

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 706-069/2021

o ceně nemovitých věcí v **k.ú. Tachov, obec Tachov, okres Tachov, LV č. 5789:**
pozemku parc. č. 2720/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, pozemku parc. č. 2720/6,
jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb., pozemku parc. č. 2720/7, jehož součástí je
stavba č. p. 2121, pozemku parc. č. 2720/8, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb.,
pozemku parc. č. 2720/9, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb., pozemku parc. č.
2720/10, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st., pozemku parc. č. 2720/11, jehož součástí
je stavba bez čp/če, jiná st., pozemku parc. č. 2720/12, na němž stojí stavba bez čp/če, tech.
vyb. (bez LV), a pozemku parc. č. 2720/15, včetně příslušenství.

Objednatel posudku: Insolvenční správce Kopřiva - Horák v.o.s.
Zahradnická 223/6
603 00 Brno

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro
insolvenční řízení č.j. KSPL 56 INS 11149 / 2020

Datum místního šetření: 12. dubna 2021

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 12. dubna 2021 – k datu provedení místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** Nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a č.
188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.

Posudek vypracoval: Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
Riegrova 44, 612 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení: 26. května 2021

Tento posudek obsahuje 33 stran, z toho 12 stran příloh a předává se v 2 vyhotoveních

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 5. dubna 2021. Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou. Ocenění je provedeno k datu místního šetření, t.j. k datu 12. dubna 2021.

2. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

2.1 Informace z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5789 vyhotovený dne 21.01.2021

A: Vlastník:

WELLDECO, s.r.o., Vilémovská 2121, 34701 Tachov

B: Nemovitosti:

Pozemky:

– parc. č. 2720/5, zastavěná plocha a nádvoří	559 m ²
součástí pozemku je stavba bez čp/če, garáž	
– parc. č. 2720/6, zastavěná plocha a nádvoří	80 m ²
součástí pozemku je stavba bez čp/če, tech. vyb.	
– parc. č. 2720/7, zastavěná plocha a nádvoří	334 m ²
součástí pozemku je stavba bez čp/če, tech. vyb.	
– parc. č. 2720/8, zastavěná plocha a nádvoří	40 m ²
součástí pozemku je stavba bez čp/če, tech. vyb.	
– parc. č. 2720/9, zastavěná plocha a nádvoří	55 m ²
součástí pozemku je stavba bez čp/če, tech. vyb.	
– parc. č. 2720/10, zastavěná plocha a nádvoří	86 m ²
součástí pozemku je stavba bez čp/če, jiná st.	
– parc. č. 2720/11, zastavěná plocha a nádvoří	18 m ²
součástí pozemku je stavba bez čp/če, jiná st.	
– parc. č. 2720/12, zastavěná plocha a nádvoří	47 m ²
na němž stojí stavba bez čp/če, tech. vyb., bez LV	
– parc. č. 2720/15, ostatní plocha, manipulační plocha	4539 m ²

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní.

*Podrobnosti viz příloha posudku.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Tachov z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovité věci bylo provedeno dne 12. dubna 2021 bez účasti objednatele.

2.4 *Ostatní*

- Územní plán obce Tachov dostupný ke dni 26. 5. 2021 na:
<https://www.tachov-mesto.cz/uzemni-plan-tachov.html>
- MLO 2020
- povodňová mapa dostupná ke dni 26. 5. 2021 na:
<https://webmap.dppcr.cz/>

2.5 *Předpisy a metodiky pro ocenění*

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., 457/2017 Sb. a č.448/2020 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 v pl. znění (www.azoposn.cz).

2.6 *Výpočetní programy*

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 *Porovnávací databáze cen nemovitostí*

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitých věcí byly použity nabídky podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz a www.sreality.cz.

3. Nález

3.1 *Situace oceňované nemovitosti*

Předmětem ocenění jsou nemovité věci uvedené v kapitole 2.1, a to stavby a pozemky ve vlastnictví společnosti WELLDECO, s.r.o. nacházející se ve městě Tachov.

Jedná se o část výrobního areálu situovaného v severovýchodní části města Tachov na ulici Vilémovská. Původně byl areál částí bývalého komplexu plynárenského závodu.

Dle platného územního plánu se oceňované nemovité věci nacházejí z 90 % ve stabilizované ploše určené pro smíšenou výrobu. Z 10 % se areál nachází v ploše změn I. etapy s funkčním využitím pro dopravní infrastrukturu. Oceňované nemovité věci se nacházejí vně záplavové území.

Celý areál je přístupný po asfaltové komunikaci. Oceňovaná část je přístupná po areálové komunikaci jiného vlastníka. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 400 m od areálu a nejbližší vlaková zastávka je ve vzdálenosti cca 820 m.

3.2 *Obec a okolí nemovitosti*

Druh obce:	Město
Počet obyvatel:	560 715
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano – mateřská, základní, střední
Obchod potravinami:	Ano

3.3 *Umístění nemovitosti v obci*

Poloha k centru:	Severovýchodně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Výrobní budovy
Parkovací možnosti:	Ano, v areálu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektro, voda, kanalizace

3.4 Budova na pozemku 2720/5, bývalá garáž

Typ stavby	Budova bez čísla popisného nebo evidenčního bývalá garáž
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Zhoršená

3.4.1 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Ano
Kanalizace:	Ano
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Není, v obci ano
Telefonní přípojka:	Není, v obci ano
Telekomunikační síť:	Není, v obci ano

3.4.2 Popis

Objekt	Budova bývalé garáže, v současnosti využíván pro výrobu
Půdorys	Obdélník
Podsklepení	Nepodsklepeno
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	Ne
Základy	Betonové patky a pasy
Izolace	Ano, ale částečně nefunkční
Nosná konstrukce	Ocelová typová konstrukce HARD
Střecha	Sedlová
Krytina	Vlnité hliníkové desky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní úprava	Hliníkový plech, břizolitová omítka
Vnější obklady	Keramický sokl
Bleskosvod	Ano

Jedná se o jednopodlažní ocelovou halu obdélníkového půdorysu, která je zastřešena sedlovou střechou. Základová konstrukce je tvořena betonovými patkami a pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Část izolace však v současné době neplní svoji funkci. Nosná konstrukce je ocelový typový HARD. Střešní konstrukce je tvořena krovem z ocelových vazníků, zastřešení je řešeno sedlovou střechou s mírným spádem. Střešní krytina je z vlnitých hliníkových desek KOB. Klempířské konstrukce jsou vyrobeny z pozinkovaného plechu. Stavba disponuje bleskosvodem. Vnější povrchová úprava je převážně z hliníkového plechu KOB se zateplením. Část stěn je omítnuta břizolitovou omítkou. Podezdívka je opatřena vápenocementovou omítkou a keramickým soklem. Vstup do budovy je umožněn několika kovovými vraty umístěnými v ocelové zárubni, okna jsou ocelová. Nášlapná vrstva podlah je řešena betonovou mazaninou.

3.4.3 Stáří a technický stav objektu

Stáří	43 let
Celkový technický stav	Stavba má zanedbanou údržbu. Stavebně technický stav je zhoršený.

3.5 Budova na pozemku 2720/6, kotelna

Typ stavby	Budova čp/če, kotelna
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Průměrná

3.5.1 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Ano
Kanalizace:	Ano
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Není, v obci ano
Telefonní přípojka:	Není, v obci ano
Telekomunikační síť:	Není, v obci ano

3.5.2 Popis

Objekt	Kotelna
Půdorys	Převážně obdélníkový
Podsklepení	Nepodsklepeno
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	Ne
Základy	Betonové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná
Střecha	Plochá
Krytina	Živičné pasy
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní úprava	Břízolitová omítka
Vnější obklady	Keramický z kabřince
Bleskosvod	Ano

Jedná se o jednopodlažní budovu převážně obdélníkového půdorysu, která je zastřešena plochou střechou. Základová konstrukce je tvořena betonovými pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná. Zastřešení je provedeno plochou střechou a jako střešní krytina jsou použity živičné pasy. Klempířské konstrukce jsou vyrobeny z pozinkovaného plechu. Stavba disponuje bleskosvodem. Vnější povrchová úprava je převážně břízolitová, sokl je proveden z kabřince. Vstup do budovy je umožněn dvěma ocelovými vraty v ocelové zárubni. Okna jsou ocelová.

3.5.3 Stáří a technický stav objektu

Stáří	43 let
Celkový technický stav	Stavba má zhoršenou údržbu. Stavebně technický stav je zhoršený.

3.6 Budova na pozemku 2720/7, výrobní hala

Typ stavby	Budova č. p. 2121, výrobní hala
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Zhoršená

3.6.1 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Není, v obci ano
Kanalizace:	Není, v obci ano
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Není, v obci ano
Telefonní přípojka:	Není, v obci ano
Telekomunikační síť:	Není, v obci ano

3.6.2 Popis

Objekt	Typová výrobní hala
Půdorys	Obdélník
Podsklepení	Nepodsklepeno
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	Ne
Základy	Betonové patky a pasy
Izolace	Ano, ale nefunkční
Nosná konstrukce	Ocelová typová konstrukce HARD
Střecha	Sedlová
Krytina	Vlnité hliníkové desky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní úprava	Hliníkový plech
Vnější obklady	Keramický sokl
Bleskosvod	Ano

Jedná se o jednopodlažní ocelovou halu obdélníkového půdorysu, která je zastřešena sedlovou střechou. Základová konstrukce je tvořena betonovými patkami a pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Izolace však v současné době neplní svoji funkci. Nosná konstrukce je ocelový typová HARD. Střešní konstrukce je tvořena krovem z ocelových vazníků, zastřešení je řešeno sedlovou střechou s mírným spádem. Střešní krytina je z vlnitých hliníkových desek. Klempířské konstrukce jsou vyrobeny z pozinkovaného plechu. Stavba disponuje bleskosvodem. Vnější povrchová úprava je převážně z hliníkového plechu KOB. Podezdívka je opatřena vápenocementovou omítkou a keramickým soklem. Vstup do haly je umožněn několika ocelovými vraty osazenými v ocelové zárubni. Vnitřní dveře jsou dřevěné. Okna jsou ocelová nebo dřevěná. Vnitřní povrchová úprava je řešena hladkou omítkou, v místnostech hygienického zázemí je na stěnách keramický obklad. Nášlapná vrstva je ve výrobních prostorách řešena betonovou mazaninou, v administrativních prostorech pokryvem z PVC a v místnostech hygienického zázemí je na nášlapná vrstva z keramické dlažby. V místnostech hygienického zázemí se nacházejí stojící keramické WC mísy a umyvadla.

3.6.3 Stáří a technický stav objektu

Stáří	43 let
Technický stav	Stavba má zhoršenou údržbu. Celkový stav je zhoršený.

3.7 Budova na pozemku 2720/8, sklad hmot

Typ stavby	Budova bez čp/če, sklad pohonných hmot
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Zhoršená

3.7.1 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Není, v obci ano
Kanalizace:	Není, v obci ano
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Není, v obci ano
Telefonní přípojka:	Není, v obci ano
Telekomunikační síť:	Není, v obci ano

3.7.2 Popis

Objekt	Sklad pohonných hmot
Půdorys	Obdélník
Podsklepení	Nepodsklepeno
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	Ne
Základy	-
Izolace	-
Nosná konstrukce	Zděná
Střecha	Plochá
Krytina	Svařované pasy
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní úprava	Omítka
Vnější obklady	-
Bleskosvod	Ne

Jedná se o jednopodlažní zděnou budovu obdélníkového půdorysu, která je zastřešena plochou střechou. Budova je postavena na 1 m vysoké podezdívce. Nosná konstrukce je z cihelného zdiva. Zastřešení je provedeno plochou střechou, kde jsou jako střešní krytina voleny svařované pasy. Klempířské konstrukce jsou vyrobeny z pozinkovaného plechu. Stavba nedisponuje bleskosvodem. Vstup do objektu je umožněn ocelovými vraty nebo ocelovými dveřmi umístěnými v ocelové zárubni.

3.7.3 Stáří a technický stav objektu

Stáří	Cca 43 let
Celkový technický stav	Stavba má průměrnou údržbu. Stavebně technický stav je zhoršený.

3.8 Budova na pozemku 2720/9, sklad

Typ stavby	Budova bez čp/če, sklad
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Průměrná

3.8.1 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Není, v obci ano
Kanalizace:	Není, v obci ano
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Není, v obci ano
Telefonní přípojka:	Není, v obci ano
Telekomunikační síť:	Není, v obci ano

3.8.2 Popis

Objekt	Sklad
Půdorys	Obdélník
Podsklepení	Nepodsklepeno
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	Ne
Základy	-
Izolace	-
Nosná konstrukce	Zděná
Střecha	Pultová
Krytina	Plechová
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní úprava	Omítnuta
Vnější obklady	Keramický sokl
Bleskosvod	-

Jedná se o jednopodlažní zděnou budovu obdélníkového půdorysu, která je zastřešena pultovou střechou. Nosná konstrukce je z cihelného zdiva. Zastřešení je provedeno pultovou střechou, kde je použita plechová střešní krytina. Klempířské konstrukce jsou vyrobeny z pozinkovaného plechu. Vstup do budovy je umožněn ocelovými dveřmi. Okna jsou taktéž ocelová. Vnější povrch stěn je omítnut, do výšky 15 cm je umístěn keramický obklad. Vnitřní povrchová úprava stěn je řešena hladkou omítkou.

3.8.3 Stáří a technický stav objektu

Původní byla budova využívána jako garáž, v pozdějších letech se její funkce změnila na sklad.

Stáří	43 let
Celkový technický stav	Stavba má průměrnou údržbu. Stavebně technický stav je zhoršený.

3.9 Budova na pozemku 2720/10, dílna

Typ stavby	Budova bez čp/če, dílna
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Zhoršená

3.9.1 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Ano
Kanalizace:	Ano
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Není, v obci ano
Telefonní přípojka:	Není, v obci ano
Telekomunikační síť:	Není, v obci ano

3.9.2 Popis

Objekt	Dílna s kompletací výroby
Půdorys	Obdélník
Podsklepení	Nepodsklepeno
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	Ne
Základy	Betonové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná
Střecha	Plochá
Krytina	Svařované pasy
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní úprava	PVC lamely
Vnější obklady	Keramický sokl
Bleskosvod	Ano

Jedná se o jednopodlažní zděnou budovu obdélníkového půdorysu, která je zastřešena plochou střechou. Základová konstrukce je tvořena betonovými pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je z cihelného zdiva. Zastřešení je provedeno plochou střechou, kde jsou jako střešní krytina voleny svařované pasy. Klempířské konstrukce jsou vyrobeny z pozinkovaného plechu. Stavba disponuje bleskosvodem. Vnější povrchová úprava je řešena PVC lamelami, sokl je keramický. Vstup do budovy je umožněn několika ocelovými dveřmi osazenými v ocelové zárubni. Vnitřní dveře jsou dřevěné umístěny v ocelové zárubni. Okna jsou dřevěná. Vnitřní povrchová úprava je řešena hladkou omítkou, v místnostech hygienického zázemí a v kuchyňce je na stěnách keramický obklad. Nášlapná vrstva je v administrativních prostorech řešena pokryvem z PVC nebo kobercem, v místnostech hygienického zázemí je na nášlapná vrstva z keramické dlažby. V místnostech hygienického zázemí se nacházejí stojící keramické WC mísy a umyvadla. V kuchyňce je umístěna kuchyňská linka.

3.9.3 Stáří a technický stav objektu

Původně byla budova využívána jako sauna, v roce 2003 byla přestavěna na dílnu.

Stáří	Cca 42 let
Technický stav	Stavba má průměrnou údržbu. Stavebně technický stav je zhoršený.

3.10 Budova na pozemku 2720/11, jiná stavba

Typ stavby	Budova bez čp/če, jiná stavba
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Zhoršená

3.10.1 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Není, v obci ano
Kanalizace:	Není, v obci ano
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Není, v obci ano
Telefonní přípojka:	Není, v obci ano
Telekomunikační síť:	Není, v obci ano

3.10.2 Popis

Objekt	Jiná stavba
Půdorys	Obdélník
Podsklepení	Nepodsklepeno
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	Ne
Základy	Betonové
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná
Střecha	Plochá
Krytina	Plechová
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní úprava	Hladká omítka
Vnější obklady	Obklad soklu
Bleskosvod	Není

Jedná se o jednopodlažní zděnou budovu obdélníkového půdorysu, která je zastřešena plochou střechou. Základová konstrukce je tvořena z betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je z cihelného zdiva. Zastřešení je provedeno plochou střechou, kde je použita plechová střešní krytina. Klempířské konstrukce jsou vyrobeny z pozinkovaného plechu. Vnější povrchová úprava stěn je řešena hladkou omítkou, sokl je obložen. Vstup do budovy je umožněn dřevěnými dveřmi. Vnější povrchová úprava stěn je řešena fasádní omítkou. Nášlapná vrstva je tvořena betonovou mazaninou.

3.10.3 Stáří a technický stav objekt

Na zdivu jsou patrné trhliny, vlivem zatékání jsou stropní omítky opadané.

Stáří	43 let
Celkový technický stav	Stavba má podprůměrnou údržbu. Celkový stav je zhoršený.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovité věci

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

Tržní hodnotou se 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 tísní. 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Cena časová má zejména informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě použitých metod a vypočtených cen.

4.2 Ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení – všechny stavby jsou ve velmi špatném stavebně-technickém stavu vyžadujícím rozsáhlé investice na rekonstrukce. Opotřebení je pro všechny stavby uvažováno s ohledem na uvedené ve výši 75 %. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Budova na pozemku 2720/5, bývalá garáž

Budova - § 12 a příloha č. 8	Budovy pro průmysl	typ	L	CZ-CC : 125111
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 786,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	2 942,98
Průměrná výška podlaží		PVP	m	4,50
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	545,71
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	kovové	1,032
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,93209
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	0,76667
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,308
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,00000
Zákl. cena upravená	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	4 979,12
Stáří		S	roků	43
Způsob výpočtu opotřebení				odborným odhadem
Opotřebení stavby		O	%	75,00
Výchozí cena stavby		CN	Kč	14 653 450,58
Odpočet na opotřebení stavby	75,00 %	O	Kč	-10 990 087,94
Cena stavby po odpočtu opotřebení			Kč	3 663 362,64
Cena ke dni odhadu		CS_N	Kč	3 663 362,64

4.2.2 Budova na pozemku 2720/6, kotelna

Budova - § 12 a příloha č. 8	Budovy pro energetiku	typ	M	CZ-CC : 125112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	3 076,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	355,11
Průměrná výška podlaží		PVP	m	4,26
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	79,85
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	1,00265
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	0,79296
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,308
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	0,95620
Zákl. cena upravená	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	5 321,41
Stáří		S	roků	43
Způsob výpočtu opotřebení				odborným odhadem
Opotřebení stavby		O	%	75,00
Výchozí cena stavby		CN	Kč	1 889 685,91
Odpočet na opotřebení stavby	75,00 %	O	Kč	-1 417 264,43
Cena stavby po odpočtu opotřebení			Kč	472 421,48
Cena ke dni odhadu		CS_N	Kč	472 421,48

4.2.3 Budova na pozemku 2720/7, výrobní hala

Hala - § 12 a příloha č. 9	haly pro průmysl bez jeřábových drah	typ	E	CZ-CC : 125111
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	1 620,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	1 770,35
Průměrná výška podlaží		PVP	m	4,50
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	337,40
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	kovové	0,948
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,93956
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	0,92222
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,308
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	0,93600
Zákl. cena upravená	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³	3 018,45
Stáří		S	roků	43
Způsob výpočtu opotřebení				odborným odhadem
Opotřebení stavby		O	%	75,00
Výchozí cena stavby		CN	Kč	5 343 712,96
Odpočet na opotřebení stavby	75,00 %	O	Kč	-4 007 784,72
Cena stavby po odpočtu opotřebení			Kč	1 335 928,24
Cena ke dni odhadu		CS_N	Kč	1 335 928,24

4.2.4 Budova na pozemku 2720/8, sklad hmot

Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	B	zděná, nepodsklepená
Střecha				bez podkroví
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m ³	1 250,00
Koeficient využití podkroví		ppod		1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³	1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	169,24
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC 1274 2,285
Koeficient vybavení		K ₄	-	0,95630
Zákl. cena upravená	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³	2 868,00
Stáří		S	roků	43
Způsob výpočtu opotřebení				odborným odhadem
Opotřebení		O	%	75,00
Výchozí cena		CN	Kč	485 380,32
Odpočet na opotřebení	75,00 %	O	Kč	-364 035,24
Cena po odpočtu opotřebení			Kč	121 345,08
Cena ke dni odhadu		CS_N	Kč	121 345,08

4.2.5 Budova na pozemku 2720/9, sklad

Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	B	zděná, nepodsklepená
Střecha				bez podkroví
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m ³	1 250,00
Koeficient využití podkroví		ppod		1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³	1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	202,04
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC 1274 2,285
Koeficient vybavení		K ₄	-	0,92700
Zákl. cena upravená	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³	2 780,13
Stáří		S	roků	43
Způsob výpočtu opotřebení				odborným odhadem
Opotřebení		O	%	75,00
Výchozí cena		CN	Kč	561 697,47
Odpočet na opotřebení	75,00 %	O	Kč	-421 273,10
Cena ke dni odhadu		CS_N	Kč	140 424,37

4.2.6 Budova na pozemku 2720/10, dílna

Budova - § 12 a příloha č. 8	Budovy pro průmysl	typ	L	CZ-CC : 125111
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 786,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	295,45
Průměrná výška podlaží		PVP	m	2,88
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	83,64
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	-	0,99891
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)	K ₃	-	1,02917
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,308
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	0,85500
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ × K _i		Kč/m ³	5 572,52
Stáří		S	roků	43
Způsob výpočtu opotřebení				odborným odhadem
Opotřebení stavby		O	%	75,00
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	1 646 401,03
Odpočet na opotřebení stavby	75,00 %	O	Kč	-1 234 800,77
Cena ke dni odhadu		CS_N	Kč	411 600,26

4.2.7 Budova na pozemku 2720/11, jiná stavba – sklad u rampy

Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	B	zděná, nepodsklepená
Střecha				bez podkroví
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m ³	1 250,00
Koeficient využití podkroví		ppod		1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³	1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	57,47
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC 1274 2,285
Koeficient vybavení		K ₄	-	0,82470
Zákl. cena upravená	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³	2 473,33
Stáří		S	roků	43
Způsob výpočtu opotřebení				odborným odhadem
Opotřebení		O	%	75,00
Výchozí cena		CN	Kč	142 142,28
Odpočet na opotřebení	75,00 %	O	Kč	-106 606,71
Cena ke dni odhadu		CS_N	Kč	35 535,57

4.2.8 Venkovní úpravy

Príslušenství staveb tvoří: rampa, inženýrské sítě vč. šachet a pilířů, přístřešek, oplocení a zpevněné plochy, které budou oceněny zjednodušeným způsobem.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem		
Hlavní stavby + stavby vedlejší celkem	Kč	6 180 617,64
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		2,0 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav	2 % až 3,5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	216 321,62

4.2.9 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz. Vzorke použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze.

Ceny stavebních pozemků se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 214 – 1 049 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění a konfiguraci stanovujeme cenu **400 Kč/m²**.

Parcela číslo	Stavba na pozemku	Výměra m ²	ZC	Cena
			Kč/m ²	
2720/5	Garáže	559	400	279 500,00 Kč
2720/6	Kotelna	80		40 000,00 Kč
2720/7	Výrobní hala	334		167 000,00 Kč
2720/8	Sklad hmot	40		20 000,00 Kč
2720/9	Sklad	55		27 500,00 Kč
2720/10	Dílna	86		43 000,00 Kč
2720/11	Jiná stavba – sklad	18		9 000,00 Kč
2720/12	Mycí rampa	47		23 500,00 Kč
2720/15	Volné plochy areálu	4 539		2 269 500,00 Kč
Celkem		5 758		2 303 200,00 Kč

4.3 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Rekapitulace - cena časová	Kč
Budova na pozemku 2720/5, bývalá garáž	3 663 362,64 Kč
Budova na pozemku 2720/6, kotelna	472 421,48 Kč
Budova na pozemku 2720/7, výrobní hala	1 335 928,24 Kč
Budova na pozemku 2720/8, sklad hmot	121 345,08 Kč
Budova na pozemku 2720/9, sklad	140 424,37 Kč
Budova na pozemku 2720/10, dílna	411 600,26 Kč
Budova na pozemku 2720/11, jiná stavba	35 535,57 Kč
Stavby Celkem	6 180 617,64 Kč
Venkovní úpravy	216 321,62 Kč
Pozemky celkem	2 303 200,00 Kč
Celkem	8 700 139,26 Kč
Celkem po zaokrouhlení	8 700 140,00 Kč

4.4 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen a ceny časové.

4.4.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byla v tomto posouzení použita vlastní databáze realizovaných cen nemovitostí v okrese Tachov spolu s databází sestavenou z údajů získaných z realitního serveru www.sreality.cz a databázového serveru www.inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Oceňovaná nemovitost:	Výrobně skladovací prostory	x	Vilémovská, Tachov	Stáří cca 43 let, špatný stav	2x výrobní hala, 4x sklad, 1x objekt kanceláří	Vytápěné haly, sociální zázemí, kuchyňka	Přístup přes cizí pozemek, rampa	Veškeré IS, vlastní trafostanice	975,44 m ²	5 758 m ²	1 301
Vzorek č.	Jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Poloha	Technický standard	Stavby na pozemcích	Vybavení	Příslušenství	Přípojky	Výrobně-skladovací plocha	Velikost pozemku	Celkem (Kč/m ²)
1	1 942	Nabídka	Bor u Tachova	Obdobný	Výrobně skladovací hala, kanceláře	Šatny, sociální zázemí	Celý areál, 2x rampa	Voda, elektro	526 m ²	4376 m ²	1 739
		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	0,90	0,90
2	948	Nabídka	Planá	Horší stav	2 x skladovací hala	Chybí	Celý areál	Veškeré IS	1949 m ²	6541 m ²	1 226
		0,95	1,00	1,20	1,30	1,25	0,95	1,00	0,70	1,05	1,29
3	810	Nabídka	Bezručovice	Obdobný	Výrobně skladovací prostory	Sociální zařízení, plastová okna	Celý areál, rampa	Veškeré IS	1081 m ²	8024 m ²	1 064
		0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,15	1,15	1,31
4	4 523	Nabídka	ul. Zámecká, Planá	Po kompletní rekonstrukci	Výrobně skladovací areál, kanceláře	Sociální zázemí, PC síť, EZS	Celý areál	Veškeré IS	2800 m ²	5527 m ²	1 396
		0,95	1,00	0,75	0,95	0,80	0,95	1,00	0,60	1,00	0,31
5	1 068	Nabídka 12/2019	Halže	Obdobný	Autodílna, drobná výroba, sklady, kancelář	Sociální zázemí, PCO	Celý areál	Vodovodní přípojka v realizaci, elektro	478 m ²	2800 m ²	1 080
		1,14	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	0,85	1,01

Jednotková cena	Velikost areálu	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
1 301	5 758	7 491 158

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání s 5 nabízenými nemovitými věcmi obdobného charakteru, přičemž se tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná o tržní hodnotu. K jejímu stanovení je tak použita i cena časová, která reflektuje pořizovací náklady nemovitých věcí v jejich současném stavu.

Rekapitulace ocenění	Kč
Srovnávací hodnota nemovitých věcí	7 491 158,-
Časová hodnota nemovitých věcí	8 700 140,-

Tržní hodnota je stanovena s ohledem na srovnávací hodnotu nemovitých věcí, téměř na její úrovni, jelikož ta nejlépe vystihuje prodejnost věcí na realitním trhu vzhledem k opotřebení a technickému stavu všech staveb. Dle odborného odhadu znalce je tak tržní hodnota stanovena na **7 500 000,- Kč**.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 5789, v k.ú. Tachov, a to pozemků parc. č. 2720/5, parc. č. 2720/6, parc. č. 2720/7, parc. č. 2720/8, parc. č. 2720/9, parc. č. 2720/10, parc. č. 2720/11, parc. č. 2720/12, parc. č. 2720/15, včetně součástí a příslušenství, obec Tachov, okres Tachov.

Stanovená tržní hodnota nemovitých věcí k datu ocenění činí:

7 500 000,- Kč

Tržní hodnota slovy: sedm milionů pět set tisíc korun českých

V Brně dne 26. května 2021

Znalecký posudek vypracoval:

.....

Ing. Pavel Hladík

.....

Ing. Tomáš Hudec

Schválil:

.....

Ing. Tomáš Hudec

znalec a jednatel znalecké kanceláře

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 706-069/2021 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené faktury.

V Brně dne 26. května 2021

.....
Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5789, k. ú. Tachov

Příloha č. 2 – Fotodokumentace

Příloha č. 3 – Výřez z katastrální mapy

Příloha č. 4 – Mapa oblasti

Příloha č. 5 – Výřez z územního plánu

Příloha č. 6a – Vzorky pro ocenění areálu

Příloha č. 6b – Vzorky pro ocenění pozemků

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5789, k. ú. Tachov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2021 09:55:04					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 56 INS 11149 / 2020 pro Kopřiva - Horák v.o.s.					
Okres: CZ0327 Tachov		Obec: 560715 Tachov			
Kat.území: 764914 Tachov		List vlastnictví: 5789			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl		
Vlastnické právo					
WELDECO, s.r.o., Vilémovská 2121, 34701 Tachov		26357356			
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2720/5	559	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2720/5					
	2720/6	80	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2720/6					
	2720/7	334	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Tachov, č.p. 2121, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2720/7					
	2720/8	40	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2720/8					
	2720/9	55	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2720/9					
	2720/10	86	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2720/10					
	2720/11	18	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2720/11					
	2720/12	47	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, bez LV					
	2720/15	4539	ostatní plocha	manipulační plocha	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Zástavní právo smluvní					
pohledávka 331.380,65 EUR					
Oprávnění pro					
Holdrog AG-id.č.CH-140.3.003.636-9, Bitzighoferstrasse 9, 6060 Sarnen, Švýcarsko					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR					
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.					
strana 1					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2021 09:55:04

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560715 Tachov

Kat.území: 764914 Tachov

List vlastnictví: 5789

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2720/10, Parcela: 2720/11, Parcela: 2720/12, Parcela: 2720/15, Parcela: 2720/5, Parcela: 2720/6, Parcela: 2720/7, Parcela: 2720/8, Parcela: 2720/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.04.2012.

V-986/2012-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

WELLDECO, s.r.o., Vilémovská 2121, 34701 Tachov,
RČ/IČO: 26357356

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku (Krajský soud v Plzni) KSPL67INS-11149/2020 -A38 ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2020 13:19:51. Zápis proveden dne 22.12.2020; uloženo na prac. Tachov

Z-3258/2020-410

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2720/10, Parcela: 2720/11, Parcela: 2720/12, Parcela: 2720/15, Parcela: 2720/5, Parcela: 2720/6, Parcela: 2720/7, Parcela: 2720/8, Parcela: 2720/9

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2006.

V-2196/2006-410

Pro: WELLDECO, s.r.o., Vilémovská 2121, 34701 Tachov

RČ/IČO: 26357356

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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotožil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.01.2021 10:00:59

Příloha č. 2 - Fotodokumentace



Vstup do areálu

Pohled na očeňovanou část areálu

Budova na pozemku parc. č. 2720/5



Přední pohled

Výrobní prostor

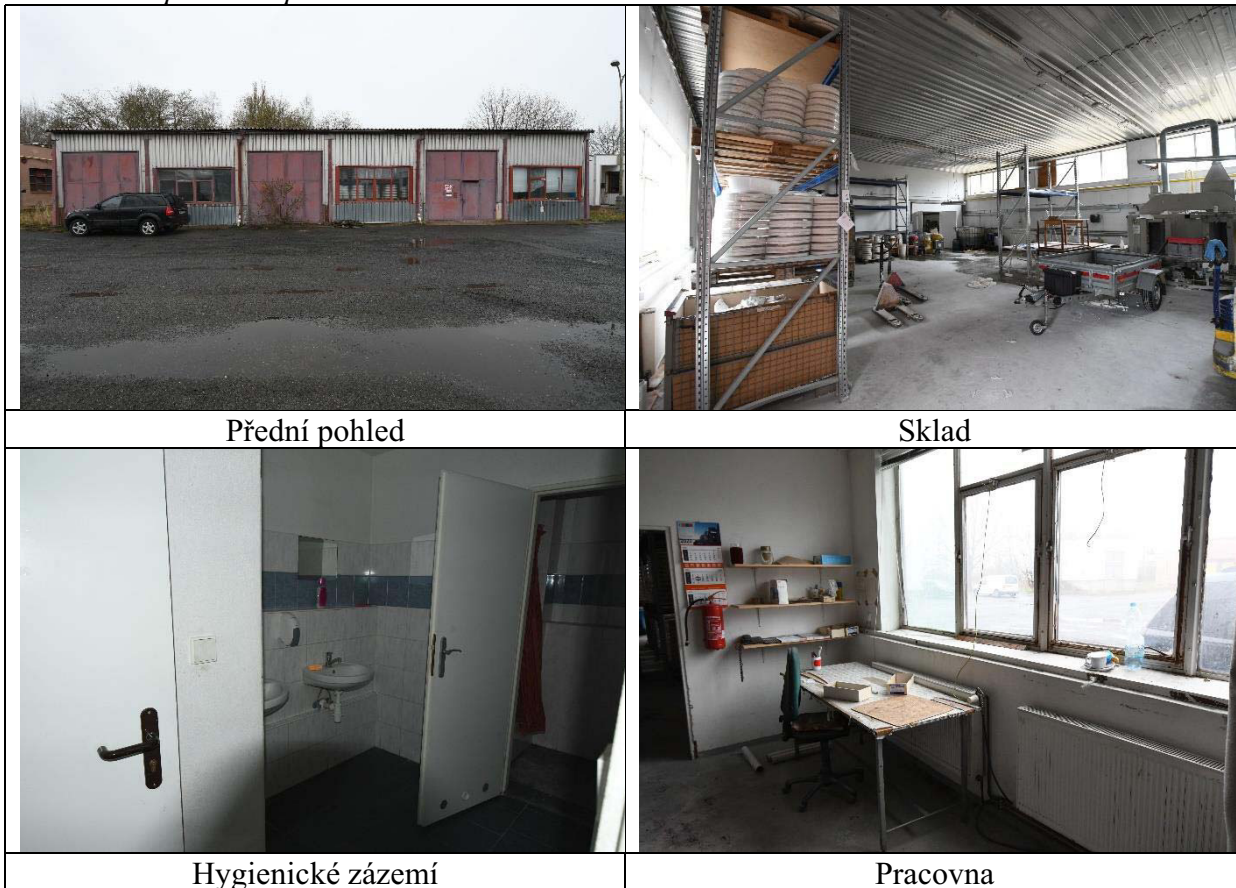
Budova na pozemku parc. č. 2720/9



Boční pohled

Vnitřní prostor

Budova na pozemku parc. č. 2720/7



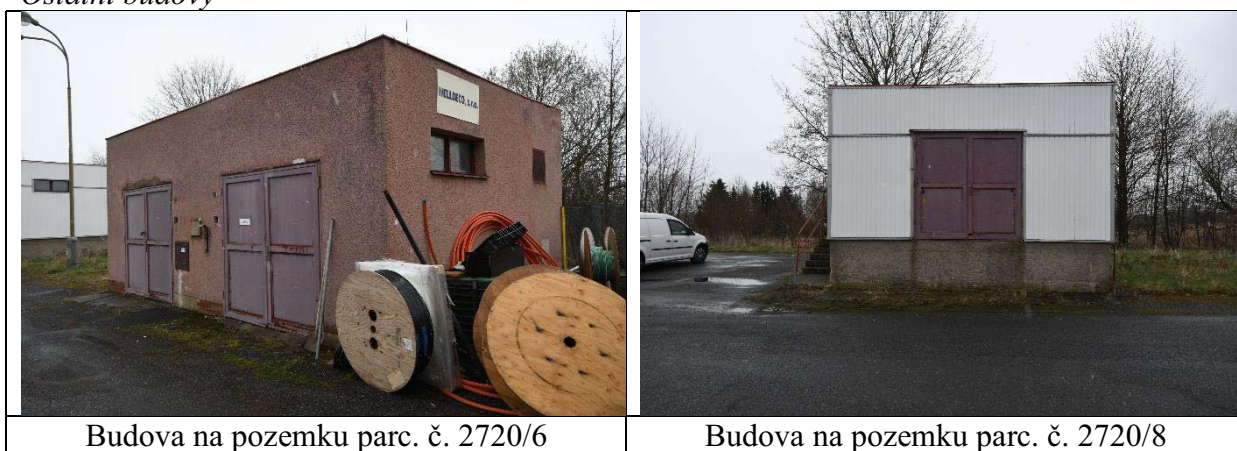
Budova na pozemku parc. č. 2720/10



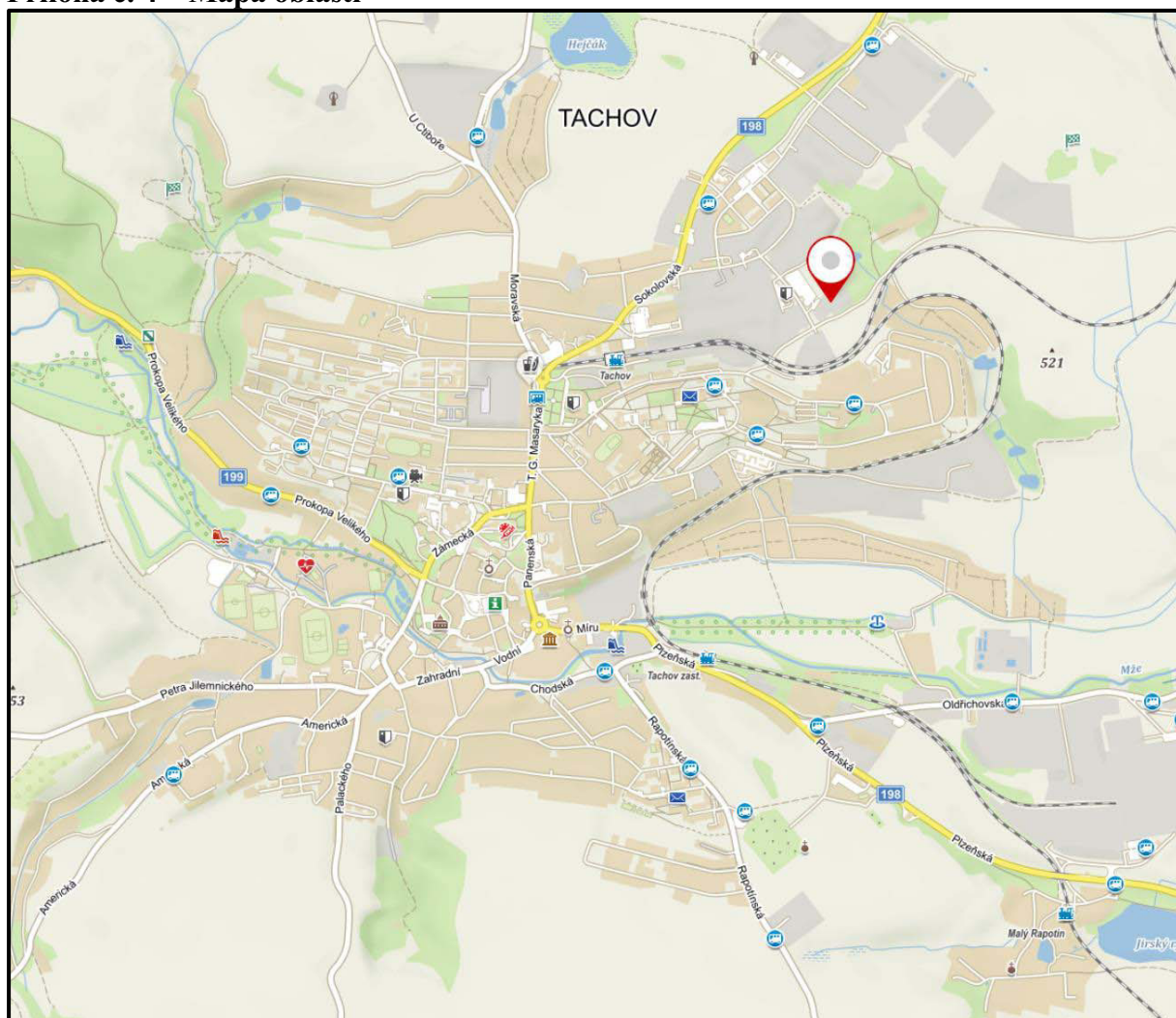
Budova na pozemku parc. č. 2720/11



Ostatní budovy



Příloha č. 3 – Výřez z katastrální mapy

Příloha č. 4 – Mapa oblasti

Příloha č. 5 – Výřez z územního plánu



stabilizované plochy plochy změn I.etapa plochy změn II.etapa územní rezervy

Vymezení území:

zastavitelné plochy

plochy smíšené výrobní

VS
VS

 smíšené výrobní plochy

plochy dopravní infrastruktury

DS
DS

R
 doprava silniční

Příloha č. 6a – Vzorky pro ocenění areálu

Vzorek č. 1:

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 526 m², Bor, okres Tachov

Cena 8.500.000 Kč
16.160 Kč/m²



▲ Detaily

Adresa	Bor, okres Tachov
Cena	8 500 000 Kč
Konstrukce budovy	Smíšená

Plocha užitná	526
Stav objektu	Dobrý

Dovolte nám za společnost Marent Reality s.r.o. nabídnout k prodeji tento zajímavý průmyslový areál. Multifunkční budova s výhodnou polohou se nachází v průmyslové části města Bor u Tachova. Výborně strategické místo - 4,5km od dálničního sjezdu č.128 dálnice D5. Přízemní, rozsáhlý komplex Vám poslouží k výrobě, skladování, prodeji i službám. Vyniká velkým vnitřním prostorem a sektorovou dispozicí s možností propojení do jedné volné dispozice. Pro bezproblémovou manipulaci a pohyb jsou po obou stranách objektu zřízeny dvě nakládací rampy. Prostor je rozdělen do 3 samostatných prostor s vlastními vraty z každé strany. Kromě halových/skladových prostor zde nalezneme také kancelář, šatny i sociální zařízení pro zaměstnance. K objektu navíc přiléhá i pozemek s rozsáhlou zpevněnou plochou, která umožňuje bezproblémový pohyb manipulační techniky a kamionů. V celkovém součtu pak máte na Vaše podnikání k dispozici halu o rozměru 526 m² a pozemek o celkové výměře 4 376 m². Rozvody elektřiny 230V i 380V jsou samozřejmostí. Areál je napojen na inženýrské sítě - voda + elektřina. Mimo tuto nabídku pro Vás máme připraveny i jiné průmyslové objekty a administrativní prostory k pronájmu či prodeji. Kontaktujte nás a přesvědčte se o našich kvalitách. Vždy pro Vás najdeme rychlé a kvalitní řešení. Více informací Vám rád poskytneme náš vedoucí správy nemovitostí.

Vzorek č. 2:

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 6541 m², Planá, okres Tachov

Cena 6.200.000 Kč
948 Kč/m²



▲ Detaily

Adresa	Planá, okres Tachov
Cena	6 200 000 Kč
Konstrukce budovy	Smíšená

Plocha užitná	6541
Stav objektu	Velmi dobrý

Nabízíme k prodeji areál o celkové ploše 6 541 m². Součástí prodeje jsou dvě haly o celkové ploše 2 293 m². Objekt je napojen na elektřinu, kanalizaci, vodu a plyn. Možnost odkoupení zemědělské techniky - sušička a čistička značky REA. Oplocený areál leží na okraji města v průmyslové zóně na hlavním tahu Plzeň - Cheb. Bližší informace a prohlídku rádi zajistíme.

Vzorek č. 3:

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 8024 m², Bezručice, okres TachovCena 6.500.000 Kč
810 Kč/m²

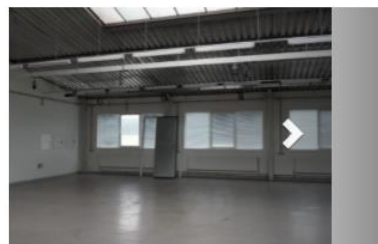
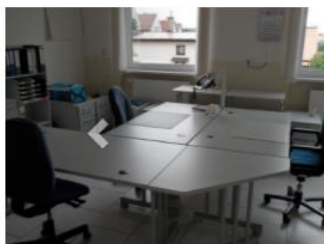
▲ Detaily

Adresa	Bezručice, okres Tachov
Cena	6 500 000 Kč
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz (k jednání)
Konstrukce budovy	Cihlová

Počet podlaží	1
Podlahová plocha	8024
Plocha užitná	8024
Stav objektu	Velmi dobrý

Výrobní objekt v obci Bezručice Nabízíme k prodeji výrobní objekt v obci Bezručice, který se nachází v severní okrajové části obce na pozemcích parc.č. st. 409, 43, 1485/3 a 1580, které spolu tvoří jednotný funkční celek. Objekt slouží k výrobním účelům a je postavený na pozemku parc.č. 409. Jedná se o přízemní objekt, samostatně stojící, nepodsklepený, zděný. V obci možnost napojení na rozvod vody, veřejnou kanalizaci, rozvod elektřiny a plynu. Na objektu je zřízena malá fotovoltaická elektrárna pořízená v roce 2010. Zděný objekt, síla zdi 50 cm, některé zateplené. V objektu se nacházejí výrobní prostory, skladové prostory, sociální zařízení pro muže a ženy, splachovací záchody. Střecha sedlová, podlahy betonové z části keramické dlažby, dveře a vrata kovová, okna plastová, objekt má třífázovou elektroinstalaci, vybaven fotovoltaikou, panely na střeše. Nemá samostatné vytápění, v jedné místnosti laminátová nádrž na vodu. Zastavěná plocha celkem 1.272m² a výměra pozemků 8.024m². Přijezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu. Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných. K objektu patří rampa. Objekt vhodný pro drobnou výrobu, skladování a možné i další úpravy. Informace o ceně v RK. Jednoduché a výhodné financování zajistí naše finanční poradkyně Mgr. Markéta Pelcová, kontaktujte naši realitní kancelář.

Vzorek č. 4:

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 2800 m², Zámecká, Planá, okres TachovCena 25.000.000 Kč
8.929 Kč/m²

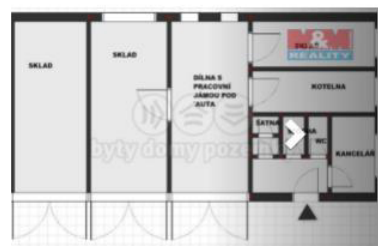
▲ Detaily

Adresa	Zámecká, Planá, okres Tachov
Cena	25 000 000 Kč
Konstrukce budovy	Smíšená
Počet podlaží	2

Podlahová plocha	2800
Plocha užitná	2800
Stav objektu	Dobrý

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji oplocený, výrobní areál v Plané u Mariánských Lázní, ul. Zámecká. Předmětem prodeje je areál o celkové rozloze 5527 m². Užitná plocha je o výměře 2800 m², manipulační 3165 m². V areálu se nachází hlavní výrobní budova, která se skládá ze tří propojených hal s navazující patrovou administrativní budovou - 1.NP sklady, výroba, 2.NP administrativa se sociálním zázemím. Administrativní budova má kompletní, rozvody počítačových sítí. Areál je zabezpečen kamerovým systémem. Vytápění prostorů je zajištěné plynem (nízké provozní náklady). Budovy jsou po kompletní rekonstrukci, jsou napojeny na veřejný vodovod, odpad je sveden do veřejné kanalizace. Objekt je kolaudován na výrobu a skladování, část haly na lakovnu. Kapacita soc.zařízení a šaten je na 120 lidí. Město Planá leží 11 km od dálničního přivaděče, 12 km od hraničního přechodu Broumov.

Vzorek č. 5:

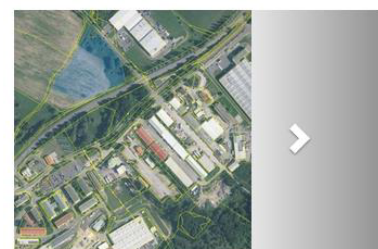
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 478 m², Halže, okres TachovCena 2.990.000 Kč
6.255 Kč/m²

▲ Detaily

Adresa	Halže, okres Tachov	Podlahová plocha	478
Cena	2 990 000 Kč	Plocha užitná	478
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Dobrý

Prodej komerčních prostor o celkové výměře 562 m², který se nachází v klidné části obce Halže, 7 km od okresního města Tachov a 5 km od hraničního přechodu Branka. Objekt je vhodný jako provozovna autodílny, pro drobnou výrobu nebo skladové prostory. Je zde elektrická přípojka o výkonu 80 A, kterou lze navýšit na 100 A. Vodovodní přípojka je v realizaci. Kolem objektu je rozsáhlý pozemek, o výměře cca 2800 m², který je součástí prodeje. Objekt je zabezpečený alarmem s připojením na PCO. Celý objekt se v současnosti vyklízí a bude zcela připraven pro nového majitele. Volný ihned. S financováním Vám rádi pomohou naši finanční specialisté.

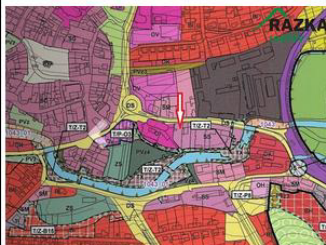
Příloha č. 6b – Vzorčky pro ocenění pozemků

Prodej, Pozemek, 19770 m², Sokolovská, Tachov, okres TachovCena 500 Kč/m²
9.885.000 Kč

▲ Detaily

Adresa	Sokolovská, Tachov, okres Tachov	Plocha pozemku (m ²)	19770
Cena	9 885 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Umístění objektu	Okraj obce

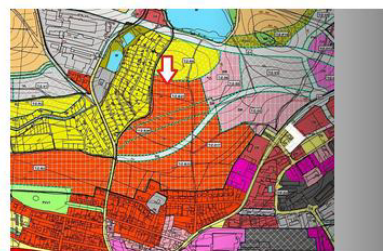
Dovolují si Vám nabídnout k prodeji pozemek ke komerčnímu využití v obci Tachov, ul. Sokolovská. Výměra pozemku činí 19 770 m². Dle územního plánu lze pozemek, který je v současné době veden jako orná půda, využít k výstavbě objektů občanské vybavenosti (obchod, čerpací stanice...). Inženýrské sítě se nachází v blízkosti pozemku. Plocha se nachází na okraji města, v blízkosti průmyslové zóny u hlavního tahu směr Tachov – Planá – Mariánské Lázně. Více informací u realitního makléře.

Prodej, Pozemek, 846 m², tř. Míru, Tachov, okres TachovCena 1.049 Kč/m²
887.454 Kč

▲ Detaily

Adresa	tř. Míru, Tachov, okres Tachov	Současné využití	pro bydlení
Cena	887 454 Kč	Umístění objektu	Centrum obce
Plocha pozemku (m ²)	846		

Dovolují si Vám nabídnout k prodeji stavební pozemek v Tachově, ul. Tř. Míru, okr. Tachov. Výměra pozemku činí celkem 846 m². Jedná se o rovinný, oplocený pozemek v centru obce. Dle platného ÚP je možná výstavba objektu určeného k bydlení a podnikání - dle ÚP kategorie smíšené obytné se službami. IS se nachází v bezprostřední blízkosti pozemku. Elektrina, plynovod, vodovod kanalizace vede podél pozemku (v chodníku a komunikaci). Koupí pozemku lze realizovat pomocí hypotečního úvěru, který Vám zdarma pomůžeme zprostředkovat. Více informací u realitního makléře.

Prodej, Pozemek, 6970 m², Tachov, okres TachovCena 390 Kč/m²
2.718.300 Kč

▲ Detaily

Adresa	Tachov, okres Tachov
Cena	2 718 300 Kč
Plocha pozemku (m2)	6970

Současné využití	pro bydlení
Umístění objektu	Klidná část obce

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji pozemek pro výstavbu v Tachově. Zástavba je možná v celém rozsahu pozemku. Pozemek leží nad budoucí komunikací do Ctiboře. Dle územního plánu je možná výstavba pro rodinné bydlení. Pozemek je mírně svažité a současný přístup je po nepevné cestě ve vlastnictví města Tachov. Napojení na IS je možné v orientačních vzdálenostech: vodovod cca 250 m, kanalizace cca 500 m, elektřina cca 150 m. Více informací u makléře. S financováním Vám rádi pomohou naši finanční specialisté.

Prodej, Pozemek, 21317 m², Tachov, okres TachovCena 214 Kč/m²
4.561.838 Kč

▲ Detaily

Adresa	Tachov, okres Tachov
Cena	4 561 838 Kč
Plocha pozemku (m2)	21317

Současné využití	pro bydlení
Umístění objektu	Okraj obce

Dovoluji si Vám ve výhradním zastoupení nabídnout k prodeji zemědělskou půdu o výměře 21 317 m². Dle platného ÚP je část pozemku (cca 2636 m²) určena k výstavbě (bydlení individuálního městského a příměstského typu) a zbývající část jsou plochy rekreace - zahrádkářské osady. Pozemky se nachází na okraji obce. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda. Přístup k pozemkům je po cestě ve vlastnictví Města Tachova. Bližší informace budou poskytnuty při osobním jednání.

Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Plzni

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 58160 / 2021 Ev. číslo: fde91d20-c032-4814-8b56-2714654e2b9c
 Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 912418600
 Věc: Znalecký posudek - Welldeco s.r.o.

Odesílatel:

ID schránky: rp36bbc Typ datové schránky: PO
 Osoba: Kopřiva - Horák v.o.s. Adresa: Zahradnická 223/6, 60300 Brno, CZ

Dodáno do DS dne: 28.05.2021 08:28:53 **Odesláno do DS dne:** 28.05.2021 08:28:53

Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
 Sp.zn. příjemce: 67 INS 11149/2020 Sp.zn. odesílatele:
 Lhůta končí: K rukám: Ne
 Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 4
 Sériové číslo certifikátu: 0152a467 Platnost: 21.08.2020 - 10.09.2021
 Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK
 Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 28.05.2021 08:28:53)
 Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 28.05.2021 07:48:08
 Datum a čas autom. ověření: 28.05.2021 08:34:04

Počet podaných příloh:1

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		Znalecký posudek.pdf										
Podpis není připojen (žádný podpis).					A	N	N					

Čas ověření příloh: 28.05.2021 08:34:04 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
 Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
 Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
 Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.