

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4102-028/2014

**NEMOVITOST:** pozemky č. parc. st. 64/1, st. 64/2, st. 64/3 a st. 156 včetně budovy dílny  
kompletaci a balení jednotlivých výrobků

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Louny, obec Žatec, k.ú. Bezděkov u Žatce  
Adresa nemovitosti: Bezděkov, 438 01 Žatec

**OBJEDNATEL :** Ing. Blahout František

Adresa objednatele: Liběšice 130, 43963 Liběšice

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jiří Jiráček

Adresa zhotovitele: U Flory čp. 2843, 438 01 Žatec  
IČ: telefon: 777115254, e-mail: jirak.znalec@seznam.cz  
602724816  
DIČ: fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé (ocenění stávajícího stavu)

**CENA V MÍSTĚ A  
ČASE OBVYKLÁ**

**2 500 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.7.2014

Stav ke dni :

19.7.2014

Počet stran: 25 stran

Počet příloh: 16

Počet vyhotovení: 3

**V Žatci, dne 24.7.2014**

**Ing. Jiří Jiráček**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Na základě ústní objednávky pana Ing. Františka Blahouta jsem byl požádán o vypracování ocenění obvyklou cenu v místě a čase nemovitých věcí:

- pozemku č. parc. st. 64/1- zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr o výměře 684 m<sup>2</sup>,
  - pozemku č. parc. st. 64/2 - zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití zbořeniště o výměře 59 m<sup>2</sup>,
  - pozemku č. parc. st. 64/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 84 m<sup>2</sup>, včetně jiné stavby bez čp/če,
  - pozemku č. parc. st. 156 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 467 m<sup>2</sup>, včetně stavby objektu občanské vybavenosti bez čp/če,
- vše v k.ú. Bezděkov, obec Žatec, kraj Ústecký

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi..

### Přehled podkladů

**Prohlídka a zaměření nemovitých věcí** byla provedena dne 19/7/2014 za přítomnosti znalce a asistenta znalce.

### Písemné podklady pro vypracování posudku

- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- Informace o pozemcích získané z www.cuzk.cz - nahlížení do KN - LV č. 169 pro k.ú. Bezděkov u Žatce, obec Žatec, okres Louny.
- Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Bezděkov u Žatce, obec Žatec, okres Louny, vyhotovená znalcem dne 24.7.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.
- Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.
- Rozhodnutí o změně využití objektu č.j. ÚSÚ 330-7/61/35/1999 ze dne 25.2.1999
- Objednavatelem nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

### Místopis

Nemovitosti se nachází v místní části Bezděkov obce Žatec na návsi.

#### SOUČASNÝ STAV

Okolí:  domy ind. bydlení  nákupní zóna  
 voda  kanalizace  plyn  
Přípojky:  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II., III. tř  
Poloha v obci:  okrajová část obce –  místní část - v okolí bytové domy zděné

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis

Výrobní a skladovací areál situován na okraji obce Žatec v místní části Bezděkov. Pozemky č. parc. st. 64/1, st. 64/2, st. 64/3, st. 156 o celkové rozloze 1294 m<sup>2</sup>, umístěné na návsi Bezděkov, na pozemku č. parc. st. 156 postaven objekt občanské vybavenosti (postupně přestavěn na dílnu pro kompletaci kartonových krabic). Pozemek č. parc. st. 64/1 tvoří z části příjezdovou cestu k plechové hale, z části nádvoří. Příjezdová cesta k hale je zpevněna pro možné vykládání kamionů. Na pozemku č. parc. st. 64/3 je postavena plechová hala sloužící jako sklad. Hlavní budova je tvořena dvěma částmi - prodejnou s kanceláří, skladem, jídelnou a sociálním zázemím, na prodejnu přímo navazuje skladová hala, do které je možno zajíždět nákladním vozidlem.

Parkování je možné na vlastním pozemku a před domem na ulici. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, která se nachází podél od předmětu ocenění. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod, kanalizace.

Vnitřní dispozice objektu byla zjištěna, viz "Ocenění ..... „. Technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako - stavba s běžnou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž stanoví zvláštní předpisy, nájem nebytových prostor a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou, vyjma věcného břemene na pozemku č. parc. st. 64/2. Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

**Pro stanovení obvyklé**, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”*

### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 13.6.2014, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S

ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, venkovní úpravy, garáže, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5.části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika:**

1. Ocenění porovnávacím a výnosovým způsobem
2. Stanovení věcné hodnoty
3. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

**Silné stránky**

Předmět ocenění v místní části obce, okolí klidná část v obytné zóně s rodinnými domy, s možností parkování bez poplatků před domem. Pozemky s možností komerčního využití.

**Slabé stránky**

Vyšší náklady na vytápění- objekt nezateplen..

RIZIKA	
<b>Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
<b>Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)	Pozn: Věcné břemeno zapsáno jako omezení vl. práva na pozemku č. parc. st. 64/2
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>	

**OBSAH**

## 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Objekt občanské vybavenosti na pozemku č. parc. st. 156

1.2 Jiná stavba na pozemku č. parc. st. 64/3

## 2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

## 3. Výnosové ocenění

3.1 Dům čp. 429

## 4. Porovnávací ocenění

4.1 Výrobní a skladovací areál Bezděkov

## 5. Ocenění věcných břemen

5.1 Věcné břemeno práva chůze a jízdy přes pozemek č.parc. st. 64/2

# OCENĚNÍ

*Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Bezděkov u Žatce:*

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **910,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

#### Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní města a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{411,50 \text{ Kč/m}^2}$$

## 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

### 1.1 Objekt občanské vybavenosti na pozemku č. parc. st. 156

Objekt bez čp/če, nepodsklepený, přízemní, bez využití podkroví.

Jedná se o ocenění stavby, která je umístěna v zastavěné části obce na stavební parcele č. st. 156.

Stavba je posuzována jako zděná pod sedlovou, krytou plechovou krytinou.

Jednotlivé místnosti a prostory jsou posuzovány podle současného stavu užívání.

Dispoziční uspořádání budovy je následující :

- V I.NP se nachází vstupní chodba, dílna na kompletaci kartonových krabic, kancelář, spojovací chodba ke skladu pomocného materiálu, šatně, sklad kartonů a výrobků, umývárna, WC muži, WC ženy, úklidové komory. Na dílnu přímo navazuje výrobní a skladovací hala (dodatečná povolení změny užívání – souhlas s užíváním, vydané MěÚ Žatec č.j. ÚSÚ 330-7/61/35/1999)

Stáří výrobní haly stanoveno dle kolaudačního rozhodnutí z 17.5.1993 č.j. ÚSÚ 330-7/8/1993, stáří dílny se sklady a sociálním zázemím stanoveno na 40 roků

Protože nelze zjistit stáří některé jednotlivé konstrukce a vybavení (výčet - viz výpočet opotřebení v analytické metodě), proveden odhad poměru skutečného stáří konstrukce a předpokládané celkové životnosti konstrukce  
Nájemní vztah nebyl doložen.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	15,50*18,00	=	279,00
1.NP	5,67*19,50+3,10*2,70	=	118,94

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	279,00 m <sup>2</sup>	4,77 m	1 330,83
1.NP	118,94 m <sup>2</sup>	3,22 m	382,99
<b>Součet</b>	<b>397,94 m<sup>2</sup></b>		<b>1 713,82</b>

**Průměrná výška podlaží:** PVP = 1 713,82 / 397,94 = 4,31 m  
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 397,94 / 2 = 198,97 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba, zastřešení	15,50*18,00*(4,83+1,18*0,5)+5,67*19,50*(3,48+3,33)*0,5+3,10*2,70*(2,95+2,72)*0,5	=	1 912,38 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba, zastřešení	NP	1 912,38 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>1 912,38 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel a tvárníc	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100

5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hrubé	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hrubé	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	25
13. Okna	luxfery	P	75
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	akumulační	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	25	1,00	1,30
13. Okna	P	5,20	75	0,46	1,79
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,38
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7738</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	70,00	0,46	2,67	3,46	21	150	14,00	0,4844
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	30,00	0,46	1,15	1,49	40	150	26,67	0,3974
2. Svislé konstrukce	S	21,40	79,00	1,00	16,91	21,85	21	80	26,25	5,7356
2. Svislé konstrukce	S	21,40	21,00	1,00	4,49	5,80	40	80	50,00	2,9000
3. Stropy	S	11,30	70,00	1,00	7,91	10,22	21	80	26,25	2,6828
3. Stropy	S	11,30	30,00	1,00	3,39	4,38	40	80	50,00	2,1900
4. Krov, střecha	S	6,20	79,00	1,00	4,90	6,33	21	70	30,00	1,8990
4. Krov, střecha	S	6,20	21,00	1,00	1,30	1,68	40	70	57,14	0,9600
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,84			70,00	1,9880
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,78			80,00	0,6240
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100,00	0,46	2,67	3,45			90,00	3,1050
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,90			85,00	1,6150
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,03			95,00	0,9785
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,14			80,00	3,3120
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,39			0,00	0,0000
13. Okna	S	5,20	25,00	1,00	1,30	1,68			85,00	1,4280
13. Okna	P	5,20	75,00	0,46	1,79	2,31			85,00	1,9635
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,72			85,00	1,4620
15. Vytápění	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,91			95,00	4,6645
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	8,27			85,00	7,0295
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,84			85,00	2,4140
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,58			85,00	2,1930
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	2,20			85,00	1,8700
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,75			98,00	3,6750
Opotřebení:									<b>55,6 %</b>	

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9532
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7872
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7738
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0950
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 182,21</b>
<b>Plná cena:</b> 1 912,38 m <sup>3</sup> * 3 182,21 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 085 594,76 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 55,6 % /100)	*	0,444



---

**Objekt občanské vybavenosti na pozemku č. parc. st. 156 - zjištěná = 2 702 004,07 Kč  
cena**

## 1.2 Jiná stavba na pozemku č. parc. st. 64/3

Plechová hala sloužící jako sklad materiálu. Stáří není známo, stanoveno opotřebením analytickou metodou.

Na objektu patrna zhoršená údržba, výpočet opotřebením stavby lineární metodou by byl nevýstižný, opotřebením stanoveno analytickou metodou. Protože nelze zjistit stáří některé jednotlivé konstrukce a vybavení (výčet - viz výpočet opotřebením v analytické metodě), proveden odhad poměru skutečného stáří konstrukce a předpokládané celkové životnosti konstrukce (B/C - příloha č. 21 vyhlášky)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	15,00*5,60	=	84,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	84,00 m <sup>2</sup>	2,60 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
vrchní stavba, zastřešení	15,00*5,60*(2,60+3,10)*0,5	=	239,40 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba, zastřešení	NP	239,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		239,40 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	kovové	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		C	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	cementový potěr	S	100
12. Elektroinstalace		C	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,10
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,6810</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30	12,19		60,00	7,3140
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90	46,84		65,00	30,4460
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10	16,30		65,00	10,5950
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	8,81		70,00	6,1670
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80	15,86		60,00	9,5160
Opotřebení:								<b>64,0 %</b>	

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	0,6810
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 370,68</b>
<b>Plná cena:</b> 239,40 m <sup>3</sup> * 1 370,68 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>328 140,79 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 64,0 % /100)	*	0,360
<b>Jiná stavba na pozemku č. parc. st. 64/3 - zjištěná cena</b>	=	<b>118 130,68 Kč</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky

Stavební parcela č. 156 je v katastru nemovitostí zapsaná v druhu pozemků jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek zastavěn objektem občanské vybavenosti, stavební parcela č. parc. st. 64/1 je v katastru nemovitostí zapsaná v druhu pozemků jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemek tvoří společný dvůr, stavební parcela č. parc. st. 64/2 je v katastru nemovitostí zapsaná v druhu pozemků jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemek tvoří společný dvůr, stavební parcela č. parc. st. 64/3 je v katastru nemovitostí zapsaná v druhu pozemků jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemek zastavěn jinou stavbou.

Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek - výrobní a skladovací areál.

Pro dané území není zpracována cenová mapa, pro dané území je zpracován územní plán. Podle územního plánu pozemky určené jako smíšené obytné plochy vesnické.

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - jiné vlivy se nevyskytují	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

##### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - V obci Žatec se nabízí 27 komerčních objektů na prodej (server Sreality.cz)	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
3. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	II	0,00
4. Parkovací možnosti - Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez vlivu na komerční využití	III	0,00
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^6 P_i) = \mathbf{0,388}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,388 = \mathbf{0,376}$$

### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	411,50	0,376		154,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 156	467,00	154,72	72 254,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 64/1	684,00	154,72	105 828,48
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 64/2	59,00	154,72	9 128,48
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 64/3	84,00	154,72	12 996,48
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>200 207,68</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 200 207,68 Kč**

### 3. Výnosové ocenění

#### 3.1. Výrobní a skladovací areál Bezděkov

##### Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Výrobní prostory	Bezděkov, areál bez čp.	338	1 020	28 756	345 066	7,50
2.	Skladovací prostory	Bezděkov, areál bez čp.	84	300	2 100	25 200	6,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>370 266</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	422
Reprodukční cena	RC	Kč	6 413 736
<b>Výnosy</b> (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * ro k)	877
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	370 266
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	351 753
<b>Náklady</b> (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	12 000
Pojištění	0,08 % * RC	Kč/rok	5 131
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	128 275
Správa nemovitosti	0,05 % * RC	Kč/rok	3 207
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	148 613
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	203 140
Míra kapitalizace		%	7,43
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron). stavu)		Kč	2 734 051
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	20 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 714 051</b>

## 4. Porovnávací ocenění

### 4.1 Výrobní a skladovací areál Bezděkov

#### Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	481,94 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	2 151,78 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	202,94 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1 294,00 m <sup>2</sup>

#### Popisy porovnatelných nemovitostí

##### Výrobní prostory Žatec

Výrobní prostory v uzavřeném objektu o výměře 951 m<sup>2</sup> v Žatci, okres Louny. Součástí prodeje je i bytová jednotka 3+1. Jsou zde výrobní prostory - bývalé čalounictví, skladové prostory, kancelářské prostory a také výtah. Do objektů je zaveden elektrický proud 230 a 380 V, voda, kanalizace. Dále je zde zaveden velkokapacitní přívod plynu. Objekt byl podle kolaudačního rozhodnutí určen jako čalounictví, výroba nábytku. Celý dvůr je krytý živicovým povrchem, který je položen na betonovém podkladě. Objekt je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci. Možnost využití jako výrobní prostory, skladovací prostory. Součástí prodeje jsou i stroje a vybavení čalounictví. Nemovitost se nachází v centru Žatce.

##### Výrobní prostory Žatec

Budovy kanceláří se zámečnickou dílnou poblíž historického centra města Žatec, náměstí Prokopa Velikého bez čp. na stavebních parcelách č.: 468/2, 467/3 a 467/2 pro k.ú. Žatec. Za budovou se nachází malý dvorek s přízemní stavbou, který je přístupný z boku objektu. Hlavní administrativní stavba má tři nadzemní podlaží. V suterénu jsou šatny sociální zázemí pro zaměstnance a také nová kotelna na plyn. v dalších patrech je soubor kanceláří, toalety a nejvyšším patře sloužily místnosti jako laboratoře. Střecha je plochá pokrytá lepenkou. Vedlejší budova složí jako zámečnická dílna se zázemím. Do areálu je zasveden plyn, elektro, voda, kanalizace

#### Srovnatelné nemovitosti

<b>Název: Výrobní prostory Žatec</b>		
<b>Lokalita</b> ulice Obránců míru čp. 312		
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,15	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,30	
K6 Vliv pozemku	1,25	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena KČ/m<sup>2</sup></b>
Redukce pramene ceny - Realitní inzerce; Velikosti objektu -		

Větší objekt; Poloha - Centrum obce; Provedení a vybavení - Běžné vybavení; Celkový stav - Nutná rekonstrukce; Vliv pozemku - Pozemek menší;	1,60	4 031
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>
951,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2 399 000 Kč
		<b>Jednotková cena</b>
		2 523 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Název: Výrobní prostory Žatec</b>			
<b>Lokalita</b> ulice Prokopa Ma			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	1,15		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,10		
K6 Vliv pozemku	1,15		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>		<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena K<sub>c</sub>/m<sup>2</sup></b>
Redukce pramene ceny - Realitní inzerce; Velikosti objektu - Větší objekt; Poloha - Centrum obce; Provedení a vybavení - Běžné vybavení; Celkový stav - Zhoršený technický stav; Vliv pozemku - Pozemek menší;		1,24	6 208
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
581,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2 900 000 Kč	4 991 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy</b>	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	4 031 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	5 120 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	6 208 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	<b>5 120 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	481,94 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 467 533 Kč</b>

## 5. Ocenění věcných břemen

### 5.1 Věcné břemeno práva chůze a jízdy přes pozemek č.parc. st. 64/2

Věcné břemeno práva chůze a jízdy přes pozemek č.parc. st. 64/2 pro uživatele sousedního pozemku - vstup k RD. Toto břemeno nemá zásadní vliv na cenu stavby, pozemek č. parc. st. 64/2 v zásadě není potřebný pro užívání oceňované nemovité věci, je veřejně přístupný a neoplocený, viz fotodokumentace.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

-10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí**

**= -10 000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Objekt občanské vybavenosti na pozemku č. parc. st. 156	2 702 004,00 Kč
1.2	Jiná stavba na pozemku č. parc. st. 64/3	118 131,00 Kč
		<hr/>
		2 820 135,00 Kč

### 2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	200 208,00 Kč
-----	---------	---------------

### 3. Výnosové ocenění

3.1	Dům čp. 429	2 714 051,00 Kč
-----	-------------	-----------------

### 4. Porovnávací ocenění

4.1	Výrobní a skladovací areál Bezděkov	2 467 533,00 Kč
-----	-------------------------------------	-----------------

### 5. Ocenění věcných břemen

5.1	Věcné břemeno práva chůze a jízdy přes pozemek č.parc. st. 64/2	-10 000,00 Kč
-----	---	---------------

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 467 533 Kč
Výnosová hodnota	2 714 051 Kč
Věcná hodnota	3 020 342 Kč
Hodnota pozemku	200 208 Kč
Věcné břemeno	-10 000 Kč

## Obvyklá cena v místě a čase

**2 500 000 Kč**

slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.10

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

**Obvyklá cena (tržní, obecná)** - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj.např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně obchodovatelnou.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a



proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou.

Výsledná cena stanovena také dle informací, získaných z reálného prodeje v místě.

Obvyklá cena nemovitostí v lokalitě je nižší než věcná hodnota nemovitostí.

Obvyklá cena se tedy bude blížit ceně porovnávací nemovitosti a s ohledem na trh s nemovitostmi v regionu bude ve výši jak níže uvedeno.

Obvyklá cena stanovena odborným posouzením odhadce podle stavu ke dni místního šetření a byla stanovena jak výše uvedeno

V Žatci 24.7.2014

Ing. Jiří Jirák  
U Flory čp. 2843  
438 01 Žatec  
telefon: 777115254, 602724816  
e-mail: jirak.znalec@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 16.12.1982 č.j.Spr.4973/82 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4102-028/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0114028.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	2
Územní plán města Žatec - místní část Bezděkov u Žatce	1
Snímek katastrální mapy	1
Informace o pozemku č. parc. st. 156 získané z www.cuzk.cz	1
Informace o pozemku č. parc. st. 64/1 získané z www.cuzk.cz	1
Informace o pozemku č. parc. st. 64/2 získané z www.cuzk.cz	1
Informace o pozemku č. parc. st. 64/3 získané z www.cuzk.cz	1



Pohled z ulice



Pohled z ulice



Pohled ze dvora



Pohled z ulice na plech. halu a dvůr



pohled ze dvora (v pozadí náves)



prodejna - kancelář



interiér zděné budovy



sociální vybavení



zdroj teplé vody



interiér - výrobní a skladovací hala



interiér -výrobní a skladovací hala



Ocelový sklad na dvorku



Územní plán obce

**Plochy s rozdílným způsobem využití**

I.	II.	III.	IV.	
Red	Red with dots	White	White	bydlení kolektivní (BK)
Orange	Orange with dots	White	White	bydlení individuální (BI)
Light Orange	Light Orange with dots	White	White	bydlení vesnické (BV)
Yellow	Yellow with dots	White	White	bydlení rekreační (BR)
White	Pink with dots	White	White	rekreace kolektivní (RK)
Light Green	Light Green with dots	White	White	rekreace - zahrádkové kolonie (RZ)
Purple	Purple with dots	White	White	občanské vybavení (OV)
Light Orange	Light Orange with dots	White	White	občanské vybavení - sport (OS)
Light Green	Light Green with dots	White	White	občanské vybavení - hřbitov (OH)
White	White	White	White	veřejná prostranství (VP)
Light Green	Light Green with dots	White	White	veřejná prostranství - zeleň (VZ)
Pink	Pink with dots	White	White	smíšené obytné plochy - městské (SOM)
Light Orange	Light Orange with dots	White	White	smíšené obytné plochy - vesnické (SOv)
Purple	Purple with dots	White	White	smíšené obytné plochy - se službami (SOs)
Yellow	Yellow with dots	White	White	dopravní infrastruktura - pozemní komunikace (DK)
Pink	Pink with dots	White	White	dopravní infrastruktura - dráhy (DD)
Light Blue	Light Blue with dots	White	White	dopravní infrastruktura - letiště (DL)
Dark Blue	Dark Blue with dots	White	White	dopravní infrastruktura - ostatní plochy (DP, DG, DV)



**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	st. 156
Obec:	Žatec [566985]
Katastrální území:	Bezděkov u Žatce [603546]
Číslo LV:	169
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	467
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



**Součástí je stavba**

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 156

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Podíl
Blahout František Ing., č.p. 130, 43963 Liběšice	

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ.

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.07.2014 14:05:45.

**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	st. 64/1
Obec:	Žatec [566985]
Katastrální území:	Bezděkov u Žatce [603546]
Číslo LV:	169
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	684
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Podíl
Blahout František Ing., č.p. 130, 43963 Liběšice	

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ.

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.07.2014 14:05:45.

© 2004 - 2014 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.0.5 build 0

f

**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 64/2</a>
Obec:	<a href="#">Žatec [566985]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bezděkov u Žatce [603546]</a>
Číslo LV:	<a href="#">169</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	59
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Podíl
Blahout František Ing., č.p. 130, 43963 Liběšice	

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ.

**Omezení vlastnického práva**

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.07.2014 14:05:45.



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 64/3</a>
Obec:	<a href="#">Žatec [566985]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bezděkov u Žatce [603546]</a>
Číslo LV:	169
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	84
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 64/3</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blahout František Ing., č.p. 130, 43963 Liběšice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.07.2014 14:05:45.

© 2004 - 2014 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.

Verze aplikace: 5.0.5 build 0