

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-17137

**NEMOVITÁ VĚC: Výrobní areál Rakovník II**

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Rakovník, k.ú. Rakovník  
Adresa nemovité věci: Šamotka 257, 269 01 Rakovník II

**OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil MIKA, LL. M., soudní exekutor**

Adresa objednavatele: Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

**ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.**

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 120 EX 2906/18 (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****40 305 000 Kč**

Datum místního šetření: 3.10.2018

Stav ke dni:

15.11.2018

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 15.11.2018**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 432/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 257 Rakovník II, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 434/16 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemků parc. č. 3093/29 (ostatní plocha), parc. č. 3093/30 (ostatní plocha), parc. č. 3096/15 (ostatní plocha), parc. č. 3099/6 (ostatní plocha), parc. č. 3099/7 (ostatní plocha), parc. č. 3768/5 (ostatní plocha), parc. č. 3769/7 (ostatní plocha), parc. č. 4198/2 (ostatní plocha), parc. č. 4222 (ostatní plocha) a parc. č. 4268 (ostatní plocha), vše v kat. území Rakovník, obec Rakovník, část obce Rakovník II, okres Rakovník, zapsáno na LV 9793.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 13.9.2018 pod č.j. 120 EX 2906/18-192.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 3.10.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od povinného.

Kolaudační souhlas s užíváním stavby.

Kopie znaleckého posudku.

### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

### Místopis

Město Rakovník se nachází ve Středočeském kraji, cca 28 km severozápadně od města Beroun, cca 27 km západně od města Kladno a cca 28 km jihovýchodně od města Žatec. Městem protéká Lišanský a Rakovnický potok. Nachází se zde několik rybníků. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, základní umělecká a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťují nemocnice, lékařské ambulance a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodech smíšeným zbožím, supermarketech a obchodních centrech. Ve městě se dále nachází pošta, letní kino, sportovní areál, zimní stadion, restaurace a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části města Rakovník - Rakovník II v ulici Šamotka č.p. 257.

Zastávka autobusu „Rakovník, Šamotka“ se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Rakovník zastávka“ se nachází cca 850 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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 - ostatní

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

3099/2

LASSELSBERGER, s.r.o., Adolova 2549/1, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

3769/2

LASSELSBERGER, s.r.o., Adolova 2549/1, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

## Celkový popis

Jedná se o výrobní areál. Areál byl kolaudovaný roku 2017. Areál se sestává z výrobní haly o dvou nadzemních podlažích a z administrativní budovy. Areál je oplocený. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci.

Administrativní budova č.p. 257 se nachází na pozemku parc. č. St. 432/2. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda budovy je zateplená. Stavba je částečně podsklepená. Střeška budovy je valbová s krytinou z pálených tašek. Střeška stavby je opatřena komínem a střešními okny. Okna budovy jsou plastová. V 1. NP budovy se nachází 2 kanceláře, vstupní prostor + chodba, koupelna, WC, zasedací místnost, komora, chodba, kuchyně, dílna/garáž, schodiště do 2. NP. Ve 2. NP budovy je chodba, 2 pomocné prostory, koupelna, WC + úklidová místnost a komora.

Výrobní hala bez č.p./č.e. se nachází na pozemku parc. č. St. 434/16. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu se dvěma nadzemními podlažními. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda budovy je zateplená. Stavba není podsklepená. Střeška budovy je sedlová a plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Střeška stavby je opatřena bleskosvodem. V 1. NP haly se nachází recepce, sklad, prostor pro digitální tisk, prostor pro tisk, expedice, chodba, šatna, sprcha, WC muži, prostor pro úklid, WC ženy a kuchyňka. Ve 2. NP haly je prostor pro svařování výtisků, prostor pro formátování výtisků, kancelář, kancelář vedoucího, chodba, kotelna, serverovna, WC muži, prostor pro úklid, WC ženy, příruční sklad.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění je ústřední plynové. Ohřev teplé vody zajišťuje kotel.

Na pozemku parc. č. St. 432/2 stojí stavba administrativní budovy č.p. 257. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 156 m<sup>2</sup>. Na pozemku parc. č. St. 434/16 stojí stavba haly bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1 004 m<sup>2</sup>. Pozemky parc. č. St. 432/2, parc. č. St. 434/16, parc. č. 3093/29, parc. č. 3093/30, parc. č. 3096/15, parc. č. 3099/6, parc. č. 3099/7, parc. č. 3768/5, parc. č. 4198/2, parc. č. 4222 a parc. č. 4268 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha. Pozemky jsou rovinaté. Pozemky jsou oploceny. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3099/2 ve vlastnickém právu společnosti LASSELSBERGER, s.r.o.

Pozemek parc. č. 3769/7 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 48 m<sup>2</sup>. Pozemek má nepravidelný tvar. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 3769/2 ve vlastnickém právu společnosti LASSELSBERGER, s.r.o.

Součástí nemovité věci jsou IS a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 3.10.2018 za účasti povinného. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Byl předložen znalecký posudek.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

#### Komentář:

Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3099/2 ve vlastnickém právu společnosti LASSELSBERGER, s.r.o.

Pozemek parc. č. 3769/7 je přístupný přes pozemek parc. č. 3769/2 ve vlastnickém právu společnosti LASSELSBERGER, s.r.o.

Přístup zajištěn věcným břemenem.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář: - nízké riziko povodně (území tzv. 100-leté vody)

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

- ANO Zástavní právo

- ANO Exekuce

#### Komentář:

Věcné břemeno chůze a jízdy na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. St. 432/2, parc. č. St. 434/16, parc. č. 3099/6, parc. č. 4198/2 a parc. č. 4222 s povinností k pozemkům parc. č. 3096/2, parc. č. 3099/2, parc. č. 3099/7 a parc. č. 3099/8.

Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek parc. č. 3769/5 s povinností k pozemkům parc. č. 3099/6 a parc. č. 3769/7.

Věcné břemeno chůze a jízdy na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. St. 4501, parc. č. 3096/13, parc. č. 3096/17, parc. č. 3096/18, parc. č. 3096/3, parc. č. 3096/4, parc. č. 3096/5, parc. č. 2703/1 a parc. č. 2703/2 s povinností k pozemku parc. č. 3099/6.

Věcné břemeno chůze a jízdy na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. St. 432/2, parc. č. St. 434/16, parc. č. 3099/6, parc. č. 4198/2 a parc. č. 4222 s povinností k pozemku parc. č. 3099/6.

Věcné břemeno (podle listiny) podzemního vedení kanalizace s právem vstupu a vjezdu, za účelem údržby a provádění oprav tohoto vedení, na dobu neurčitou pro pozemek parc. č. 4198/1 s povinností k pozemkům parc. č. 3093/29, parc. č. 3093/30, parc. č. 3096/15 a parc. č. 3768/5.

## OBSAH

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rakovník - Rakovník II

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Výrobní areál Rakovník II

### 3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

3.2. Věcné břemeno chůze a jízdy

3.3. Věcné břemeno (podle listiny)

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Rakovník - Rakovník II

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Rakovník - Rakovník II, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: N17308

**Popis:** Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Rakovník - Rakovník II. Celková plocha pozemku je 1 237 m<sup>2</sup>. IS (elektrina, vodovod) jsou na hranici pozemku. Odpad lze řešit jímkou. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	1 237	1 212,61	0,68	827,35

<b>Název:</b>	<b>Rakovník - Rakovník II, zdroj: www.sreality.cz - ID: 034-N02554</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Rakovník - Rakovník II. Celková plocha pozemku je 910 m <sup>2</sup> . Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 638 000	910	1 800,00	0,68	<b>1 231,20</b>

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>1 029,28 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	----------------------------------

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 432/2	156	1 029,00	1 / 1	160 524
zastavěná plocha a nádvoří	St. 434/16	1 004	1 029,00	1 / 1	1 033 116
ostatní plocha	3093/29	87	1 029,00	1 / 1	89 523
ostatní plocha	3093/30	76	1 029,00	1 / 1	78 204
ostatní plocha	3096/15	38	1 029,00	1 / 1	39 102
ostatní plocha	3099/6	11	1 029,00	1 / 1	11 319
ostatní plocha	3099/7	56	1 029,00	1 / 1	57 624
ostatní plocha	3768/5	257	1 029,00	1 / 1	264 453
ostatní plocha	3769/7	48	1 029,00	1 / 1	49 392
ostatní plocha	4198/2	951	1 029,00	1 / 1	978 579
ostatní plocha	4222	167	1 029,00	1 / 1	171 843
ostatní plocha	4268	72	1 029,00	1 / 1	74 088
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>2 923</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>3 007 767</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Výrobní areál Rakovník II

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	2 923,00 m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Areál Jirny</b>	
<b>Popis:</b>	Na prodej areál nacházející se v obci Jirny. Jedná se o samostatně stojící průmyslový areál. Součástí areálu je skladová hala, dvoupatrová administrativní vestavba a venkovní zpevněné manipulační plochy a parkoviště. Zateplená skladová hala má rozměry 34 x 51,5 m a je složena ze dvou lodí s rozponem 18 m. Temperování haly je zajištěno plynovými robury. Denní osvětlení haly je světlíky, některé z nich jsou otevíratelné. Administrativní budova se skládá z kancelářských ploch. Administrativní budova je vybavená dostatečným sociálním zařízením včetně sprch, samostatným plynovým topením, EZS, EPS a datovými rozvody.	
<b>Pozemek:</b>	3 603,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,95	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_c</math></b>	<b>Upravená cena</b>
49 000 000 Kč	0,86	42 011 375 Kč



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
114-N04930

**Název:** Areál Strančice - Všechromy

**Popis:** Na prodej areál nacházející se v obci Strančice - Všechromy. Součástí areálu je skladová hala, administrativní budova, kryté parkovací stání, venkovní zpevněné manipulační plochy a parkoviště. Areál byl vybudován v roce 2001. Administrativní budova nabízí kanceláře, recepci, školící místnost, sociální zařízení a kuchyňku v každém podlaží, dva byty, terasy a zázemí pro skladníky. Parkoviště v areálu poskytují 36 parkovacích míst, z toho je 20 míst krytých a pod uzavřením.

**Pozemek:** 4 500,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,25
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
187-N00691

**Cena**  
39 000 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>c</sub>**  
1,02

**Upravená cena**  
39 597 188 Kč

**Název:** Areál Loděnice

**Popis:** Na prodej areál nacházející se v obci Loděnice. V areálu se nachází administrativní budova a dalších 9 budov, které jsou využívány jako skladovací prostory, kanceláře a 2 bytové jednotky. Po celkové rekonstrukci je celkem polovina budov. V administrativní budově jsou kancelářské a zasedací prostory, kuchyňky, sprchy s WC, šatny, společné prostory a menší skladovací prostory, sklepní prostor a garáž. Vytápění je plynem, současně je instalováno podlahové chladící zařízení. Celý areál je monitorován bezpečnostním kamerovým systémem, kompletně uzavřený budovami a gabionovým plotem s dřevěnými prvky.

**Pozemek:** 2 663,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
N046

**Cena**  
38 000 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>c</sub>**  
1,03

**Upravená cena**  
39 312 900 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	39 312 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 307 154 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	42 011 375 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>40 307 154 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>40 307 154 Kč</b>

### 3. Věcná břemena

#### 3.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

Věcné břemeno chůze a jízdy na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. St. 432/2, parc. č. St. 434/16, parc. č. 3099/6, parc. č. 4198/2 a parc. č. 4222 s povinnostmi k pozemkům parc. č. 3096/2, parc. č. 3099/2, parc. č. 3099/7 a parc. č. 3099/8.

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné 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**

#### 3.2. Věcné břemeno chůze a jízdy

Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek parc. č. 3769/5 s povinnostmi k pozemkům parc. č. 3099/6 a parc. č. 3769/7.

Věcné břemeno chůze a jízdy na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. St. 4501, parc. č. 3096/13, parc. č. 3096/17, parc. č. 3096/18, parc. č. 3096/3, parc. č. 3096/4, parc. č. 3096/5, parc. č. 2703/1 a parc. č. 2703/2 s povinnostmi k pozemku parc. č. 3099/6.

Věcné břemeno chůze a jízdy na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. St. 432/2, parc. č. St. 434/16, parc. č. 3099/6, parc. č. 4198/2 a parc. č. 4222 s povinnostmi k pozemku parc. č. 3099/6.

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné 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**

#### 3.3. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) podzemního vedení kanalizace s právem vstupu a vjezdu, za účelem údržby a provádění oprav tohoto vedení, na dobu neurčitou pro pozemek parc. č. 4198/1 s povinnostmi k pozemkům parc. č. 3093/29, parc. č. 3093/30, parc. č. 3096/15 a parc. č. 3768/5.

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné 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. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rakovník - Rakovník II 3 007 767,- Kč

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Výrobní areál Rakovník II 40 307 154,- Kč

### 3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno chůze a jízdy 10 000,- Kč

3.2. Věcné břemeno chůze a jízdy 10 000,- Kč

3.3. Věcné břemeno (podle listiny) 10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem: 30 000,- Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečností zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 24 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**40 305 000 Kč**

slovy: Čtyřicetmilionůtřistapěttisíc Kč

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 432/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 257 Rakovník II, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 434/16 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemků parc. č. 3093/29 (ostatní plocha), parc. č. 3093/30 (ostatní plocha), parc. č. 3096/15 (ostatní plocha), parc. č. 3099/6 (ostatní plocha), parc. č. 3099/7 (ostatní plocha), parc. č. 3768/5 (ostatní plocha), parc. č. 3769/7 (ostatní plocha), parc. č. 4198/2 (ostatní plocha), parc. č. 4222 (ostatní plocha) a parc. č. 4268 (ostatní plocha), vše v kat. území Rakovník, obec Rakovník, část obce Rakovník II, okres Rakovník, zapsáno na LV 9793.

#### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **40.305.000,- Kč.**

### **IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- Ve prospěch nemovité věci vázne věcné břemeno chůze a jízdy na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. St. 432/2, parc. č. St. 434/16, parc. č. 3099/6, parc. č. 4198/2 a parc. č. 4222 s povinností k pozemkům parc. č. 3096/2, parc. č. 3099/2, parc. č. 3099/7 a parc. č. 3099/8. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek parc. č. 3769/5 s povinností k pozemkům parc. č. 3099/6 a parc. č. 3769/7. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno chůze a jízdy na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. St. 4501, parc. č. 3096/13, parc. č. 3096/17, parc. č. 3096/18, parc. č. 3096/3, parc. č. 3096/4, parc. č. 3096/5, parc. č. 2703/1 a parc. č. 2703/2 s povinností k pozemku parc. č. 3099/6. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno chůze a jízdy na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. St. 432/2, parc. č. St. 434/16, parc. č. 3099/6, parc. č. 4198/2 a parc. č. 4222 s povinností k pozemku parc. č. 3099/6. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno c(podle listiny) podzemního vedení kanalizace s právem vstupu a vjezdu, za účelem údržby a provádění oprav tohoto vedení, na dobu neurčitou pro pozemek parc. č. 4198/1 s povinností k pozemkům parc. č. 3093/29, parc. č. 3093/30, parc. č. 3096/15 a parc. č. 3768/5. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

### **V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **40.295.000,- Kč.**

V Praze 15.11.2018

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17137 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9793	9
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3
Snímek ortofotomapy	1











