

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7102-107-22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. st. 151/1, jehož součástí je objekt výroby č.p. 109, vše zapsáno na LV č. 164, k.ú. Blažim, obec Blažim, okres Louny

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Štupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	Hlista & Pril, v.o.s., insolvenční správce dlužníka Tanea s.r.o. v likvidaci, RČ/IČO: 290 59 054
Adresa:	Opletalova 1417/25, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA	865 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 13 a 4 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.06.2022

Vyhotoveno: V Praze 21.06.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – pozemek parc.č. st. 151/1, jehož součástí je objekt výroby č.p. 109, vše zapsáno na LV č. 164, k.ú. Blažim, obec Blažim, okres Louny, Ústecký kraj.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitostí pro účely zpeněžení v insolvenčním řízení.

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

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by objekt byl pronajatý. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezatížení oceňované nemovité věci nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.06.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od starosty obce při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 164, k.ú. Blažim, obec Blažim, okres Louny ze dne 19.04.2022

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Blažim, obec Blažim, okres Louny pořízený dálkovým nahlížením do KN

- Územní plán obce Blažim

- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků

- zaměření jednotlivých prostor laserovým měřidlem

- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.euzk.cz)

- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)

- www.stavebnistandardy.cz

- internetové stránky měst a obcí

- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele a z informací poskytnutých starostou obce při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita tato metoda:

Metoda výnosová: teoretickým základem oceňování výnosovou metodou je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku plynoucích, a to v průběhu období, po které bude majetek vlastněn. Jedná se o vztah mezi tokem čistých peněžních příjmů a cenou. Případný investor nemá ve skutečnosti zájem nakupovat hmotnou podstatu, ale zajištěný tok čistých příjmů. Tento tok příjmů může být odvozen buď ze současného využití oceňovaného majetku, nebo dopočtem předpokládaného využití dalších pronajímatelných ploch. Do nákladů jsou zahrnuty výdaje na pojištění, daňové poplatky a jiné provozní náklady.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitostí na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje bytů srovnatelných parametrů v lokalitě obce Blažim a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako hlavní metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je primárně provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukcii dělená indexem odlišnosti."

Z důvodu, že se jedná komerční objekt (dílnu) s možností pronájmu a tím produkující výnosy, je ocenění provedeno také výnosovou metodou. Tato metoda je doplňující metodu porovnávací.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Blažim, k.ú. Blažim

Adresa nemovité věci: Blažim č.p. 109, 440 01 Blažim

Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 164, k.ú. Blažim, obec Blažim, okres Louny ze dne 19.04.2022

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 434 01 Most, IČ 61681768

oddíl B - nemovitosti :

- pozemek parc.č. st. 151/1 o výměře 275 m², zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba: objekt výroby Blažim č.p. 109 stojící na pozemku parc.č. st. 151/1

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Narižení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 ods. 1 insolvenčního zákona)

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce s umožněním vstupu do objektu. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení. Výměry jednotlivých místností byly zaměřeny laserovým měřidlem.

Místopis

Obec se nachází cca 10 km severovýchodně od města Žatec a cca 12,5 km severovýchodně od města Louny. V obci je zcela minimální občanská vybavenost, je zde pouze obchod, pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Místní obyvatelé mohou využívat kanalizaci i veřejný vodovod. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Lounech. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek o celkové výměře 275 m², jehož součástí je samostatně stojící objekt výroby (bývalá truhlárna) č.p. 109 včetně příslušenství. Příslušenství tvoří přípojka elektro, kanalizace, vodovod. Objekt se nachází na severním okraji obce Blažim, je částečně podsklepený a má 1 NP. Půdorys domu je obdélníkový. Dle poskytnutých informací při místním šetření byl objekt postaven v roce 1995. Dle sdělení je dům je napojen na vodovod, kanalizaci a elektro. Okolí budovy je částečně bez zástavby, částečně zástavba rodinných domů. Přístup k objektu je z místní asfaltové komunikace, pozemek parc.č. 871/7, která je ve vlastnictví Ústeckého kraje a dále přes pozemky parc.č. 6, parc.č. st. 1/3 a parc.č. st. 1/2, které jsou vlastnictví jiného subjektu a přístup přes tyto pozemky není nijak právně ošetřen např. věcným břemenem či nájemní smlouvou.

Dle Územního plánu obce Blažim se pozemek nachází ve funkčním využití ploch VD – plocha pro drobnou výrobu a služby.

3.4. Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

2. Výnosová hodnota

2.1. Objekt č.p. 109

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt č.p. 109

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Srovnávací indexová metoda

Jedná se o rovinný pozemek o celkové výměře 275 m². Pozemek je zcela zastavěný oceňovaným objektem.

Pozemek leží na okraji obce Blažim.

Dle Územního plánu obce Blažim se pozemek nachází ve funkčním využití ploch VD – plocha pro drobnou výrobu a služby.

Pozemek je oceněn porovnáním srovnatelných pozemků v místě, kde dle databáze Asociace certifikovaných odhadců a realitních kanceláří je prodejní cena stavebních pozemků dle velikosti a vybavení v intervalu 450,- Kč/m² až 1350,- Kč/m². Vzhledem ke výměře pozemku, možnosti napojení na IS, dobrou dostupnost a s ohledem na funkční využití ploch dle územního plánu odhaduji cenu pozemku k ocenění cca v polovině zjištěného intervalu, a to ve výši 1000,-Kč/m².

Srovnávací pozemky

Název Jednotlivé indexy	Jednotková cena [Kč / m ²]	Celkový index	Upravená jedn.cena [Kč / m ²]
Blažim a okolí A:1,00, B:1,50, C:0,40, D:0,70, E:1,00, F:1,00	1 000,00	0,42	2 380,95
Výchozí průměrná jednotková cena srovnávacích pozemků			2 380,95 Kč/m²
Korekce výchozí ceny			
A – územní struktura:			1,00
B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený			1,50
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000			0,40
D – obchodní resp. průmyslová poloha: venkovská oblast			0,70
E – územní připravenost, infrastruktura: dobrá			1,00
F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou			1,00
Celkový index		*	0,42
Výchozí jednotková cena upravená	[Kč/m ²]	=	1 000,00

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 151/1	275
Celková výměra oceňovaných pozemků		275 m²

Cena oceňovaných pozemků

$$275 \text{ m}^2 * 1 000,00 \text{ Kč/m}^2 = 275 000,00$$

Výsledná cena = **275 000,- Kč**

2. Výnosová hodnota

2.1. Objekt č.p. 109

Jedná se o samostatně stojící objekt výroby (bývalé truhlárny) č.p. 109, který stojí na vlastním pozemku a dle sdělení je objekt je připojen na přípojky IS – elektro, vodovod, kanalizace.

Objekt je přízemní, částečně podsklepený, obdélníkového půdorysu o rozměrech 13,90* 19,80. Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Budova je postavena klasickou zděnou technologií. Obvodové i vnitřní zdivo je cihelné na maltu vápenocementovou. Střeška sedlová, střešní krytina Onduline, stropy hurdiskové. Klempířské konstrukce pozinkovaný plech. Vnitřní omítka hladká štuková, vnější fasáda vápenná hladká omítka. Podlaha v dílně a v PP betonová, v šatně a na WC keramická dlažba, zádveří PVC. Okna částečně dřevěná zdvojená, v dílně prosvětleno luxfery a jednoduchá kovová okna. Vstupní dveře dřevěné, vrata kovová. Vnitřní dveře chybí. Vytápění bylo ústřední kotlem na TP, pro ohřev TUV byl instalován dle sdělení boiler, který také chybí.

Objekt již není více jak 10 roků využíván. Došlo ke krádežím a poškození některých konstrukcí. Chybí kotel na TP, rozvody ústředního topení poškozené či chybí. Poškozeny rozvody elektro, rozvaděč s jističi zcela chybí. Chybí baterie a sprcha. Poškozena střešní krytina a do objektu zatéká, což se negativně projevilo na omítce stropu, která na více místech odpadla.

Stavebně technický stav objektu zhoršený, nutná rekonstrukce poškozených či chybějících konstrukčních prvků.

Dispozice místností, výměry byly zaměřeny laserovým měřidlem:

název místnosti	plocha v m ²	koef využití	plocha přepočtená v m ²
1.PP			
kotelna	12,60	0,5	6,30
sklep	1,76	0,5	0,88
sklad	9,30	0,5	4,65
sklad	9,30	0,5	4,65
1.NP			
zádveří	8,16	1	8,16
šatna se sprchou	10,05	1	10,05
WC s předsínkou	3,50	1	3,50
dílna	124,00	1	124,00
dílna	46,42	1	46,42
dílna	47,65	1	47,65
Užitná plocha celkem	272,74		
Obytná plocha přepočtená celkem			256,26

Pro stanovení výnosové hodnoty nebyly objednatelem posudku předloženy žádné ekonomické údaje o výnosech ani náklady spojené s nemovitostí. Z tohoto důvodu jsou výnosy pro výpočet výnosové hodnoty dopočteny dle obvyklé ceny za srovnatelné prostory v místě a čase. Výše výnosů z nájemného byla stanovena na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v dané lokalitě pro daný typ užitných ploch na základě průzkumu trhu s nemovitými věcmi. Pro objektivní dopočet očekávaných výnosů z pronájmu jsem vycházel z nabídek pronájmů na realitních serverech, které se pohybují v této lokalitě u skladových a dílenských prostor 40 – 120,- Kč/m²/měsíc.

Na základě parametrů standardu pronájemných ploch a s ohledem na umístění objektu jsem stanovil pro dopočet nájemné v polovině zjištěného intervalu, a to ve výši 80,-Kč/m²/měsíc, (960,-Kč/m²/rok).

Pro zpracování výnosové hodnoty nebyly vlastníkem nemovitosti poskytnuty žádné informace o nákladech spojených s vlastnictvím a pronájmem oceňovaných nemovitostí. Roční výše těchto nákladů, které zahrnují zejména daň z nemovitosti, pojištění staveb, náklady na správu, údržbu, rekonstrukce a modernizace staveb, byla proto odhadnuta v úrovni 20 % z tržního nájemného (bez ponížení o čekávanou míru obsazenosti), které činí 246.010,- Kč Takto stanovené náklady vlastníka nemovitosti činí 49.202,- Kč ročně.

Vzhledem k dostatečné nabídce komerčních ploch k pronájmu v místě a okolí bylo pro objektivní posouzení očekávaného výnosu zohledněno riziko zajištění pronájmu pronajimatelných prostor v průběhu roku, a proto byl výnos z pronájmu snížen o 15 % zohledňující případné riziko výpadku předpokládaného očekávaného výnosu z pronájmu možných pronajimatelných ploch. Je počítáno s dosahovaným procentem pronajmutí prostor 85 %.

Z pohledu objektivního posouzení očekávaného výnosu z pohledu analýzy trhu s nemovitostmi nabídky a poptávky segmentu trhu s nemovitostmi pro objekty dílen byla odhadnuta míra kapitalizace vycházející z cenové vyhlášky č. 424/2021 Sb. ve výši 7,5 % s připočtením rizika 1 % na výši 8,5 %, která, jak se domnívám, vystihuje současnou situaci při převisu nabídky nad poptávkou a pokrývá tím případná rizika s dosažením předpokládaného prodeje.

Výsledná cena je stanovena za předpokladu standardního stavu objektu umožňující běžný provoz. Z důvodu poškození či chybějícím některým konstrukcím, je nutné odečíst náklady na rekonstrukci (zprovoznění). Tyto náklady odhaduji ve výši 4.000,- Kč na m² užitné plochy.

Výpočet nákladů na rekonstrukci:

$$4.000,- \text{ Kč} * 256,26 \text{ m}^2 = 1.025.40,- \text{ Kč}$$

$$\text{Výsledná hodnota nemovitosti výnosovým způsobem} = 1.881.247 - 1.025.040 = 856.207,- \text{ Kč}$$

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Provozní prostory	objekt č.p. 109	256	960	20 501	246 010	8,50
Celkový výnos za rok:						246 010	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	256
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	960
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	246 010
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	209 108
Náklady (za rok)			
Náklady celkem	V	Kč/rok	49 202
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	159 906
Míra kapitalizace		%	8,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	

Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 881 247
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	1 025 040
Výnosová hodnota	Cv	Kč	856 207

Výsledná hodnota výnosová objektu č.p. 109 po zaokrouhlení

860 000,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt č.p. 109

Jedná se o samostatně stojící objekt výroby (bývalé truhlárny) č.p. 109, který stojí na vlastním pozemku a dle sdělení je objekt je připojen na přípojky IS – elektro, vodovod, kanalizace.

Objekt již není více jak 10 roků využíváný. Došlo ke krádežím a poškození některých konstrukcí. Chybí kotel na TP, rozvody ústředního topení poškozené či chybí. Poškozeny rozvody elektro, rozvaděč s jističi zcela chybí. Chybí baterie a sprcha. Poškozena střešní krytina a do objektu zatéká, což se negativně projeví na omítce stropu, která na více místech odpadla.

Stavebně technický stav objektu zhoršený, nutná rekonstrukce poškozených či chybějících konstrukčních prvků.

Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad ceny obvyklé nepřímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje objektů obdobného charakteru, dispozice, využití a umístění v lokalitě obce Blažim a v okolí vybraných z nabídek realitního serveru sreality.cz (jednotlivé nabídky jsou identifikovány ID zakázky a nabídky a přesné popisy jsou uvedeny v příloze posudku). Posouzením parametrů vztahených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění v dobrém provozu schopném stavu, standardního provedení. Od takto vypočtené ceny objektu jsou následně odečteny odhadované náklady na rekonstrukci.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení	provize RK v ceně	
Objekt č.p. 109 (truhlárna), Blažim, okres Louny		256,26		v obci	275	není	není	předpoklad dobrý	IS-E	předpoklad dobrý standard	
Srovnávací objekty											
Březno Postoloprty	6 850 000	656	10 442	v obci	2 517	na pozemku	neuveďeno	dobrý	IS-V,K,E ÚT na TP	průmyslový areál, truhlárna, sklad, voda 100 metrů, 30 parkovacích míst	ANO
Čepirožská, Most	9 900 000	403	24 566	ve městě	2 000	na pozemku	novostavba	velmi dobrý	IS-V,K,E	zděná hala, dílna, autoservis, sklad, kancelář sociální zařízení	ANO
Louny	13 500 000	1626	8 303	ve městě	1 626	na pozemku	ano	velmi dobrý	IS-V,K,E, P ÚT plyn	budova po rekonstrukci, dílna, sociální zařízení, kancelář, zateplená fasáda	ANO
Očihov	2 651 150	683	3 882	v obci	997	garáž	neuveďeno	dobrý	IS-V,K,E jímka	areál s garáží, dílnami, byt, sklad, parkování pro 5 aut	ANO
Pražská Terezin	7 470 000	440	16 977	v obci	770	na pozemku	neuveďeno	dobrý	IS-V,K,E	provozní areál, sklad/dílno, kancelář, dílna, kotel na TP, parkování pro 5 aut	ANO

Oceňovaný objekt

Objekt č.p. 109 (truhlárna), Blažim, okres Louny

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	cena po srovnání s objektem
Březno Postoloprty	10 442	0,90	9 398	1,00	1,08	1,03	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	7 611
Čepirožská. Most	24 566	0,90	22 109	1,15	1,03	1,03	1,09	1,00	1,10	1,00	1,10	1,61	13 740
Louny	8 303	0,90	7 472	1,15	1,00	1,03	1,07	1,10	1,20	1,05	1,20	2,11	3 545
Očihov	3 882	0,90	3 493	1,00	1,09	1,05	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19	2 935
Pražská Terezín	16 977	0,90	15 280	1,05	1,04	1,03	1,02	1,10	1,10	1,05	1,15	1,68	9 115
celkem Kč													36 946
průměr v Kč													7 389
max Kč													13 740
min Kč													2 935

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy

K3 koeficient úpravy na parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 koeficient úpravy na rekonstrukci

K6 koeficient úpravy na celkový stav

K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, blakon. terasa. dispozice,...)

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

Jednotková cena domu porovnáním po zaokrouhlení

7 400,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Užitná plocha objektu 256,26 m²

Porovnávací hodnota objektu výpočet: 256,26 m² * 7 400,- Kč/m² = 1 896 324,- Kč

Porovnávací hodnota objektu č.p. 109 vč. příslušenství a pozemků

1 896 324,- Kč

Výsledná cena je stanovena za předpokladu standardního stavu objektu umožňující běžný provoz. Z důvodu poškození či chybějícím některým konstrukcím, je nutné odečíst náklady na rekonstrukci (zprovoznění). Tyto náklady odhaduji ve výši 4.000,- Kč na m² užité plochy.

Výpočet nákladů na rekonstrukci:

4.000,- Kč * 256,26 m² = 1.025.040,- Kč

Výsledná hodnota nemovitosti výnosovým způsobem = 1.896.324 - 1.025.040 = 871.284,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota objektu č.p. 109 po zaokrouhlení

870 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemek	275 000,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Objekt č.p. 109	860 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Objekt č.p. 109	870 000,- Kč

Porovnávací hodnota	870 000 Kč
Hodnota pozemku	275 000 Kč
Výnosová hodnota	860 000 Kč

Výsledná obvyklá cena je stanovena jako aritmetický průměr porovnávací hodnoty a výnosové hodnoty.

Obvyklá cena

865 000 Kč

slovy: Osmsetšedesátpěttisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci - pozemek parc.č. st. 151/1, jehož součástí je objekt výroby č.p. 109, vše zapsáno na LV č. 164, k.ú. Blažim, obec Blažim, okres Louny, Ústecký kraj.

OBVYKLÁ CENA

865 000 Kč

slovy: Osmsetšedesátpěttisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka srovnatelných nemovitostí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry zvyšující cenu - nejsou
- c) parametry snižující cenu - vložení investic na rekonstrukci objektu
- přístup přes pozemky jiného vlastníka není zajištěn věčným břemenem

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 164, k.ú. Blažim, obec Blažim, okres Louny ze dne 19.04.2022.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 17.06.2022 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 865.000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7102-107-22 znaleckého deníku.

V Praze 21.06.2022

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Kroupa", written over the stamp.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 42/22.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 164, k.ú. Blažim, obec Blažim, okres Louny ze dne 19.04.2022
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Blažim, obec Blažim, okres Louny pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky nemovitostí k porovnání ze serveru sreality.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2022 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Hlisa & Pril v.o.s.

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566012 Blažim

Kat.území: 605549 Blažim

List vlastnictví: 164

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401 Most	61681768	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 151/1 275 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Blažim, č.p. 109, výroba
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 151/1

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 2 291,50 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., Přitkovská
1689/14, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 49099451
Povinnost k
Parcela: St. 151/1
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134-EX
03418/2009 ze dne 08.03.2010. Právní moc ke dni 17.04.2010.
Z-1274/2010-533
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 166 660,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Obec Blažim, č.p. 107, 44001 Blažim, RČ/IČO: 00556246
Povinnost k
Parcela: St. 151/1
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 110-Ex
4188/2010 -85 ze dne 31.01.2011. Právní moc ke dni 10.02.2011.
Z-6690/2011-533
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo soudcovské
ve výši 4 094,- Kč
návrh ze dne 27.6.2006
Oprávnění pro
Okresní správa sociálního zabezpečení Most, Báňská 284,
43401 Most
Povinnost k
Parcela: St. 151/1
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 15E
29/2006 -7 ze dne 01.09.2006. Právní moc ke dni 11.08.2007.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2022 15:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566012 Blažim

Kat.území: 605549 Blažim

List vlastnictví: 164

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

Typ vztahu

Z-8679/2007-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

Z-2762/2003-507

den vzniku 12.3.2003 ve výši 215.709,- Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Most, Báňská 284,
43401 Most

Povinnost k

Parcela: St. 151/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 2E
341/2003 -6 ze dne 05.05.2003. Právní moc ke dni 10.06.2003.

Z-2762/2003-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

v celkové výši 86 252,- Kč

návrh ze dne 10.8.2005

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Most, Báňská 284,
43401 Most

Povinnost k

Parcela: St. 151/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 2E
1069/2005 -7 ze dne 09.09.2005. Právní moc ke dni 18.10.2005.

Z-5455/2005-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

v celkové výši 136 856,69 Kč

návrh ze dne 10.8.2004

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Most, Báňská 284,
43401 Most

Povinnost k

Parcela: St. 151/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 2E
1167/2004 -9 ze dne 14.10.2005. Právní moc ke dni 22.11.2005.

Z-5589/2005-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 26 930,- Kč

návrh ze dne 30.11.2005

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Most, Báňská 284,
43401 Most

Povinnost k

Parcela: St. 151/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 7-E

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2022 15:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566012 Blažim

Kat.území: 605549 Blažim

List vlastnictví: 164

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

Typ vztahu

17/2005 -10 ze dne 24.01.2006. Právní moc ke dni 18.03.2006.

Z-1735/2006-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 3 946,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

IES REAL & CONSULTING spol. s r.o., 8. května 504/25,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 60704080

Povinnost k

Parcela: St. 151/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167-EX 19591/2011 -10 ze dne 22.03.2012. Právní moc ke dni 01.04.2012.

Z-2662/2012-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu v celk. výši 219 445,- 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. 151/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) 57508/2007 ze dne 30.04.2007. Právní moc ke dni 04.10.2007.

Z-7357/2007-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu v celk. výši 31 635,- 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. 151/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) 68117/2010 ze dne 17.06.2010.

Z-3180/2010-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu v celk. výši 25.405,- Kč, pro Českou republiku

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. 151/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2022 15:35:02

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566012 Blažim
Kat.území: 605549 Blažim List vlastnictví: 164
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1503731/2014 ze dne 28.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2014 20:06:13. Zápis proveden dne 20.06.2014; uloženo na prac. Žatec

V-1776/2014-533

Pořadí k 28.05.2014 20:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1503731/2014 ze dne 28.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2014 20:06:13. Zápis proveden dne 20.06.2014; uloženo na prac. Žatec

V-1776/2014-533

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1503731/2014 ze dne 28.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2014 20:06:13. Zápis proveden dne 20.06.2014; uloženo na prac. Žatec

V-1776/2014-533

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

v celk. výši 4.950,- 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. 151/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1548404/2015 ze dne 09.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2015 20:03:01. Zápis proveden dne 02.07.2015; uloženo na prac. Žatec

V-2161/2015-533

Pořadí k 09.06.2015 20:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1548404/2015 ze dne 09.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2015 20:03:01. Zápis proveden dne 02.07.2015; uloženo na prac. Žatec

V-2161/2015-533

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1548404/2015 ze dne 09.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2015 20:03:01. Zápis proveden dne 02.07.2015; uloženo na prac. Žatec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2022 15:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566012 Blažim

Kat.území: 605549 Blažim

List vlastnictví: 164

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

Typ vztahu

V-2161/2015-533

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
v celkové výši 15.350,- 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. 151/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1190007/2018 ze dne 16.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2018 15:38:15. Zápis proveden dne 10.05.2018; uloženo na prac. Žatec

V-1263/2018-533

Pořadí k 16.04.2018 15:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1190007/2018 ze dne 16.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2018 15:38:15. Zápis proveden dne 10.05.2018; uloženo na prac. Žatec

V-1263/2018-533

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1190007/2018 ze dne 16.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2018 15:38:15. Zápis proveden dne 10.05.2018; uloženo na prac. Žatec

V-1263/2018-533

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
v celkové výši 30.814,- 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. 151/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1448442/2019 ze dne 13.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2019 16:09:31. Zápis proveden dne 05.06.2019; uloženo na prac. Žatec

V-1543/2019-533

Pořadí k 14.05.2019 16:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1448442/2019 ze dne 13.05.2019. Právní účinky zápisu k

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2022 15:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566012 Blažim

Kat.území: 605549 Blažim

List vlastnictví: 164

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

Typ vztahu

okamžiku 14.05.2019 16:09:31. Zápis proveden dne 05.06.2019; uloženo na prac. Žatec

V-1543/2019-533

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1448442/2019 ze dne 13.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2019 16:09:31. Zápis proveden dne 05.06.2019; uloženo na prac. Žatec

V-1543/2019-533

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

JPV vytvořen na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovišti Most, na základě listiny čj: 21 Nc 7238/2004-7

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401
Most, RČ/IČO: 61681768

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 21 Nc-7238/2004 -7 ze dne 25.09.2004; uloženo na prac. Most

Z-6881/2004-508

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401
Most, RČ/IČO: 61681768
Parcela: St. 151/1

Listina Exekuční příkaz 16-Ex 4899/2006 ze dne 21.06.2006.

Z-3896/2006-533

Nařízení exekuce

JPV vytvořen na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovišti Most, na základě listiny čj: 21 Nc 6834/2006-3

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401
Most, RČ/IČO: 61681768

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 21 Nc-6834/2006 -3 ze dne 09.05.2006. Právní moc ke dni 19.07.2006; uloženo na prac. Most

Z-168/2007-508

o Nařízení exekuce

JPV vytvořen na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovišti Most, na základě listiny čj. Nc 10472/2006-3

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401
Most, RČ/IČO: 61681768

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 21 Nc-10472/2006 -3 ze

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2022 15:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566012 Blažim

Kat.území: 605549 Blažim

List vlastnictví: 164

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

Typ vztahu

dne 27.11.2006. Právní moc ke dni 07.02.2007; uloženo na prac. Most

Z-450/2007-508

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401

Most, RČ/IČO: 61681768

Parcela: St. 151/1

Listina Exekuční příkaz 16 Ex 92/2007 ze dne 09.01.2007.

Z-241/2007-533

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401

Most, RČ/IČO: 61681768

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 21 Nc-9402/2009 -5 ze dne 04.06.2009. Právní moc ke dni 10.03.2010; uloženo na prac. Most

Z-11165/2009-508

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401

Most, RČ/IČO: 61681768

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 43 EXE-9459/2010 -14 ze dne 04.10.2010. Právní moc ke dni 14.12.2010; uloženo na prac. Most

Z-8479/2010-508

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401

Most, RČ/IČO: 61681768

Parcela: St. 151/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 110-Ex 4188/2010 -83 ze dne 31.01.2011.

Z-799/2011-533

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 110-Ex 4188/2010 -83 ze dne 31.01.2011. Právní moc ke dni 10.02.2011.

Z-6690/2011-533

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401

Most, RČ/IČO: 61681768

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Exekutorský úřad Praha 6 43 EXE-12841/2011 -12 ze dne 19.10.2011. Právní moc ke dni 18.04.2012; uloženo na prac. Most

Z-2084/2012-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2022 15:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566012 Blažim

Kat.území: 605549 Blažim

List vlastnictví: 164

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 151/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167-EX 19591/2011 -77 ze dne 08.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2020 19:24:05. Zápis proveden dne 14.10.2020; uloženo na prac. Žatec

Z-3311/2020-533

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401

Most, RČ/IČO: 61681768

Parcela: St. 151/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134-EX 03418/2009 -162 ze dne 14.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2014 18:14:13. Zápis proveden dne 19.03.2014.

Z-864/2014-533

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 151/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1850891/2019 ze dne 19.07.2019. Právní moc ke dni 01.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2019 16:22:24. Zápis proveden dne 24.07.2019.

Z-1968/2019-533

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1936276/2019 ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019 13:28:15. Zápis proveden dne 06.08.2019.

Z-2074/2019-533

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

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401

Most, RČ/IČO: 61681768

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem KSUL 69INS-4283/2022 -A-8 ze dne 25.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2022 09:34:11. Zápis proveden dne 28.03.2022; uloženo na prac. Most

Z-736/2022-508

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22,

43401 Most, RČ/IČO: 61681768

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem KSUL 69INS-4283/2022 -A-8 ze dne 25.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2022 09:34:11. Zápis proveden dne 28.03.2022; uloženo na prac. Most

Z-736/2022-508

Plomby a upozornění - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2022 15:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566012 Blažim

Kat.území: 605549 Blažim

List vlastnictví: 164

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

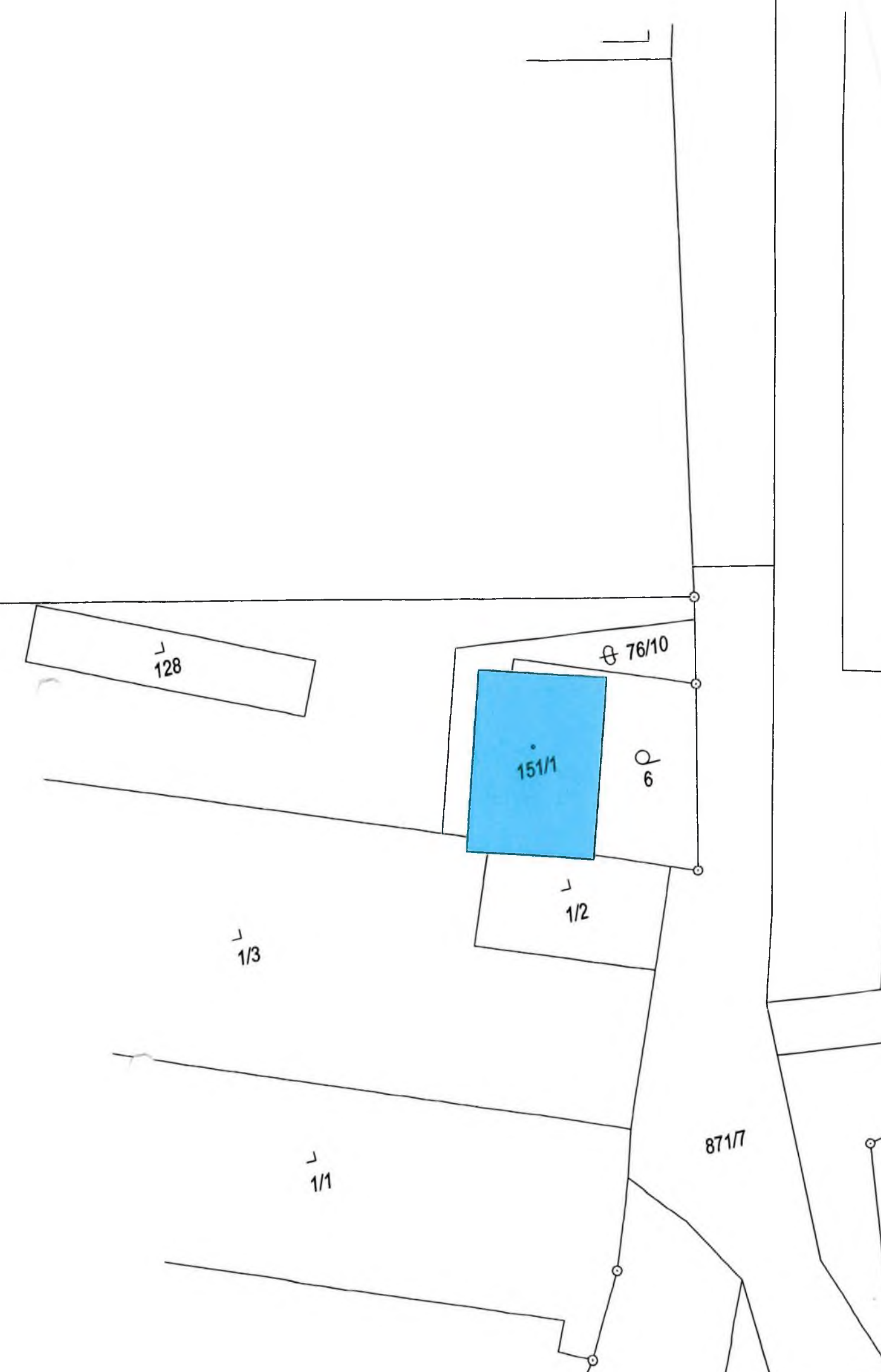
- o Smlouva kupní ze dne 15.03.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.04.2001.
V-698/2001-507
Pro: Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401 Most RČ/IČO: 61681768
- o Smlouva kupní ze dne 18.04.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.04.2001.
V-699/2001-507
Pro: Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401 Most RČ/IČO: 61681768
- o Kolaudační rozhodnutí 330-113/2001 ze dne 18.04.2001. Právní moc ke dni 15.05.2001.
Z-1744/2001-507
Pro: Tanea, s.r.o. v likvidaci, Jugoslávská 1639/22, 43401 Most RČ/IČO: 61681768

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.04.2022 15:51:26



128

$76/10$

$151/1$

6

$1/2$

$1/3$

$1/1$

$871/7$



Prodej výrobní haly, prostoru 2 517 m² Postoloprty - Březno, okres Louny



6 990 000 Kč (2 777 Kč za m²)

Nabízím k prodeji atraktivní průmyslový areál v Březnu u Postoloprty vzdálený cca 2 km od města Louny. Areál se nachází v těsném sousedství budované dálnice D7, která bude dokončena počátkem roku 2023. Je vhodný pro skladování a autodopravu a dobře viditelný ze směru na Prahu a Chomutov. Celý areál má plochu 2517 m², z toho je zastavěno 656 m². V současné době se v budovách nachází truhlářská dílna a sklad. Budovy budou kompletně vyklizeny

do cca 1 měsíce. Do areálu je přivedena elektřina 400 V, voda je vzdálena od pozemku do 100 m. Dílna má ústřední topení s kotlem na tuhá paliva. Skladová hala je nyní rozdělena na dvě části, s možností příčku odstranit. Přístup do haly i skladu je samostatný. Na příjezdové komunikaci je věcné břemeno přístupu k areálu. Dílna je patrová s betonovým stropem. Střecha dílny je z trapézového pozinkovaného plechu, na skladu je střecha eternitová. Vzhledem ke strategickému umístění areálu v těsném sousedství budované dálnice, lze výhodně využít polohu budovy a plotu k umístění reklamních poutačů.

- Celková cena: **6 990 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **2 777 Kč**
- Poznámka k ceně: **včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **144-14-684**
- Aktualizace: **18.06.2022**
- Stavba: **Smiššená**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Polosamota**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **656 m²**
- Užitná plocha: **2517 m²**
- Plocha podlahová: **856 m²**
- Parkování: **30**
- Výška stropu: **4,0 m**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Elektřina: **400V**
- Doprava: **Dálnice, Silnice**
- Komunikace: **Betonová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**

Prodej výrobní haly, prostoru 2 000 m² Čepirožská, Most



9 900 000 Kč (4 950 Kč za m²)

Prodej novostavby zděné haly, která je zkolaudována za účelem autoservis, pneuservis, měření emisí apod. Nabízíme k prodeji pozemek s halou, která je rozdělena na dvě části: 1. část - autoservis, pneuservis, měření emisí, 1x sloupový hever. Součástí je také toaleta a sociální zařízení. 2. část -

sklad, kancelář a šatna. Plechová zateplená hala je připravená na čištění aut, nebo může sloužit jako stříkací box. Dále se na pozemku nachází mycí box. Pozemek 2.000 m². Hala vč. zázemí se nachází v oploceném areálu velkého autobazaru (možná spolupráce- zajištění zakázek). Volné ihned. Nutno vidět. Více informací u uvedeného makléře.

- Celková cena: **9 900 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **4 950 Kč**
- ID zakázky: **8016**
- Aktualizace: **Dnes**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Rušná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **403 m²**
- Užitná plocha: **2000 m²**

Prodej skladového prostoru 1 626 m² Slovenského národního povstání, Louny



13 500 000 Kč (8 303 Kč za m²)

Exkluzivně nabízíme k prodeji komerční, reprezentativní sídlo stavební firmy PROGRES. Jedná se o oplocený areál, který se nachází na okraji města Louny, situovaný v západní části. Jedná se o zrekonstruovanou, zkolaudovanou budovu, kde je v přízemí zámečnická dílna s výměrou 169 m², klempířská dílna s výměrou 88 m², sociální zařízení a kancelář pro mistra. V podkroví objektu je dlouhá chodba na kterou navazují kanceláře, zasedací místnost, sociální zařízení, kuchyňka. V kancelářích jsou rozvody internetového připojení, budova je napojena na zabezpečovací systém. Vytápění objektu je zajištěno plynovým kotlem napojeným na ústřední topení, elektřina 220/380V, voda z veřejného vodovodu. Administrativní budova je kompletně zateplená KZS - kompletním zateplovacím systémem, polystyrenem tloušťka 10cm. Na komerční budovu navazuje přílehlý průjezdný pozemek, na kterém stojí stavba určená jako sklad stavebního materiálu, využívaná v celoročním období s výměrou 116 m² a otevřený skladovací přístřešek, který slouží jako sklad stavebního materiálu v zimním období o výměře 160 m². Celý pozemek je oplocený a má dva vjezdy. Hlavní vjezd má elektrickou pojezdovou bránu o šířce 4 m. Druhý vedlejší vjezd má dvoukřídlá kovová vrata s dřevěnou výplní, o šíři 4 m. Pozemek je doposud využíván k parkování osobních i nákladních vozidel, dále jako sklad kontejnerů, palet a stavebního materiálu. Přijezd k areálu je po obecní asfaltové silnici. Jedná se o velice zajímavou klidnou lokalitu s výbornou dostupností. V případě zájmu pomůžeme vyřídit financování. Více informací vám rádi poskytneme při osobní prohlídce.

- Celková cena: **13 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **8 303 Kč**
- ID zakázky: **3696**
- Aktualizace: **16.06.2022**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**

- Užitná plocha: **1626 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná**

Prodej výrobní haly, prostoru 997 m² Očihov, okres Louny



2 651 150 Kč (2 659 Kč za m²)

Jste živnostník, zabýváte se kovovýrobou, nebo vlastníte menší autoservis, nebo živnost „ práce všeho druhu“ a hledáte menší areál , kde by jste mohl s drobnými úpravami tyto činnosti provozovat? Pak je tato nabídka pro vás. V obci Očihov u Podbořan nabízíme k prodeji menší areál s garáží, dalšími hospodářskými budovami a jako bonus s větší zahradou. Nemovitosti byly využívány jako zámečnická

dílna. menší kovárna, garáž , ale je zde i prostor pro přespání s toaletou. Dům s garáží – největší objekt. Zastavěná plocha 101 m², garáž +dílna 50m², byt. Jednotka 40 m² Garáž je průjezdná z ulice na dvůr. V objektu je i menší dílna, nebo chcete li sklad materiálu. Garáž má montážní kanál. V tomto objektu je i menší bytová jednotka, a toaleta. Objekt je částečně podsklepen. Menší kovárna 24 m² Letní kuchyň 20 m² využívána při letních odpočinkových záležitostech. Dílna 54 m² využívána jako zámečnická dílna a sklad hutního materiálu. Vjezd je z komunikace a ze dvora jsou rovněž vrata. Je možné přebudování této větší budovy na další garáž. Na tento dvůr pak navazuje zahrada o ploše 439 m². Dům s garáží je napojen na obecní vodovod, odpady jsou vyvedeny do septiku, je však možnost připojení na obecní kanalizaci. Ohřev teplé vody je el. Bojlerem. Vytápění tuhými palivy. Elektřina 220/380V. Samotná obec Očihov je klidné místo s vlastní samosprávou, obchodem. Bez jakýchkoliv rušivých vlivů. Nejbližší místa pak jsou města Kryry, Podbořany, Rakovník, které kde najdete kompletní síť obchodů a lékařskou službu. Zaujala Vás tato nabídka? Pak neváhejte zavolat. Jsem připraven Vám poskytnout potřebné informace.

- Celková cena: **2 651 150 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **2 659 Kč**
- ID zakázky: **0185-NP02058**
- Aktualizace: **13.06.2022**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **683 m²**
- Užitná plocha: **997 m²**
- Parkování: **5**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Prodej výrobní haly, prostoru 770 m² Pražská, Terezín



7 470 000 Kč (9 701 Kč za m²)

Realitní kancelář RENO Vám v exkluzivním zastoupení majitele nemovitosti zprostředkuje prodej provozního areálu v Pražské ulici v Terezíně. Jedná se o oplocený areál s provozní halou o užitné ploše cca 770 m², která je rozdělena na dvě prostorné části. Součástí je kancelář, sklad, WC, koupelna a kotelna. Nad provozními halami se nachází půda o výměře cca 385 m². Objekt je napojen na vodovodní řad,

vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Střechu tvoří hliníkové šablony. Součástí objektu jsou troje plechová vrata. Nemovitost lze využít jako skladovací prostor, dále může sloužit také jako zázemí stavební firmy či pro řemeslnou činnost.

- Celková cena: **7 470 000 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **9 701 Kč**
- Poznámka k ceně: **Včetně provize RK**
- ID zakázky: **435**
- Aktualizace: **02.06.2022**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Typ domu: **Přízemní**

- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **440 m²**
- Užitná plocha: **770 m²**
- Parkování: **5**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**
- Bezbariérový:

