.- nerušící výroba - lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy- sklady a skladovací plochy - podnikání, služby (např. autoopravna, prodejna stavebnin)- řemeslná výroba (např. truhlář, kovovýroba)- areály nákladní dopravy (mimo kamionové). Přípustné využití území, činnosti a stavby:- stavby pro maloobchod- stavby pro veřejné stravování- čerpací stanice pohonných hmot pro funkci plochy- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy. Evidenční číslo zakázky N94466. Nezasíťovaný pozemek, nedaleko předmětného území zóny SPZ Triangle, ovšem mimo hlavní dopr. trasy. Na trhu cca přes dva roky, cena nesnížena, dle info RK cena bez případné bez DPH.



Hodnocení: redukce pramene ceny - realitní inzerce - 0,92; velikost pozemku - menší - 0,95; poloha pozemku - horší - poloha dále od města Žatec, horší obec - 1,08; dopravní dostupnost - horší - 1,05; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - bez vlivu - 1,00; vybavenost pozemku - horší - bez sítí - 1,20; úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek - poloha, nezainvestovaný - 1,20

Vzorek 4 - Čepirohy, Most	k.ú.	23 575	20 486 675	869,00	0,69	597,68
	Čepirohy					

Nabídka prodeje pozemku - S reality, RK JNCG Real Estate a.s., Rohanské nábřeží 693/10, 18600 Praha - Karlín Pozemek ke komerčnímu využití dle vlastních představ - lehká výroba, skladování, odst. plochy apod. Dle územního plánu možnost výstavby haly na výrobu nebo uskladnění materiálu. Celý areál je hlídáný, využití např. parkování těžké techniky, sběrný dvůr, recyklace materiálu, aj. Inženýrské sítě nejsou připraveny, jsou však na hranici pozemku. Možnost i dlouhodobého pronájmu 280.000,-Kč/měs. Požadovaná cena snížena o DPH.



Hodnocení: redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena - 0,92; velikost pozemku - menší - 0,96; poloha pozemku - výhodnější poblíž obdobné zástavby - 0,92; dopravní dostupnost - lepší - 0,90; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - předpoklad vyšší - 0,95; vybavenost pozemku - horší - IS na hranici pozemku - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek - 0,90

Vzorek 5 - SPZ Triangle	k.ú. Staňkovice u Žatce, Minice, Nehasice - pč. 1010/30, 1010/29, 1010/28, 337/18, 337/17, 337/16, 801/34	165 797	112 742 000	680,00	0,99	674,58
-------------------------	--	---------	-------------	--------	------	--------

Informace z vlastní databáze, realizovaný obchod v 05/2024, údaj převzatý z KN - V-1492/2024-533 - aktuálně realizovaný převod pozemku v zóně složeného z ppč. tří k.ú. Realizovaný prodej pozemku ve stejné lokalitě průmyslové zóny, pozemek umístěn nedaleko východním směrem, prodej mezi právníky osobami za částečně omezujících podmínek prodeje v rámci zóny (dotační podmínky, předkupní právo apod.). Vlastnosti pozemku jsou jinak obdobné - rovinná konfigurace, pravidelný tvar pozemku, shodné možnosti napojení IS.



Hodnocení: redukce pramene ceny - zdroj informace - realizovaný obchod 05/2024 - úprava na časovou osu - 1,05; velikost pozemku - podstatně větší pozemek - 1,20; poloha pozemku - lepší v zóně - 0,90; dopravní dostupnost - bez vlivu - 1,00; možnost zastavění pozemku - horší možnost - omezující vlivy z dot. titulu - 1,20; intenzita využití pozemku - předpoklad výrazně vyšší - 0,90; vybavenost pozemku - lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - celkově lepší "strategický" pozemek - 0,90

Průměrná jednotková cena	581,27 Kč/m²
---------------------------------	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 161	830	580	1 / 1	481 400
zastavěná plocha a nádvoří	St. 162	1 008	580	1 / 1	584 640
zastavěná plocha a nádvoří	St. 163	1 013	580	1 / 1	587 540
zastavěná plocha a nádvoří	St. 164	83	580	1 / 1	48 140
zastavěná plocha a nádvoří	St. 165	704	580	1 / 1	408 320
zastavěná plocha a nádvoří	St. 166	647	580	1 / 1	375 260
zastavěná plocha a nádvoří	St. 167	40	580	1 / 1	23 200
zastavěná plocha a nádvoří	St. 174	24	580	1 / 1	13 920
zastavěná plocha a nádvoří	St. 178/1	1 140	580	1 / 1	661 200
zastavěná plocha a nádvoří	St. 179/2	67	580	1 / 1	38 860
ostatní plocha	316/3	2 777	580	1 / 1	1 610 660
ostatní plocha	316/4	2 843	580	1 / 1	1 648 940
ostatní plocha	316/5	1 376	580	1 / 1	798 080
ostatní plocha	316/6	7 125	580	1 / 1	4 132 500
vodní plocha	316/9	2 300	580	1 / 1	1 334 000
ostatní plocha	316/10	1 045	580	1 / 1	606 100
ostatní plocha	316/11	1 041	580	1 / 1	603 780
ostatní plocha	316/12	1 058	580	1 / 1	613 640
orná půda	316/13	2 743	580	1 / 1	1 590 940
ostatní plocha	316/14	627	580	1 / 1	363 660
orná půda	316/16	3 907	30	1 / 1	117 210
ostatní plocha	316/22	257	580	1 / 1	149 060
ostatní plocha	318	756	30	1 / 1	22 680
orná půda	319/1	12 678	30	1 / 1	380 340
orná půda	319/2	174	30	1 / 1	5 220
Celková výměra pozemků:		46 263	Hodnota pozemků celkem:		17 199 290

1.4. Ocenění porovnávací metodou

1.4.1 Areál jako funkční celek

Komparace a analýza trhu

Porovnávací (komparativní) metoda je jednou z hlavních metod základního oceňovacího modelu (dle mezinárodních i evropských standardů), s jejíž aplikací lze (kromě dalších metod) s určitou přesností odvodit předpokládanou obvyklou cenu nemovitosti. Metoda však předpokládá dostatečně široký trh s nemovitostmi daného typu, pro které se porovnání provádí a lze ji s dobrými výsledky aplikovat zejména u rezidenčních nemovitostí typu RD, rekreačních chat, bytových jednotek apod., kdy trh s těmito nemovitostmi je poměrně transparentní a je znám dostatečný počet realizovaných obchodů, obchodované ceny a parametry těchto nemovitostí, které většinou nejsou zásadně odlišné. Jedná se o trh specifický, s užším okruhem poptávajících, jde o trh bez znatelného převisu nabídky nad poptávkou - tyto nemovitosti se obchodují méně často, většinou po důkladném zvážení podnikatelských záměrů.

V řešeném případě je situace výrazně složitější - přímé porovnání v daném podsegmentu trhu nemovitostí (provozní a výrobně administrativní areály) lze obtížně zcela transparentně provést, jedná se o segment trhu se značně rozdílnými parametry nemovitostí a odlišnými vlastnostmi (poloha, stavebně-technické a konstrukční provedení, vybavení, rozsah prostor, možnosti využití, velikost pozemků), na trhu tedy jde o segment méně transparentní, s nižší četností realizovaných převodů vlastnictví. Metoda tak částečně podléhá vyšší míře subjektivity hodnocení dílčích parametrů v rámci komparace, dle odbornosti, zkušeností a logických úvah každého zpracovatele.

Celkově je v okr. Louny, avšak i v rámci Ústeckého kraje aktuálně nabídka v daném podsegmentu trhu různorodá, omezeného rozsahu, se značně odlišnými parametry nemovitostí. Pro porovnání byl využit zúžený výběr relativně vhodných vzorků z vlastní databáze (nemovitosti se sjednanými cenami), z části po průzkumu aktuální realitní inzerce z okr. Louny, okr. Chomutov - Most, avšak s poměrně odlišnými kvalitativními a zejména kvantitativními parametry. K podrobnější analýze komparací byly vybrány níže uvedené čtyři vzorky, z toho tři z vlastní cenové databáze. Adjustace vzorků je uvedena v příložené tabulce.

V rámci uplatnění postupu adjustace a metody komparace byly (mimo jiné) použité vzorky staršího data realizace obchodu indexovány na časovou osu (tj. k datu ocenění) odborným odhadem zpracovatele, není k dispozici žádná průkazná statistika růstu cen v daném podsegmentu, ani žádná časová řada, která by sledovala pohyb (výkyvy, růst cen apod.) cen. Jako jedna z možností se nabízí extrahovat růst cen na základě růstu cen nájemného (vazba prime Rent - prime Yield, ze které se dá odvodit jednotková cena plochy), ale tato metoda rovněž nemá zcela vypovídající charakter, růst nájemného je způsoben i jinými vlivy a jeho nárůst v čase (5.0 EUR - 7.8 EUR/m² např. dle Deloitte Report) prokazatelný ve velkých městech (Praha, Brno) nemusí zcela korespondovat s růstem cen nemovitostí v podsegmentu provozních areálů variabilního využití zejména ve městech menších, natož v regionu Ústeckého kraje).

Pozn.:

JTC - jednotková tržní cena určená ze známé prodejní ceny vztážené na započítatelnou užitnou plochu hlavních staveb vzorků. Vzorky - porovnatelné referenční nemovitosti obdobného typu v daném podsegmentu trhu se známými parametry a sjednanou cenou, případně s cenou veřejně a transparentně nabízenou na trhu.

Nepřímé porovnání

Jako jednu z dostupných forem porovnání uplatňuji porovnání nepřímým způsobem (metoda nepřímého porovnání).

Na základě porovnání s dalšími ukazateli trhu, vyplývajících ze zkušeností při oceňování a obchodování na trhu komerčních nemovitostí daného podsegmentu trhu obecně (provozní víceúčelové areály). Jedná se o údaje z vlastní databáze znalce, upravené přepočtem obchodovaných (případně odhadovaných) cen „relativně porovnatelných nemovitostí smíšeného provozně-skladovacího charakteru“ na tzv. „jednotkovou tržní cenu“, s předpokladem dosažitelnosti takové „jednotkové ceny“ na trhu při obchodování s nemovitostmi v daném segmentu trhu. Tato metoda je podpůrného charakteru, je méně vypovídající v porovnání s metodou přímou a při celkovém vyhodnocení je k ní přihlédnuto z části - je též použito několik „modelů nepřímého porovnání“ s využitím nejnížší takto zjištěné porovnávací hodnoty pro dostatečnou obezřetnost při ocenění. Ocenění nepřímým způsobem vychází z dostupných údajů trhu a relací v přepočtu na jednotkové parametry - obestavěného prostoru, zastavěné plochy a vazby mezi věcnou hodnotou majetku a její tržní hodnotou dle typu nemovitosti a jejího využití.

1. Porovnání k věcné hodnotě nemovitého majetku (V.H.)

Obdobné nemovitosti typu provozních areálů (mimo areálů zemědělských) se v regionu okolí statut. měst v Ústeckém kraji obchodují převážně v rozpětí cca 40-80 % jejich věcné hodnoty (zejména dle tech. stavu, rozsahu, kvality provedení, konkrétní polohy). V řešeném případě, vzhledem k okrajové poloze města Žatce, s výrazně podprůměrnou kvalitativní úrovní staveb (předpoklad vysokých investic ke zprovoznění), předpokládám cenovou úroveň pod spodní sazbu, tj. 35% věcné hodnoty vč. DPH pro areál f.c.,
tj. $PH = (56044 \text{ tis.}) * 1.21 * 0.35 = \text{zaokr. } 23730 \text{ tis. Kč}$

2. Porovnání ukazatelové - k objemové jednotkové „tržní ceně“

Realizované ceny „relativně obdobných“ objektů v daném segmentu trhu pohybují v přepočtu na jednotku OP/1 m³ zhruba v relaci jednotkových cen ve výši 1200 - 3500,- Kč/m³ (včetně podílu ceny pozemků a příslušenství) - v daném případě předpokládám jednotkovou „tržní cenu“ výrazně pod spodní hranici uvedeného rozpětí (obtížně využitelný prostor bývalých teletníků, nízká kvalita konstrukčního provedení stavby, špatný stav),
tj. $PH = 34529 \text{ m}^3 * 650 = \text{zaokr. } 22440 \text{ tis. Kč}$

3. Porovnání ukazatelové - k plošné jednotkové „tržní ceně“

Realizované ceny obdobných objektů v daném segmentu trhu se pohybují v přepočtu na jednotku podlahové plochy zhruba v relaci jednotkových cen ve výši 6500 - 15000,- Kč/m² (včetně podílu ceny pozemků příměř. rozsahu ke stavbám a vč. příslušenství). V řešeném případě předpokládám jednotkovou „tržní cenu“ obdobně pod spodní hranici rozpětí,
tj. $PH = 3348 \text{ m}^2 * 6400 = \text{zaokr. } 21430 \text{ tis. Kč}$

4. Porovnání ukazatelové - k plošné jednotkové „tržní ceně“ pozemku funkčního celku

Realizované ceny obdobných areálů se v daném segmentu trhu pohybuje v přepočtu na jednotku plochy pozemku zhruba v relaci jednotkových cen ve výši 1000 - 3500,- Kč/m² (včetně staveb a příslušenství dle plošné zastavěnosti a kvality staveb vč. příslušenství) - v řešeném případě předpokládám jednotkovou „tržní cenu“ obdobně pod spodní sazbu rozpětí ve vazbě na poměr zast. plochy stavbami a plochy pozemku f.c. (cca 20%) a výrazně podprůměrnou kvalitu staveb, zejména staveb bývalých teletníků. Uvedená jednotková cena pozemku f.c. včetně staveb a příslušenství tvoří pravděpodobně jistou spodní tržní cenovou relaci.
tj. $PH = 28748 \text{ m}^2 (\text{pozemky f.c.}) * 750,- \text{ Kč/m}^2 \text{ tis.} + 17515 * 30,- \text{ Kč/m}^2 (\text{pozem. orné půdy}) = \text{zaokr. } 22090 \text{ tis. Kč}$

Na základě výše uvedené analýzy, provedeného přímého porovnání (viz tabulka porovnání dvou vzorků), a dle nepřímého porovnání a jeho dílčích výsledků dle uvedených ukazatelů výše, předpokládám porovnávací hodnotu v rozpětí - 21000 - 2400 tis. Kč.

- Vypovídací schopnost porovnávací metody je v daném segmentu trhu částečně omezená, metoda není pro ocenění provozních areálů daného nesourodého typu a tech. stavu primárně cenotvorná - čistě statistické vyhodnocení není možné, cenové korekce nutno zvažovat v širších souvislostech dle zkušeností zpracovatele, kdy se nelze zcela vyhnout dílčí míře subjektivního hodnocení.
- Porovnávací hodnotu nutno případně v závěrečném vyhodnocení korigovat dle výsledků dalších dílčích metod ocenění. Nicméně vzhledem k aplikaci vícestupňového porovnání a použití přímého i nepřímého porovnání, ji považuji v daném případě za plnohodnotnou.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Výrobní areál při čp. 211, ul. Pekárenská, Most-Velebudice Vzorek 1, Nemovitost z vlastní databáze, realizovaný obchod v 08/2024 - V-3749/2024-508. Jedná se o prakticky obdobný průmyslový areál ve shodné lokalitě - východně naproti oceňovanému, přístupný z ul. Pekárenská. Stavebně a konstrukčně shodná nemovitost s oceňovanou, pravděpodobně obdobného stáří, areál zahrnuje dvou podlažní, část. podsklepenou administrativní budovu, s navazující čtyřlodní halou stejných rozměrů. K areálu náleží odst. plochy, oplocení, napojení na IS obdobné. Celkově se jedná o areál nižšího rozsahu, v neudržovaném stavu před zásadní rekonstrukcí (nezateplené stavby, dožívající tech. instalace a vybavení), na celkově menším pozemku. Technické údaje uvádím níže. Areál se nachází na pozemcích stpč. 123 a pč. 199/64. Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - úprava na čas. osu - koeficient 1,05; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,95; Poloha - lepší - přímo ve statut. městě - koeficient 0,92; Provedení a vybavení - bez vlivu - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - k celkové rekonstrukci všech staveb - koeficient 1,00; Vliv pozemku - výrazně menší - koeficient 1,25; Vliv příslušenství v rámci areálu - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší - lepší prodejnost, avšak výrazně menší pozemek - koeficient 1,03; Zdůvodnění koeficientu K_c: Vzorek hodnocen celkově hůře - viz hodnocení dílčích kritérií.	2 400,00	6 710	výrobní hala, adm. budova	12 000 000	5 000	1,18	5 900
							
Výrobní hala - areál s pozemky, Tušimice, okr. Chomutov Vzorek 2, Nabídka k prodeji, S-reality, RK Genera, ID - N01395. Prodej výrobně - skladovacího areálu, který sestává ze zateplené výrobní haly o ploše cca 3.300 m2, skladové haly o ploše cca 1.751 m2, perfektní administrativní budovy a zpevněných manipulačních ploch. Areál se nachází ve městě Kadaň - Tušimice, v průmyslové zástavbě vedle elektrárny Tušimice. Areál zahrnuje halové výrobní a skladové plochy o výměře cca 4.900 m2 se 2 mostovými jeřáby á 5 t, kancelářské prostory o výměře cca 150 m2, venkovní zpevněné plochy o výměře cca 5.500 m2 a další volné pozemky. V areálu jsou 2 mostové váhy o délce 18 m a stavební buňky pro obsluhu váhy a vrátnice. V tomto areálu je mj. povoleno využití pozemků pro činnosti ekologického nakládání s odpady tzn. výstavba a provozování zařízení ke sběru, výkupu, shromažďování, skladování a úpravě odpadů pro ostatní a nebezpečné odpady. Územní plán: plochy VL - výroba a skladování, lehký průmysl. Prodej areálu proběhne formou prodeje 100 % společností, která tento areál vlastní (nově založená společnost bez historie, neprovozující jinou činnost). Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,92; Velikosti objektu - větší užit. plocha - koeficient 1,06; Poloha - lepší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší - modernější, zateplená hala - koeficient 0,90; Celkový stav - výrazně lepší - funkční stav, nižší opotřebení - koeficient 0,85; Vliv pozemku - výrazně menší - koeficient 1,20; Vliv příslušenství v rámci areálu - lepší - kvalita, rozsah - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - celkově výrazně lepší - koeficient 0,95; Zdůvodnění koeficientu K_c: Vzorek hodnocen celkově lépe, viz hodnocení dílčích kritérií.	5 050,00	11 000	viz text	45 000 000	8 911	0,77	6 861
							
Lubenec - areál při čp. 183, okr. Louny	6 864,00	23 329	viz text	50 000 000	7 284	0,89	6 483

Vzorek 3, Realizovaný prodej rozsáhlého areálu, z databáze znalce, převod v 05/2025.

Areál je nepravidelného tvaru, celkově vyššího rozsahu pozemků f.c. o výměře 2.3329 ha, s přímým vjezdem ze silnice č. 606. Soubor pozemků je mírně svažité SSZ západním směrem. Součástí jsou níže uvedené hlavní stavby, dílčí vedlejší stavby a související příslušenství - zpevněné živé plochy, panelové plochy, oplocení, přípojky IS - elektro NN, VN, vodovod, studna, kanalizace s ČOV. Areál zahrnuje volné prostory s možností parkování vozidel či jako manipulační plochy. Historie areálu dle sdělených informací - původní průmyslová stavba na stpč. 206/1 zřízena kolem r. 1925-26 jako továrna na dřevěnou drť, později proběhla přestavba na výrobu papíru, po r. 1950 zde probíhala strojírenská výroba v závodě TOS Lubenec. Po r. 1990 došlo k privatizaci na Lutos - Lubenecké továrny Svoboda. Cca do r. 2009 zaměstnávala firma cca 150 pracovníků, zabývala se strojírenskou výrobou. V další fázi se zde střídali různí majitelé se zaměřením na výrobu, skladování, logistiku. V jednotlivých objektech je zřízeno vytápění z plynových zdrojů tepla. Poslední stavební úpravy prováděny před cca 7-15-ti lety, cca 1-2 roky je areál bez využití.

Účel využití

Poslední využití areálu bylo výrobně-skladovací - strojírenská výroba. Z hlediska ocenění se uvažují areál s možným víceúčelovým provozním využitím (administrativa, skladování, autodoprava, lehká až středně těžká výroba různého typu). Níže v části nákladového ocenění („věcná hodnota“) je uveden podrobný popis uvedených staveb a předpokládaného (dle provedení a stavu) způsobu využití.

Hlavní cenotvorné stavby areálu jsou:

1/ Stavba čp. 183 evidována jako jiná stavba, součást stpč. 206/2 - administrativní správní budova

2/ Stavba výrobně-skladovací haly bez čp./če., která je součástí pozemku stpč.206/1

3/ Stavba výrobní haly (lakovny) bez čp./če., která je součástí stpč. 204

4/ Stavba skladu bez čp./če., která je součástí pozemku stpč. 240

Kromě uvedených staveb jsou součástí areálu menší podružné stavby - sklad hořavin na stpč. 764, stavba čtyř řadových garáží na stpč. 763, stavba přístřešku na stpč. 672. Při vjezdu do areálu se na jihozápadním okraji stpč. 206/1 nachází neevidovaná stavba přístřešku typu se zastřešením panely typu FVE - tzv. „carpoint“ (dobíjecí stanice pro elektrovozidla, bez části technologie).

Součástí areálu je další příslušenství - pevné oplocení vč. vrat a vstupní brány, zpevněné živé plochy převážně na stpč. 206/1, v části panelové plochy, dále venkovní jeřábová dráha u výrobní haly, komínové těleso výšky cca 30 m. U adm. budovy zřízen přístřešek - kryté stání pro OV, dále zřízen výše uvedený krytý „carpoint“. Je provedeno napojení na veřejné IS a rozvody v areálu - elektro VN-NN (vlastní trafostanice 22 kV, instalovaný příkon je 1 MWh), veřejný vodovod, napojení na STL plynovod s rozvody po areálu, odkanalizování provedeno přes vlastní ČOV do splaškové kanalizace, na pozemku pč. 2220/2 se nachází vlastní studna (poblíž výrobní haly - parametry a povolení užívání nebylo doloženo).

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Velikosti objektu - větší - koeficient 1,10; Poloha - lepší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - tech. vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - stav k dílčí rekonstrukci - koeficient 0,92; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,05; Vliv příslušenství v rámci areálu - lepší - kvalita, rozsah - koeficient 0,97; Úvaha zpracovatele ocenění - celkově lepší, avšak obtížnější prodejnost - koeficient 0,98;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Vzorek hodnocen celkově lépe - viz hodnocení dílčích kritérií.

Areál Březno - Postoloprty, okr. Louny	2 700,00	6 600	9 900 000	3 667	1,61	5 904
---	----------	-------	-----------	-------	------	-------

Vzorek 4, Nemovitost z aktuální realitní inzerce, S reality, RK Re/Max. Nabídka k prodeji areálu bývalého „Březenského mlýna“. Obec Březno se nachází nedaleko města Louny v blízkosti dálnice D7 (Praha-Chomutov-Chemnitz). Areál se rozkládá na ploše cca 6600 m². Jedná se o soubor budov (skladové, výrobní a kancelářské) a zpevněných i nezpevněných ploch. Stav nemovitostí je k celkové rekonstrukci. Do areálu je zavedena elektřina. Vodovodní přípojka na patě pozemku. Příjezdová komunikace aktuálně po rekonstrukci - asfaltová. Dle platného územního plánu je areál zahrnut do ploch „VP“ - průmyslová výroba a sklady a „VD“ - drobná výroba a výrobní služby. V případě zájmu lze jednat o dodávkách elektrické energie ze sousední vodní elektrárny za výhodných podmínek. Blízkost dálnice a průmyslové zóny „TRIANGLE“ nabízí široký potenciál možného využití tohoto areálu.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,92; Velikosti objektu - větší - koeficient 1,05; Poloha - bez vlivu - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - vyšší stáří staveb, horší histor. provedení - koeficient 1,10; Celkový stav - horší - částečně havarijní stav některých staveb - koeficient 1,10; Vliv pozemku - výrazně menší - koeficient 1,25; Vliv příslušenství v rámci areálu - horší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - vyšší náklady na zprovoznění - koeficient 1,08;



Provozní areál při čp. 681 v ul. Dvořákova, Postoloprty	737,00	3 685	provozní a skladová hala s přísluř.	8 500 000	11 533	0,62	7 150
Vzorek 5, Nemovitost z databáze znalce, dohodnutá cena, aktuálně probíhající převod vlastnictví. Areál s využitím k výrobě či skladování. Stavby jsou evidovány jako zemědělská stavba, využití je však výrobně skladovací pro potřeby kamenické výroby, byla povolena změna využití stavby. Hlavní cenotvornou stavbou areálu je stavba haly čp. 681 na pč. 1318/3 - hala se skladem, dílnou a administrativní vestavbou (kanceláře, šatna, sociální zázemí, další příslušenství), přístavba skladu (původně uhelna). Hala - stavba je typové ocelové montované konstrukce, jednolodní hala se sedlovou střechou, se zděným obvodovým pláštěm a podélnými prosvětlovacími pásy z drátoskla. Část stavby s dílnou má zateplený strop, rovněž tak i přízemní administrativní vestavba. Technické vybavení je ze současného pohledu podstandardní. Stáří hlavní stavby je odhadnuto na cca 50 roků (výstavba kolem r. 1980), nebylo přesně doloženo, rekolaudace spojená se změnou využití (původně zemědělská stavba - skladování chmele) proběhla v roce 2006. Příslušenství - součástí areálu jsou uvedené venkovní úpravy: zpevněná plocha nádvoří - monolit. beton, vjezdová vrata z ocelových profilů, oplocení z trapéz. plechu na ocel. sloupky, s betonovou podezdívkou, přípojky IS - elektro NN, kanalizace svedena do žb. jímky, provedeno napojení na rozvod areálu jiného vlastníka, s odečítacím vodoměrem, požární nádrž z monolit. betonu, drobné přístřešky a kolny bez podstatného kontribučního vlivu na celkovou hodnotu. Hodnocení: Redukce pramene ceny - sjednaná cena - potvrzená posudkem - koeficient 1,00; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,90; Poloha - lepší poblíž D7 - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší vybavení, úplné tech. vybavení - koeficient 0,85; Celkový stav - výrazně lepší, plně funkční - koeficient 0,80; Vliv pozemku - výrazně menší - koeficient 1,30; Vliv příslušenství v rámci areálu - mírně lepší - koeficient 0,97; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - tech. stav, prodejnost - koeficient 0,85;							
Variační koeficient před úpravami:	38,37 %		Variační koeficient po úpravách:	7,77 %			
Užitná plocha	3 347,47 m ²						
Minimální jednotková cena:	5 900 Kč/m ²		Minimální cena:	19 750 073 Kč			
Průměrná jednotková cena:	6 460 Kč/m ²		Průměrná cena:	21 624 656 Kč			
Maximální jednotková cena:	7 150 Kč/m ²		Maximální cena:	23 934 411 Kč			
Stanovená jednotková cena:	6 500 Kč/m²		Porovnávací hodnota:	21 758 555 Kč			



Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty - rekonsiliace

Při odhadu tržní hodnoty předmětné nemovitosti jsem přihlédl ke dvěma pomocným hodnotám dle základního oceňovacího modelu tržního ocenění. V řešeném případě jsou tyto pomocné hodnoty sestupně uspořádány směrem od nejvyšší věcné hodnoty, k hodnotě porovnávací, hodnotu výnosovou není možné v daném technickém a celkovém stavu nemovitosti odhadnout (je prakticky aktuálně nulová). Tento jev je příznačný pro daný segment trhu v regionu - vyjadřuje nepoměr mezi v minulosti vynaloženými náklady (nákladová metoda) převedenými na současnou cenovou úroveň (po srážce za opotřebení) a současnou tržní hodnotou (porovnávací hodnotu vycházející z tržních ukazatelů - poptávky, nabídky a reakcí trhu).

K věcné hodnotě majetku

Věcná hodnota (uvedena bez DPH) je odhadnuta nákladovým způsobem, na základě ukazatelů THÚ pro r. 2025 (tzv. České stavební standardy), s dílčí úpravou jednotkových cen dle skutečného provedení a vybavení staveb, se zohledněním příslušného opotřebení. V dané lokalitě, a k datu ocenění, lze při obchodování na trhu dosáhnout této hodnoty pouze z části, trh tyto dříve vynaložené náklady zcela nerespektuje (posuzuje více hledisek), věcná hodnota není pro výsledný návrh tržní hodnoty (hodnoty současného využití nemovitého majetku) zcela relevantní - lze k ní částečně přihlídnout v rámci finálního hodnocení.

K porovnávací hodnotě

Porovnávací hodnota je odhadnuta multikriteriální porovnávací analýzou, porovnáním s uvedenými „vzorky“ přes užitnou plochu. Z výsledků postupů je patrné širší možné rozpětí, přičemž v návrhu se pohybují ve spodní relaci hodnoty ve vazbě na technická a další rizika plynoucí ze zhoršeného technického stavu většiny staveb (viz samostatný popis). Ač je vypovídací schopnost porovnání v daném segmentu trhu částečně omezená, představuje dle mého názoru na trhu pravděpodobně obchodovatelnou cenovou úroveň dle indicií a porovnání s trhem.

Tato hodnota je odhadnuta vč. případné DPH.

- **Výši tržní hodnoty odhaduji s důrazem na porovnávací hodnotu**, i přes omezenou databázi porovnatelných nemovitostí a nižší transparentnost v daném podsegmentu trhu. Metoda je uplatněna vicestupňově, s dílčími, vzájemně relevantními ukazateli. Navržená hodnota odpovídá dle mého názoru rozumné obchodovatelnému poměru k věcné (nákladové) hodnotě.
- **Odhadnutá tržní hodnota nezohledňuje zatížení z titulu ekologických rizik** spojených s nezbytnou likvidací existujících „uskladněných“ odpadů různého druhu, vč. látek neznámého původu, s pravděpodobně nutnou sanací částí staveb či ploch pozemků - tyto náklady musí odhadnout znalec v příslušném oboru, případně v oboru specializovaná instituce.
- Dle mého názoru v daném případě nutno vycházet z širšího spektra hledisek, včetně variabilního podnikatelského využití - viz níže uvedené kladné i negativní stránky nemovitosti. Rovněž nutno konstatovat, že obdobné nemovitosti daného typu větších výrobně-provozních areálů se v drtivé většině nepožijí primárně jako investice k pronájmu, nýbrž investice do podnikání, formou pořízení základního výrobního prostředku, který takovou činnost umožňuje a jehož prostřednictvím lze dosahovat příjmů z podnikatelských aktivit jeho vlastnictvím podmíněných.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Viz komentář k určení (odhadu) tržní hodnoty - rekongilace výsledků pomocných hodnot dle užitých metod základního oceňovacího modelu pro tržní ocenění. Je nutné zdůraznit, že v daném specifickém podsegmentu trhu lze při prodeji na trhu očekávat možný vyšší cenový rozptyl mezi návrhem tržní hodnoty a případně uskutečněnou prodejní cenou - trh není v daném podsegmentu transparentní, takže považují za nutné zohlednit všechny uvedené přístupy - nákladový po korekci rizik a porovnávací, s důrazem na hodnotu nižší zejména ve vazbě na technický stav a uvedená převažující negativa.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný. Vzhledem k charakteru oceňovaného nemovitého majetku se nelze spolehnout pouze na porovnávací hodnotu, rozdílnost nemovitostí v daném podsegmentu trhu je vyšší, nabídka omezená, nutno zvažovat náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti (souboru pozemků vč. staveb) - z tohoto důvodu je výstupem odhadnutá tržní hodnota v intencích ZOM - § 2, odst. 3, nikoliv cena obvyklá pouze dle výsledků porovnání. Obvyklou cenu nelze určit výhradně porovnáním dle §2, odst. 1) a odst. 2) ZOM - nelze provést zcela objektivní porovnání pouze na základě realizovaných obchodních transakcí nemovitého majetku porovnatelných vlastností a parametrů.

Cena zjištěná dle vyhlášky nebyla řešena, její výsledky nedávají ve vztahu k trhu relevantní (tržní) výsledky.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění je soubor pozemků tvořících jednotný funkční celek (pro účely realizace prodeje rozdělený na dvě části), tj. ocenění nemovitostí evidovaných na příloženém LV č. 291 pro k.ú. Bezděkov u Žatce, ve vlastnictví dlužníka společnosti Femme Plus, a.s.

Ocenění se provádí pro současný stav k uvedenému datu.

Vzhledem k charakteru oceňovaného nemovitého majetku se nelze spolehnout pouze na porovnávací hodnotu, pro transparentnost a věcnou úplnost ocenění byly aplikovány další standardní tržní metody. Z tohoto důvodu je výstupem odhadnutá tržní hodnota v intencích ZOM. Při konečném návrhu preferuji v tomto případě uvedenou porovnávací hodnotu, po zvážení dalších cenových ukazatelů a rizik.

- Odhadnuté výsledky ocenění shrnuji níže takto:

Tržní hodnota oceňovaného souboru nemovitostí činí celkem - 21.750.000,- Kč.

Cena zahrnuje případnou DPH.

Odhad rozpětí tržní hodnoty je - 20 - 24 mil. Kč.

Rizika ekologického charakteru a nákladů spojených s vyčištěním areálu nejsou v odhadnuté hodnotě zahrnuta.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok		
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	21 758 555 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	56 043 875 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	21 750 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	17 199 290 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	115 253 794 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	93 022 394 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	22 231 400 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- poloha areálu nedaleko města Žatce, jednoho z tří větších měst okresu Louny, příjezd po zpevněné komunikaci
- možnost polyfunkčního využití nemovitosti - skladování, provozní činnost, případně lehká výroba různého druhu
- rozsah užitných a manipulačních ploch možného variabilního využití (za předpokladu dodržení legislativních nařízení a norem)
- napojení areálu na IS - V, E vč. VN (22 kV), kanalizace s vlastní ČOV
- možnost využití dalších pozemků areálu (nízké procento zastavěnosti pozemků), tj. možnosti rozvoje

Slabé stránky nemovité věci

- předpoklad vysokých nákladů na obnovovací investice - rekonstrukci neudržovaných staveb areálu k uvedení do provozu, pravděpodobně spojená s dílčí či celkovou změnou využití
- rizika spojená s uvedeným zhoršeným technickým stavem (možnost skrytých vad), s obnovením napojení inženýrských sítí, s neznámým stavem podzemních zařízení - nutnost dořešení právně bezvadného přístupu přes část pozemku jiného vlastníka
- výrazně delší návratnost investice

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti obecně. V dalším se též mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví nemovitosti, její další údržba a řádné pojištění.

Ocenění je rovněž zpracováno v souladu s obecně platnými oceňovacími standardy (např. dle metodik ČBA), a v intencích ustanovení dle ZOM, kdy je v rámci ocenění nutné vyhodnotit více ukazatelů či indicií dle §2, odst. 4) ZOM, tj. výsledným návrhem ocenění je odhad tržní hodnoty.

Nemovitost předpokládám v navržené cenové relaci jako prodejnou v časovém horizontu nad 12 měsíců.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru ocenění nejsou stanoveny, rovněž nebyly nalezeny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost závěru ocenění (jeho výsledků) - jedná se o odhad tržní hodnoty, kdy přesnost nelze predikovat (např. procentuálně), ani ji rozumně vyžadovat, nejedná se o výpočet dle předem daného algoritmu, či dle přednastavených tabulek (např. oproti postupu při stanovení tzv. ceny „zjištěné“ dle oceňovacího předpisu). S tím souvisí i odhad předpokládaného rozpětí tržní hodnoty.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2025-35.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 062143/2025.

V Lounech 4.9.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Křivka
9. května 1803
440 01 Louny

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 062143/2025

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	3
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitostí	5
Stavebně technická dokumentace - nebyla k dispozici	
Stavebně - právní dokumentace - nebyla k dispozici	

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 11:15:02

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566985 Žatec
 Kat.území: 603546 Bezděkov u Žatce List vlastnictví: 291
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Femme Plus, a.s., Bezděkov 116, 43801 Žatec	05630045	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 161	830	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bezděkov, č.p. 116, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 161				
St. 162	1008	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 162				
St. 163	1013	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 163				
St. 164	83	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 164				
St. 165	704	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 165				
St. 166	647	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 166				
St. 167	40	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 167				
St. 174	24	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 174				
St. 178/1	1140	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 178/1				
St. 179/2	67	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 179/2				
316/3	2777	ostatní plocha	manipulační plocha	
316/4	2843	ostatní plocha	manipulační plocha	
316/5	1376	ostatní plocha	manipulační plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533,
 strana 1

Okre
Kat.úzer

316/6	7125 ostatní plocha	manipulační plocha	
316/9	2300 vodní plocha	vodní nádrž umělá	
316/10	1045 ostatní plocha	manipulační plocha	
316/11	1041 ostatní plocha	manipulační plocha	
316/12	1058 ostatní plocha	manipulační plocha	
316/13	2743 orná půda		zemědělský půdní fond
316/14	627 ostatní plocha	zeleň	
316/16	3907 orná půda		zemědělský půdní fond
316/22	257 ostatní plocha	manipulační plocha	
318	756 ostatní plocha	neplodná půda	
319/1	12678 orná půda		zemědělský půdní fond
319/2	174 orná půda		zemědělský půdní fond

Typ vzťahu

Oprávnění pro

Povinnost k

vinnost k

V-973/2017-533

Pořadí k 03.04.2017 08:15

Typ vztahu

v celkové výši 438.594,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 162, Parcela: St. 163, Parcela: St. 164, Parcela: St. 165, Parcela: St. 166, Parcela: St. 167, Parcela: St. 174, Parcela: St. 178/1, Parcela: St. 179/2, Parcela: 316/10, Parcela: 316/11, Parcela: 316/12, Parcela: 316/13, Parcela: 316/14, Parcela: 316/16, Parcela: 316/22, Parcela: 316/3, Parcela: 316/4, Parcela: 316/5, Parcela: 316/6, Parcela: 316/9, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 11:15:02

Obec: 566985 Žatec

List vlastnictví: 291

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

Typ vztahu

Povinnost k

318. Parcela: 319/1. Parcela: 319/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2303776/18/2509-00540-501725 ze dne 29.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2018 09:43:09. Zápis proveden dne 14.02.2024; uloženo na prac. žatec

V-3570/2018-533

Pořadí k 29.10.2018 09:43

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2303776/18/2509-00540-501725 ze dne 29.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2018 09:43:09. Zápis proveden dne 14.02.2024; uloženo na prac. žatec

V-3570/2018-533

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2303776/18/2509-00540-501725 ze dne 29.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2018 09:43:09. Zápis proveden dne 14.02.2024; uloženo na prac. žatec

V-3570/2018-533

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání

Insolvenční správce : Mgr. Ing. Milan Prouza, IČO : 46471898,
Blanická 163, 541 01 Trutnov

Povinnost k

Femme Plus, a.s., Bezděkov 116, 43801 Žatec, RČ/IČO:
05630045

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) KSUL 92 INS 18027/2018-B-17 ze dne 29.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2019 11:12:13. Zápis proveden dne 30.04.2019; uloženo na prac. žatec

Z-1098/2019-533

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2017 08:15:00.
Zápis proveden dne 30.08.2017.

V-2653/2017-533

Pro: Femme Plus, a.s., Bezděkov 116, 43801 Žatec

RC/ICO: 05630045

o Smlouva kupní ze dne 04.07.2017, Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2017 08:15:00.
Zápis proveden dne 04.09.2017.

V-2655/2017-533

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj. Katastrální pracoviště Zatec, kód: 533.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 11:15:02

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566985 Žatec
Kat.území: 603546 Bezděkov u Žatce List vlastnictví: 291
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Femme Plus, a.s., Bezděkov 116, 43801 Žatec RČ/IČO: 05630045
o Smlouva kupní ze dne 04.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2017 08:15:00.
Zápis proveden dne 04.09.2017.
V-2657/2017-533
Pro: Femme Plus, a.s., Bezděkov 116, 43801 Žatec RČ/IČO: 05630045

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
316/13	12113	2168
	13959	575
316/16	12113	3688
	13959	219
319/1	12113	12558
	13949	120
319/2	12113	174

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

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

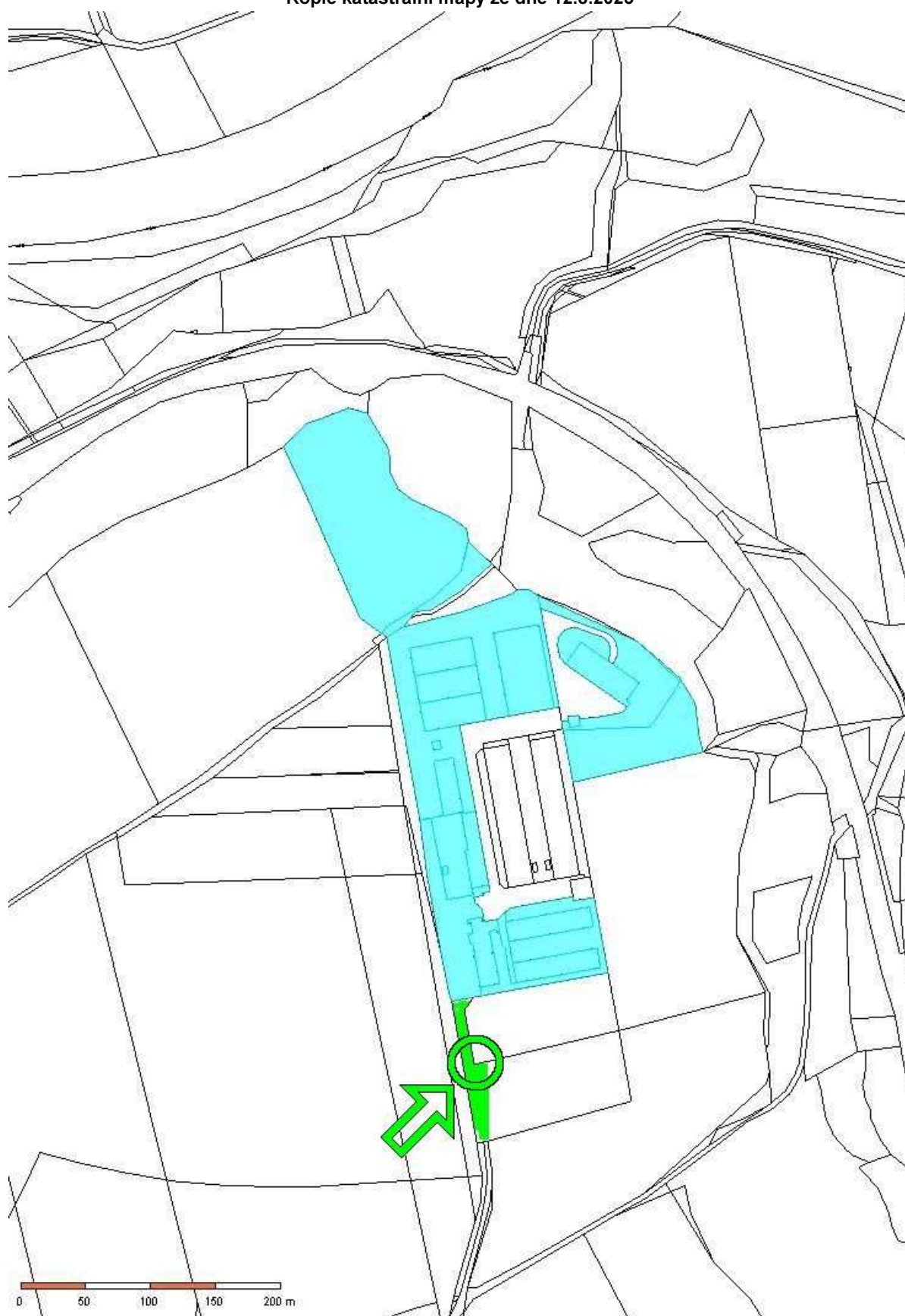
Vyhotoveno: 17.12.2024 11:27:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 12.8.2025



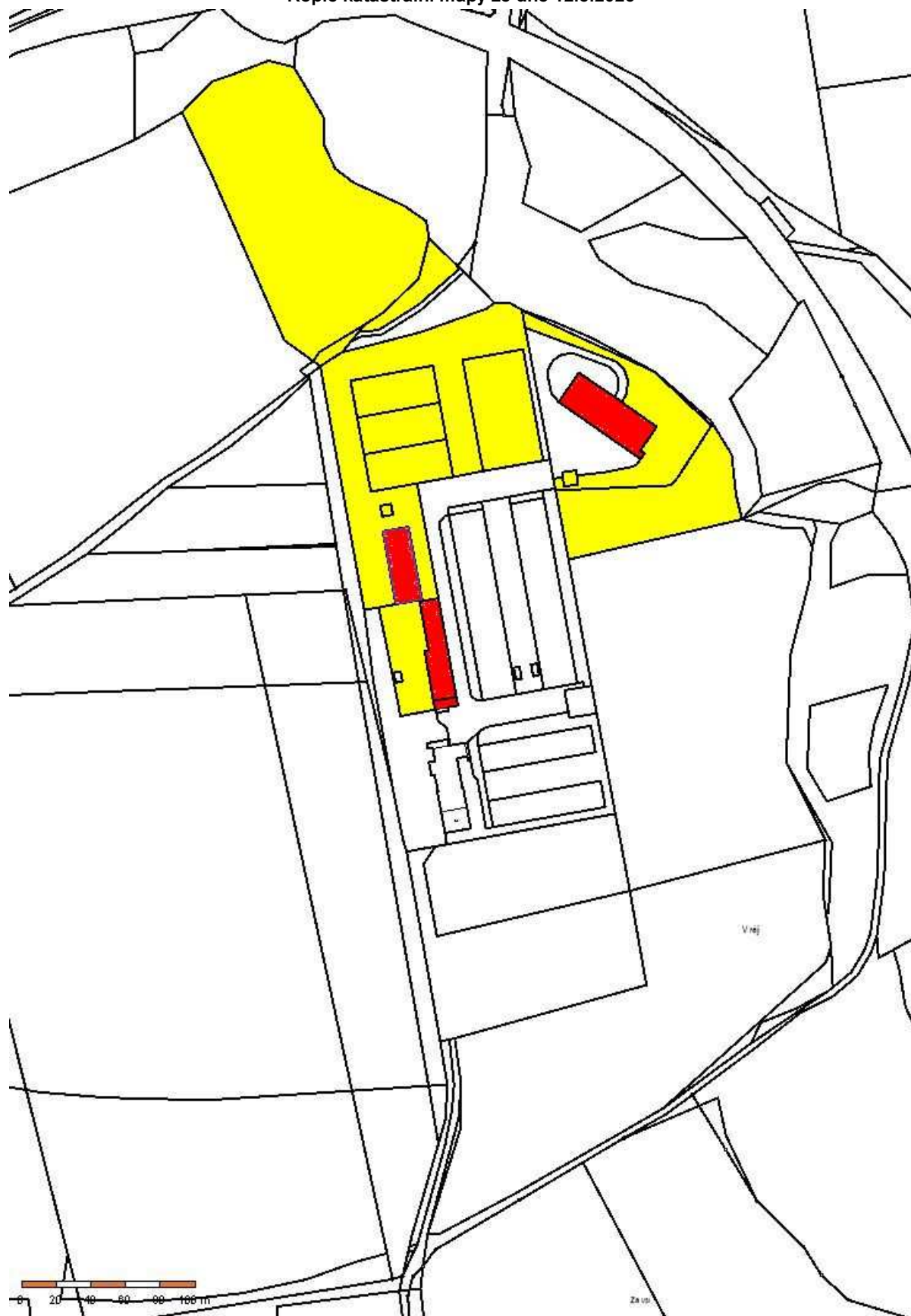
List vlastnictví číslo 291 v k.ú. Bezděkov u Žatce, modře vyznačen areál, zeleně vyznačen přístup přes pozemek jiného vlastníka

Kopie katastrální mapy ze dne 12.6.2020

The map displays several land parcels with their respective identification numbers (e.g., 3165, 3167, 3168, 3169, 3162, 3163, 3164, 3169, 3162, 3163, 3164, 3169, 3162). A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 50 meters.

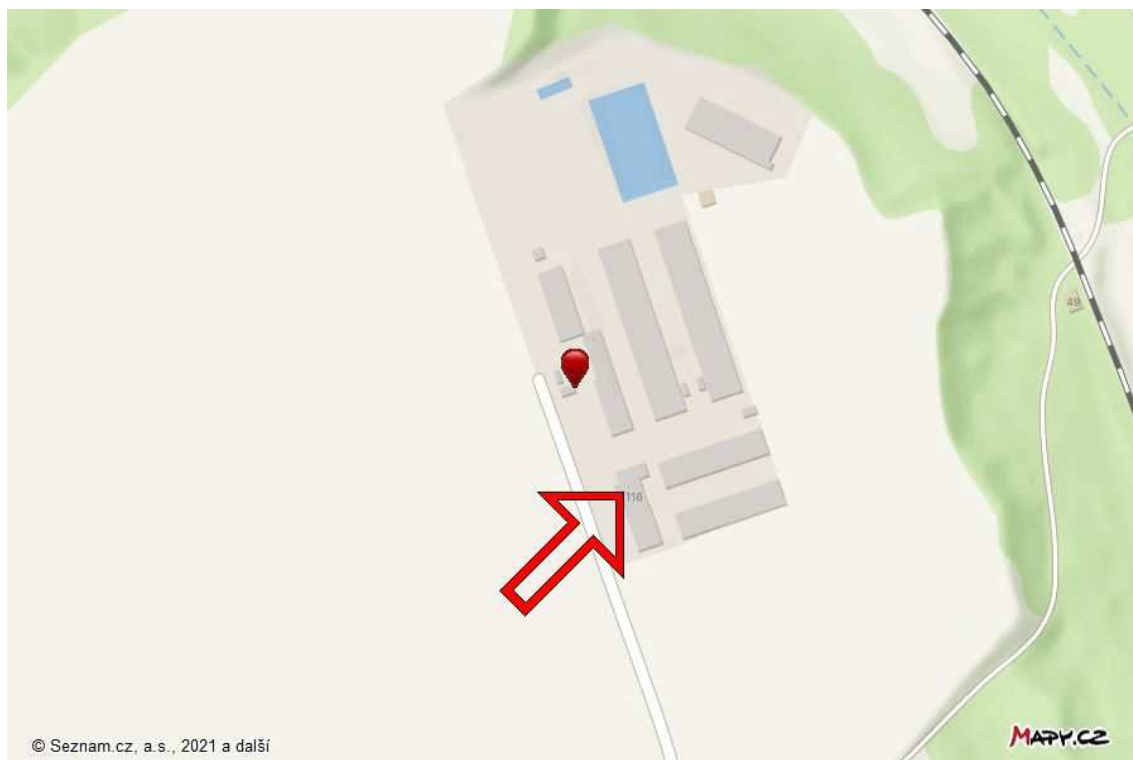
Pozemky - možnost rozdělení na část 1 v k.ú. 603546

Kopie katastrální mapy ze dne 12.8.2025



Pozemky - možnost rozdělení na část 2 v k.ú. 603546

Mapa oblasti



poloha v obci - část Bezděkov



mapa oblasti

Foto - exteriéry



adm. budova čp. 116



stavby bývalých teletníků



vjezd do části 2



provozní budova, trafostanice



provozní budova - garáže s dílnou



ocelokolna - stavba skladu na stpč. 166

Exteriéry a interiéry



bývalé teletníky - vjezd



chodba



odchovny - sklady



elektrozvodna



TS a provozní budova



adm. budova

Exteriéry a interiéry



bývalý seník - sklad papíru na stpč. 178/1



retenční nádrž



tříkomorový silážní žlab



komunikace a manipul. plochy



Exteriéry a interiéry



provozní budova - garáže, dílna



Foto - exteriéry a interiéry



admin. budova čp. 116

