

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 904-43/20

O obvyklé ceně nemovitostí zapsaných na LV 9793 – objektu bydlení čp. 257 postaveného na pozemku st.p.č. 432/2, pozemku st.p.č. 432/2, jiné stavby bez čp/če – výrobní haly, postavené na pozemku st.p.č. 434/16, pozemku st.p.č. 434/16, pozemkových parcel p.č. 3093/29, 3093/30, 3099/6, 3099/7, 3768/5, 3769/7, 4198/2, 4222 a 4268, k.ú. Rakovník a nemovitostí zapsaných na LV 9079 – objektu bydlení čp. 123 postaveného na pozemku st.p.č. 432/6, pozemku st.p.č. 432/6 a pozemkových parcel p.č. 3093/7, 3096/1, 3096/14 a 3098/4, vše k.ú. Rakovník, obec Rakovník, okres Rakovník

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění
majetku v insolvenčním řízení KSPH 77 INS
13064/2019, dlužník Vrátný Tomáš

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 2.7.2020 znalecký posudek vypracoval: vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 35 včetně titulního listu a 82 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 10. 8. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí zapsaných na LV 9793 – objektu bydlení čp. 257 postaveného na pozemku st.p.č. 432/2, pozemku st.p.č. 432/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jiné stavby bez čp/če – výrobní haly, postavené na pozemku st.p.č. 434/16, pozemku st.p.č. 434/16 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemkových parcel ostatních ploch p.č. 3093/29, 3093/30, 3099/6, 3099/7, 3768/5, 3769/7, 4198/2, 4222 a 4268, k.ú. Rakovník a nemovitostí zapsaných na LV 9079 – objektu bydlení čp. 123 postaveného na pozemku st.p.č. 432/6, pozemku st.p.č. 432/6 - zastavěná plocha a nádvoří, a pozemkových parcel p.č. 3093/7 a 3096/1 - zahrady, 3096/14 – ostatní plochy a 3098/4 – trvalého travního porostu, vše k.ú. Rakovník, obec Rakovník, okres Rakovník.

Úkolem znalce bylo dále odpovědět na otázky zaslané insolvenčním správcem ohledně zajištění přístupů k nemovitostem, prověření existence věcných břemen, umístění areálu ve vztahu k územnímu plánu obce, prověření inženýrských sítí, vytápění a TUV v areálu, provést podrobný popis, dispozici jednotlivých prostor, užitné plochy jednotlivých místností, celkovou užitnou plochu jednotlivých pater a světlé výšky jednotlivých prostor.

2. Základní informace

1.LV 9079 RD

Název předmětu ocenění:	Nemovitost bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Šamotka 123 269 01 Rakovník II
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Rakovník
Katastrální území:	Rakovník
Počet obyvatel:	15 846

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 295,00 Kč/m²**

2.LV 9793 výroba a RD

Název předmětu ocenění:	Výroba
Adresa předmětu ocenění:	Šamotka 257 269 01 Rakovník II
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Rakovník
Katastrální území:	Rakovník
Počet obyvatel:	15 846

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 295,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2. 7. 2020 za přítomnosti zástupce vlastníka. Na základě žádosti insolvenčního správce, a to zapracování do ZP otázek ohledně přesné dispozice, světlých výšek jednotlivých prostor a podlaží atp., byla dne 10. 8. 2020 vykonána návštěva stavebního úřadu Rakovník, kde je uložena dokumentace skutečného provedení objektů, které byly předmětem Stavebních úprav pro změnu v užívání na výrobní halu a

administrativní objekt, které byly kolaudovány v březnu 2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, ze dne 8.6.2020, pro k.ú. Rakovník, LV – 9793 a 9079
- kopie katastrálních map k.ú. Rakovník, oblasti oceňovaných nemovitostí
- prohlídka nemovitostí
- dokumentace pro výběr zhotovitele na Stavební úpravy pro změnu v užívání na výrobní halu a administrativní objekt, část SO. 01 – Hala a SO.02 – Vrátnice, datum 12/2012, zpracovatelé ing. arch. Karel Poucha, ing. arch. Štěpán Mančík, ing. arch. Zdeněk Dohnálek
- dokumentace skutečného provedení akce „Stavební úpravy pro změnu v užívání na výrobní halu a administrativní objekt“ ze dne 21.3.2017, sp. zn. 8758/17
- kolaudační souhlas jako doklad o povoleném účelu užívání stavby ze dne 21.3.2017, spis. zn. Výst./8758/2017/Zr, pod čj. MURA/15996/2017 pro akci „Stavební úpravy a přístavba pro změnu užívání stávajících objektů na výrobní halu a administrativní objekt“, Rakovník, Rakovník II, Šamotka čp. 257
- KUPNÍ SMLOUVA, SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN ze dne 24.4.2013, sp. zn. V-1201/2013-212, právní účinky vkladu ke dni 3.5.2013
- notářský zápis – Smlouvy a zúžení rozsahu společného jmění manželů podle § 143 a) odst. 1 o.z, NZ 249/2005, ze dne 12.10.2005
- KUPNÍ SMLOUVA a SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN ze dne 17.10.2006, sp. zn. V-3210/2006-212, právní účinky vkladu ke dni 18.10.2006
- KUPNÍ SMLOUVA a SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN ze dne 22.12.2005, sp. zn. V-3601/2005, právní účinky vkladu ke dni 28.12.2005
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace a údaje poskytnuté zástupcem vlastníka
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

katastrální území 739081, LV č. 9079

Mgr. Zuzana Alberovská, náměstí Sítná 3106, 272 01 Kladno, LV: 9079, podíl: 1 / 2

Tomáš Vrátný, Šamotka 257, 269 01 Rakovník, LV: 9079, podíl: 1 / 2

katastrální území 739081, LV č. 9793

Tomáš Vrátný, Šamotka 257, 269 01 Rakovník, LV: 9793, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví a smlouvy kupní a o zřízení věcných břemen. Další informace byly zjištěny při prohlídce na místě samém, z dokumentace pro výběr zhotovitele, na stavebním úřadu města Rakovník z dokumentace skutečného provedení a kolaudačního souhlasu.

Jedná se o majetek zapsaný na LV 9793 - objekt bydlení čp. 257 postavený na pozemku st.p.č. 432/2, jiné stavby bez čp/če – výrobní haly, postavené na pozemku st.p.č. 434/16, stavebních pozemků p.č. 432/2 a 434/16 a pozemkových parcel ostatních ploch p.č. 3093/29, 3093/30, 3099/6, 3099/7, 3768/5, 3769/7, 4198/2, 4222 a 4268, k.ú. Rakovník. Pan Vrátný Tomáš, který je jediným vlastníkem, získal nemovitosti na základě Smlouvy kupní a o zřízení věcného břemene, ze dne 24.04.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2013,

V-1201/2013-212 a Smlouvy kupní ze dne 25.10.2016, právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2016 11:03:36, zápis proveden dne 30.01.2017, V-5631/2016-212. K nemovitostem pozemkových parcel se váží věcná břemena chůze a jízdy přes pozemky ve smlouvách či KN uvedených, a věcná břemena podzemních vedení inženýrských sítí ve smlouvách či KN uvedených (smlouvy a výpis z KN – LV 9793 tvoří přílohu tohoto posudku).

K nemovitostem se váží tato věcná práva, která zatěžují nemovitost:

- Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení:
oprávnění pro Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl, Rakouská republika, vykonává: Waldviertler Sparkasse Bank AG, Klášterská 126, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec, IČO: 49060724;
povinnost k parcele: St. 432/2, St. 434/16, p.č. 3093/29, 3093/30, 3096/15, 3099/6, 3768/5, 3769/7, 4198/2, 4222
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu:
oprávnění pro: Česká republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha
povinnost k parcele: St. 432/2, St. 434/16, p.č. 3093/29, 3093/30, 3096/15, 3099/6, 3099/7, 3768/5, 3769/7, 4198/2, 4222, 4268

Na uvedený majetek byla zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN).

Dále se jedná o majetek, který je zapsán na LV 9079, jehož podílovými vlastníky jsou Vrátný Tomáš a Mgr. Alberovská (Vrátná) Zuzana, přičemž každý má podíl ve výši 1/2. Jde o objekt bydlení čp. 123 postavený na pozemku st.p.č. 432/6, pozemku st.p.č. 432/6 - zastavěné plochy a nádvoří, pozemkových parcel p.č. 3093/7 a 3096/1 - zahrady, p.č. 3096/14 – ostatní plochy a p.č. 3098/4 – trvalého travního porostu, vše k.ú. Rakovník. Nemovitosti získali vlastníci na základě Smlouvy darovací ze dne 02.06.2011, Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2011, V-1782/2011-212.

K nemovitostem pozemkových parcel se váží věcná břemena chůze a jízdy přes pozemky ve smlouvách či KN uvedených, a věcná břemena podzemních vedení inženýrských sítí ve smlouvách či KN uvedených (smlouvy a výpis z KN – LV 9079 tvoří přílohu tohoto posudku).

K nemovitostem se váží tato věcná práva, která zatěžují nemovitost:

- Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení:
oprávnění pro Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl, Rakouská republika, vykonává: Waldviertler Sparkasse Bank AG, Klášterská 126, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec, IČO: 49060724;
povinnost k parcele: St. 432/6, 3093/7, 3096/1, 3096/14, 3098/4
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu:
oprávnění pro: Česká republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha
povinnost k: Vrátný Tomáš, Šamotka 257, Rakovník II, 26901 Rakovník, RČ: 751112/1189
povinnost k: parcele: St. 432/6, p.č. 3093/7, 3096/1, 3096/14, 3098/4

Na uvedený majetek byla zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN).

7. Celkový popis nemovité věci

Město Rakovník leží ve Středočeském kraji, cca 40 km západně od Prahy a cca 45 km na severovýchod od Plzně, žije zde necelých 16 tisíc obyvatel. Rakovník má postavení obce s rozšířenou působností, dopravní obslužnost zajišťují autobusové, vlakové spoje i městská autobusová doprava se čtyřmi linkami. Ve městě je veškerá základní občanská vybavenost.

Oceňovaná nemovitost se nachází v severovýchodní části obce, lokalitě Šamotka, čp. 257 a čp. 123. Část je oddělena od zbytku města Lišanským potokem a komunikací II/237. Nedaleko nemovitosti je umístěna autobusová zastávka (cca 200 - 300 m), vlaková zastávka pak cca 800 – 900 m.

LV 9793

Oceňovanou nemovitostí je výrobní areál původně využívaný pro provoz závodu RAKO, k jehož areálu hala náležela. Byla zde údržbářská dílna, později zde probíhal i vývoj. Areál se sestává z výrobní haly s přístavbou a objektu bývalé vrátnice pč. 257. Hala byla postavena na přelomu 80. a 90. let minulého století. Na nevyužívanou halu a vrátnici byl v dubnu 2012 zpracován projekt pro stavební povolení, následně pak prováděcí dokumentace a dokumentace pro výběr zhotovitele na stavební úpravy pro změnu v užívání na výrobní halu (objekt SO 01) a administrativní objekt (objekt SO 02 - objekt bývalé vrátnice). Výrobní hala je postavena na pozemku p.č. 434/16 o celkové zastavěné ploše 1004 m², skládá se ze dvou částí montovaných ocelových dvoupodlažních hal systému HARD se zděnou dvoupodlažní přístavbou. Objekt bývalé vrátnice, je postaven na parcele p.č. 432/2 o ploše 156 m². Objekt sloužil od 30. let jako vrátnice, je zděný částečně podsklepený, přízemní s valbovým zastřešením a s vestavěným podkrovím. K objektu je z jihozápadní strany přistavena garáž. Kolaudace stavebních úprav byla v březnu 2017.

Objekty byly stavebně upraveny pro potřeby výroby (tisk reklam), v současné době jsou zde různé utlumující aktivity v rámci probíhajícího insolvenčního řízení, objekt bývalé vrátnice je nevyužíván. Nájemní smlouvy z tohoto důvodu nebyly vyžadovány.

K objektům, respektive k pozemkům, na kterých jsou objekty umístěny, se váží věcná břemena, chůze, jízdy, vedení inženýrských sítí – podrobně viz samostatná část věcná břemena.

Objekty jsou napojeny na veškeré inženýrské sítě, jejichž kapacita v rámci akce „stavební úpravy pro změnu v užívání na výrobní halu a administrativní objekt“ nebyly měněny. Objekt nemá vlastní trafostanici, ani ČOV (týká se obou stavebních objektů). Z jihozápadní strany výrobní haly je umístěna hlavní přípojková skříň objektu RIS s maximálním jištěním 3x315A. Hlavní uzávěr plynu je na nároží jižní a západní fasády haly. Po provedených stavebních úpravách zůstala v areálu jak stávající vedení, tak byla provedena vedení nová (nové rozvody nízkého napětí, slaboproudé rozvody, rozvody plynu, vody dešťové kanalizace vedoucí od vpustí a svodů. Revizní šachty splaškové, dešťové i jednotné kanalizace zůstaly původní. Přes pozemek zpevněné plochy vede původní kolektor pro vedení instalací. Tento kolektor byl rekonstruován, vedení v něm revidována, odstraněna nefunkční a doplněna nová, vrchní vrstva byla upravena pro skladbu venkovní komunikace. Oby objekty jsou vzájemně těmito sítěmi propojeny.

Dle PD jsou základní údaje o objektech následující:

Výrobní objekt haly (SO-01): podlahová plocha 1686,4 m², zastavěná plocha 1004 m²,

obestavěný prostor 9336 m³.

Administrativní objekt bývalé vrátnice čp. 257 (SO-02): podlahová plocha 163,82 m², zastavěná plocha 159,1 m², obestavěný prostor 968 m³.

Okolo nemovitostí jsou pozemky ostatních zpevněných ploch (mimo pozemek p.č. 3769/7 o ploše 48 m², který leží mimo areál), celková výměra pozemků je 2923 m².

Areál dle územního plánu spadá do území VT – těžký průmysl a energetika. Přístup do areálu je zajištěn zřízením věcných břemen přes pozemky jiného vlastníka.

LV 9079

Oceňovanou nemovitostí je pozemek p.č. 432/6, na kterém stojí stavba dle LV zapsána jako objekt bydlení s čp. 123. V jednom funkčním celku s pozemkem zastavěné plochy domem jsou pozemky zahrady p.č. 3093/7 a 3096/1, dále navazující ostatní plocha, manipulační plocha p.č. 3096/14 a trvalý travní porost p.č. 3098/4. Na jihozápadní okraj pozemku navazuje pozemek p.č. 3769/7 o výměře 48 m², který je zapsán na LV 9793 jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Objekt bydlení je situován podél komunikace Šamotka, na jižní straně svažitého terénu. Půdorysně je objekt řešen do tvaru písmene „L“, přičemž západní strana (čelní, vstupní) je řešena jako dvoupodlažní se sedlovým zastřešením a přístavbou verandy s plochým zastřešením směrem do svahu k ulici Šamotka. Podlouhlá strana podél komunikace je jednopodlažní se sedlovým zastřešením - z pohledu ulice je vidět pouze střecha, přízemí domu je z této strany pod úrovní terénu. Celková plocha domu dle snímku ortofoto mapy v KN je cca 450 m². Pozemek zastavěné plochy a nádvoří má plochu 759 m², celková plocha všech pozemků je 2033 m². Objekt je v dezolátním stavu, s poškozenou krytinou, částečně stropní konstrukcí, nemá okna, dveře, je zanesen všelijakým materiálem. Dle informace zástupce vlastníka je dům více jak 25 roků neobydlen. Objekt byl v době prohlídky zarostlý náletovými dřevinami a keři. Z důvodu bezpečnosti byla prohlídka provedena pouze z exteriéru.

Areál dle územního plánu spadá do území BH – Bydlení hromadné. Přístup na oceňované pozemky je zajištěn zřízením věcných břemen přes pozemky jiného vlastníka, rovněž provedení inženýrských sítí jsou zřízena věcná břemena.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

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.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

Co se týče ocenění majetku výrobního objektu bez čp/če spolu s objektem čp. 257, je situace na trhu s komerčními výrobními nemovitostmi specifická z důvodu propojení haly s objektem bývalé vrátnice přestavěné dle PD na objekt administrativní (užíván je objekt jako byt správce). Tento typ nemovitosti v konkrétní lokalitě se široce neobchoduje. Pokud potřebná data z objektivních příčin nelze získat, pak je část vstupních údajů nutné získat nepřímo odvozením, odborným odhadem simulací či různými propočty. Výrobní činnost v oceňovaném objektu je již značně omezena z důvodu probíhajícího konkurzu majetku. Vlastník neposkytl podklady pro výnosovou metodu ocenění. Z hlediska časového lze však konstatovat, že by informace o výnosech předchozích období nemusely být v současné době relevantní, ale pouze orientační. Kromě porovnání na trhu s obdobnými nemovitostmi (v širším okolí) bude použita rovněž metoda věcná, tzv. časová cena. Oceněním se zjistí náklady, které je nutné vynaložit na pořízení v cenové úrovni roku ocenění snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané životnosti. Simulací obvyklého nájemného za obdobné nemovitosti lze rovněž zjistit výnosovou cenu nemovitosti. V reálném prostředí však tato cena bude odvislá od druhu činnosti, který zde bude po změně vlastníka probíhat. Výsledná analýza zjištěných cen umožní reálnější náhled na možnou tržní cenu.

Ocenění majetku dle LV 9079 je pak specifické ve stavu stavebního objektu, který je více jak 25 let neobydlen. Běžně nejsou obdobné nemovitosti obchodované. Zde bude zjištěna „zbytková“ hodnota konstrukcí nákladovou metodou a reálná cena stavebních pozemků.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B. 1 - LV 9793

B.1.1 Nákladová cena dle platného oceňovacího předpisu

1. Výrobní hala

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,428}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,479}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,415$

Výrobní hala – popis

Objekt haly s přístavbou byl původně využit pro provoz závodu RAKO, k jehož areálu hala náležela. Byla zde údržbářská dílna, později zde probíhal i vývoj. V dubnu 2012 byl zpracován projekt pro stavební povolení, následně pak prováděcí dokumentace a dokumentace pro výběr zhotovitele na stavební úpravy pro změnu v užívání na výrobní halu (objekt SO 01) a administrativní objekt (objekt SO 02 - objekt bývalé vrátnice).

Objekt haly sestává ze tří částí - haly o rozponu 15 m, haly o rozponu 13 m a přístavby se sociálním zázemím pro zaměstnance - celkem 4 WC, sprcha, šatna, kuchyňka - denní místnost, dále je zde archiv, serverovna, sklad. Objekt byl postaven na přelomu 80. a 90. let minulého století. Objekt není podsklepen, je dvoupodlažní. Část prostoru v obou podlažích je určena pro administrativu, ostatní část je průmyslová. Součástí administrativní části je i ocelové schodiště do tvaru písmene U spojující obě podlaží, a to jak přístavby, tak haly. V hale je dále u štítové stěny ocelové schodiště ve tvaru písmene L.

Podlahová plocha 1. NP je 900 m², 2. NP 787 m². Světlé výšky se pohybují dle jednotlivých prostor v 1. NP od 2,4 m do 4,5 m, ve vstupním prostoru (recepce – se schodištěm) do výšky cca 9,5 m. Ve 2. NP pak od cca 2,4 do 4,9 m. Tabulky s výměrami a světlymi výškami místností jsou v příloze posudku.

Konstrukční systém haly je HARD Jeseník, přístavek je zděný. Přestřešení haly je lehkým panelovým opláštěním s trapézovou profilací na ocelových stávajících rostech. Zděný přístavek má střešní krytinu z asfaltových pásů. Opláštění haly je v úrovni 1. NP vyzděným parapetem s kontaktním zateplovacím systémem, nad touto konstrukcí je přikotvena fasáda z lehkého stěnového sendvičového systému pro opláštění budov. Vnější povrch ocelové konstrukce je opatřen nátěrem. Příčky jsou v hale sádrokartonové, případně systémové prosklené, zeď mezi velkou a malou halou je zděná. V hale jsou provedeny nové drátkobetonové podlahy včetně železobetonové desky. V administrativní části jsou na betonových podlahách položeny koberce, v sociálním zázemí keramická dlažba. V přístavku jsou instalovány sádrokartonové podhledy. Hlavní vchod je řešen jako lehká hliníková fasáda, v obou nadzemních podlažích haly jsou hliníková okna, ve vjezdech jsou instalována automatická sekční vrata. Ve zděném přístavku jsou okna plastová, klempířské prvky jsou pozinkované. Hlavní objekt haly je větrán nuceně pomocí VZT technologie, v části přístavku jsou v sociálním zařízení instalovány podtlakové ventilátory s odvodem nad střechu, v kancelářích vedoucích klimatizační jednotky SPLIT, vytápění ÚT pomocí deskových otopných těles rozvodem z vlastní plynové kotelny řízené MaR (digitální regulace ovládání jednotek VZT). Dle PD jsou elektrické spotřebiče napojeny na jištěnou síť elektrické energie 400/230V, 50Hz.

V rámci změny v užívání na výrobní halu byly řešeny slaboproudé rozvody. Jednalo se o instalaci slaboproudých technologických zařízení rozvodů strukturované kabeláže SCS, elektrického zabezpečovacího systému EZS, kamerového venkovního a vnitřního dohledu CCTV IP kamerami. Vzhledem k požadavku na velké objemy přenášených dat a rychlost sítě bylo v objektu haly rozmístěno dle PD 15 podružných rozvaděčů DRxx a jeden rozvaděč DRV byl umístěn v administrativním objektu (čp. 257, v PD ozn. SO 02). Hlavní rozvaděč bývalé vrátnice je napojen z rozvaděče haly, má v rozvaděči haly samostatné měření. Napojení EZS systému v bývalé vrátnici je provedeno z ústředny umístěné v serverovně haly. Stejně jako jsou řešeny slaboproudé a silnoproudé rozvody, tedy propojení obou objektů bývalé vrátnice a haly, jsou rovněž řešeny rozvody inženýrských sítí. Mezi oběma objekty

vede kolektor pro vedení instalací, který byl zřízen původním vlastníkem. Rozvody plynovodu, vodovodu i dešťové kanalizace z tohoto kolektoru napojeny pro oba objekty (halu a administrativní objekt). Přístupy k sítím, a rovněž umožnění chůze a jízdy přes pozemky, jakož i přístup k oceňovaným nemovitostem přes pozemky jiného vlastníka, jsou řešeny smlouvami o zřízení věcných břemen a zápisy do KN.

Zkušební provoz v hale proběhl v listopadu roku 2015 (od tohoto roku je uvažováno s opotřebením), v březnu 2017 byl vydán kolaudační souhlas pro oba objekty. Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 7. 3. 2017 s tímto výsledkem:... -vzhledem k tomu, že byly provedeny drobné změny oproti schválené PD, předložil stavebník výkresy skutečného provedení...". Znalkyně dne 10. 8. 2020 nahlédla na stavebním úřadu města Rakovník do dokumentace skutečného provedení, sp. zn. 8758/2017 ze dne 21.3.2017, zpracované autorizovaným inženýrem Ing. Radkem Zemanem. Ve složce je doložena technická zpráva, půdorysy a pohledy objektu SO-01 – výrobní hala a PBŘ. Změny č. 1 až 11, které jsou rovněž poprány přímo ve výkresech, jsou již téměř nečitelné. Z porovnání půdorysů a pohledů pak vyplývají změny týkající se sekčních vrat v 1. i 2. NP, oken a dveří v m.č. 1.05, změn některých rozměrů prosklených konstrukcí, změny některé okenní výplně 2. NP, odstranění příčky a sloučení místností 1.06 a 1.07 v 1. NP a 2.03 až 2.07 ve 2.NP, neprovedení zdvižné plošiny (pouze zakrytí otvoru), změny rozměrů, pozic a počtu PO dveří a změny pozice příčky, zrušení m.č. 1.02. Celková podlahová plocha 1. NP je 899,45 m², ve 2. NP pak 786,93 m². Tabulky jednotlivých místností s výměrami, světlými výškami i celkovou podlahovou plochou jednotlivých podlaží z PD skutečného provedení jsou v příloze posudku.

Dle technické zprávy PD činí podlahová plocha haly 1686 m², zastavěná plocha činí 1004 m², obestavěný prostor 9336 m³. Výška haly cca 8 m (dle terénu), výška hřebene cca 9,7 m. Na jižní straně zděného přístavku je vjezdová brána do areálu, na severní straně je brána včetně branky - vstupu do administrativního objektu čp. 257. Kolem obou objektů je provedena asfaltová komunikace, pozemky jsou v jednom funkčním celku zapsané na LV 9793 (mimo pozemek p.č. 3769/7 - ostatní plocha, ostatní komunikace, který je zapsán na LV 9079), a jsou oploceny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	18,64*12,75+15,68*42,77+3,98*20,95	=	991,67
2. NP	991,67	=	991,67

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška průměr	Součin
1. NP	991,67 m ²	4,00 m	4 958,35
2. NP	991,67 m ²	4,00 m	2 975,01
Součet	1 983,34 m²		7 933,36

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $7\,933,36 / 1\,983,34 = 4,00\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,983,34 / 2 = 991,67\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$18,64 \cdot 12,75 \cdot 5,4 + 15,68 \cdot 42,77 \cdot 5,4 + 3,98 \cdot 20,95 \cdot 4,4$	=	$5\,271,66\text{ m}^3$
2. NP	$18,64 \cdot 12,75 \cdot 3 + 15,68 \cdot 42,44 \cdot 3 + 3,98 \cdot 20,95 \cdot 4$	=	$3\,042,88\text{ m}^3$
zastřešení haly	$18,64 \cdot 12,75 \cdot 2,25 \cdot 0,5 + 15,68 \cdot 42,77 \cdot 2,25 \cdot 0,5$	=	$1\,021,83\text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	$5\,271,66\text{ m}^3$
2. NP	NP	$3\,042,88\text{ m}^3$
zastřešení haly	Z	$1\,021,83\text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$9\,336,37\text{ m}^3$

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	6,90	100	1,54	10,63

Součet upravených objemových podílů	103,73
Koeficient vybavení K ₄ :	1,0373

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9267
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0373
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2170
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 436,54
Plná cena: 9 336,37 m ³ * 3 436,54 Kč/m ³	=	32 084 808,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 5 / 60 = 8,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 8,3 \% / 100)$	*	0,917
Nákladová cena stavby CS_N	=	29 421 769,82 Kč

Nákladová cena výrobní haly

29 421 770 Kč

2. Inženýrské stavby - zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstr. charakteristika:	z kameniva obalovaného živců
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	1 715,00 m ² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 665,10
Plná cena: 1 715,00 m ² * 2 665,10 Kč/m ²	=	4 570 647,00 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 15 / 30 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

*	0,500
=	2 285 323,00 Kč

Nákladová cena zpevněných ploch

2 285 320 Kč

3. Inženýrské sítě haly

Inženýrské sítě oceněné procentem z nákladové ceny stavby (3%)

Cena haly 29 042 028 Kč

Inženýrské sítě 871 260 Kč

Opotřebení (průměrné) odhad 30 %

Inženýrské sítě vč. opotřebení 609 882 Kč

Nákladová cena inž. sítí haly

609 880 Kč

4. Administrativní objekt čp. 257 (bývalá vrátnice)

Popis

Jedná se o objekt bydlení čp. 257 postavený dle LV na pozemku p.č. 432/2. Původní stavba pochází z 30. let minulého století. Stavba sloužila jako vrátnice bývalého areálu keramického závodu RAKO. Objekt vrátnice je přízemní s valbovým zastřešením s podkrovím, částečným podsklepením a na západní straně přistavenou garáží, která je zakončena plochou střechou. Garáž původně sloužila jako požární zbrojnice. V roce 2012 byl zpracován projekt na stavební úpravy pro změnu a užívání, kde tento objekt bývalé vrátnice byl řešen jako administrativní budova.

V kolaudačním protokolu z 21. 3. 2017 je uvedeno: ...Objekt SO 02 - administrativní objekt obsahuje tyto prostory: 1. NP - 2 x kancelář, vstupní prostor + chodba, koupelna, WC, zasedací místnost, komora, chodba, kuchyně, dílna/garáž, schodiště do 2. NP; 2. NP - chodba, 2 x pomocný prostor, koupelna, WC + úklidová místnost, komora.... Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 7. 3. 2017.

V současné době není objekt využíván, dle informace zástupce vlastníka sloužil jako „byt správce/vlastníka“. Z původního objektu vrátnice byly odstraněny omítky, obklady, podlahy, výplně otvorů včetně zárubní a parapetů, zařizovací předměty. V původních svislých konstrukcích byly vytvořeny nově potřebné prostupy, jinak byly konstrukce zachovány. Rozšířen byl prostor obývacího pokoje, a to nad rámec původního půdorysu střešní valbové konstrukce. Tento prostor byl nově zastropen rovným zastřešením s lepenkovou živičnou krytinou. Byla nahrazena původní střešní krytina včetně laťování (pálenou krytinou z Bobrovek) a klempířských konstrukcí, a to i nad garáží (zde je plochá živičná krytina), fasádní obklad byl odstraněn a provedena nová zateplená fasáda. Objekt je napojen všechny inženýrské sítě, má vlastní měření, ale je propojen s výrobní halou viz podrobný popis u výrobního objektu haly. Přístup na pozemky zapsané v LV 9793, resp. do objektu čp. 257 jsou přes pozemky cizího vlastníka. Přístupy na pozemek i k inženýrským sítím je upraven smlouvami o věcných břemenech.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1 s přístavbou garáže a rozšířením obývacího pokoje. V

podzemním podlaží jsou technické prostory včetně prádelny, přístup je po původních žulových schodech, na podlaze dlažba, je zde umístěna jednotka centrálního vysavače, serverovna (objekt napojen na kamerový a zabezpečovací systém v rámci jednotného řešení slaboproudu obou objektů). Obytná plocha je dle PD 42,51 m². V přízemí je vstupní hala a chodba, které jsou atypicky řešeny do oblouku. Tato atypická příčka pak tvoří stěnu koupelny a WC. Podlaha je zde keramická, prostor sprchového koutu s masážní sprchou s keramickým obkladem, prostor WC je s bidetem, WC je závěsné se zabudovanou nádrží. Velký prostor cca 13,8 x 7,6 m pak tvoří hala propojená s obývacím pokojem (částečně oddělená neuzavřenou příčkou) a kuchyňským koutem. Dále jsou zde další dvě místnosti o velikosti 3,5x4,1 m a 2,8x5 m. Celkem je zde obytné plochy (dle PD) 121,31 m². V celém obytném prostoru je plovoucí laminátová podlaha, která je však na části prostoru vzedmutá působením vlhkosti. Rovněž na části rovného zastřešení nad přístavbou obývacího pokoje jsou viditelné stopy po zatékání. Do podkroví vede dřevěné schodiště bez podstupnic. V podkroví jsou dva pokoje o velikosti cca 27 m² a 25 m², chodba cca 14 m², a dvě sociální zařízení cca 6 a 7 m². Celkem dle zaměření je podlahová plocha 78,85 m². Zde jsou toalety, umývadla a přípravy pro sprchu. V sociálních zařízeních je položena dlažba, v obytné části a komoře plovoucí laminátová podlaha.

V přízemí domu jsou okna plastová, v podkroví střešní okna Vekra, v obou podlažích je podlahové vytápění.

V předložené PD chybí výkres půdorysu podkroví, je zde pouze stávající stav – bourání. Jsou zde půdorysy 1. PP a 1. NP, dále řezy. Tabulky místností tohoto objektu jsou v příloze 1. PP a 1. NP převzaty z PD, tabulka místností podkroví dle zaměření ploch s výškami převzatými z řezu objektu.

Dle technické zprávy jsou výměry administrativního objektu bývalé vrátnice čp. 257 (SO-02) tyto: podlahová plocha 163,82 m² (s ohledem na užití místností se zkosenými stropy), zastavěná plocha 159,1 m², obestavěný prostor 968 m³.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zast. plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	7,62*4,3+6,56*2,98+2,25*3,4 =	59,96	2,65 m
1. NP	14,75*10,5 =	154,88	3,25 m
podkroví	14,75*8,1 =	119,48	3,25 m
		334,32 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
-----	-------	--------------------------------------

PP	1. PP	$59,96 \cdot 2,8 =$	167,89
NP	1. NP	$154,88 \cdot 3,95 =$	611,78
Z	zastřešení	$14,75 \cdot 8,1 \cdot 3,8 \cdot 0,5 - 2 \cdot \frac{1}{3} \cdot (8,1 \cdot 3,8) / 2 \cdot 3,8 =$	188,01
Obestavěný prostor - celkem:			967,68 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	N	0,30	100	1,54	0,46
26. Ostatní	N	3,40	100	1,54	5,24
Součet upravených objemových podílů					104,21
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0421

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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	70	175	40,00	3,2800
2. Zdivo	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	70	140	50,00	10,6000
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	70	140	50,00	3,9500

4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	70	110	63,64	4,6457
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	5	60	8,33	0,2832
6. Klempířské konstrukce	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	5	55	9,09	0,0818
7. Vnitřní omítky	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	5	65	7,69	0,4460
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	5	45	11,11	0,3111
9. Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	5	40	12,50	0,0625
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	5	40	12,50	0,2875
11. Schody	1,00	50,00	1,00	0,50	0,50	30	140	21,43	0,1072
11. Schody	1,00	50,00	1,00	0,50	0,50	70	140	50,00	0,2500
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	5	65	7,69	0,2461
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	5	65	7,69	0,3999
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	5	47	10,64	0,2341
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	5	47	10,64	0,1064
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	5	35	14,29	0,7431
17. Elektroinstalace	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	5	37	13,51	0,5809
18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	5	40	12,50	0,0750
19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	5	35	14,29	0,4573
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	5	30	16,67	0,3167
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	5	35	14,29	0,0715
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	5	45	11,11	0,3444
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	5	22	22,73	0,1137
24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	5	45	11,11	0,4555
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	5	45	11,11	0,0333
26. Ostatní	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	5	55	9,09	0,3091
Opotřebení:									28,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0421
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 325,66
Plná cena: 967,68 m ³ * 6 325,66 Kč/m ³	=	6 121 214,67 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 28,8 % /100)	*	0,712
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 358 304,85 Kč

Nákladová cena čp. 257

4 358 300 Kč

5. Inženýrské sítě k čp. 257

Inženýrské sítě oceněné procentem z nákladové ceny stavby (2%)

Cena adm. objektu	5 465 370 Kč
Inženýrské sítě	109 307 Kč
Opotřebení dle čp. 257	28,8 %

Inženýrské sítě vč. opotřebení 77 827,- Kč

Nákladová cena inž. sítí k čp. 257

77 830 Kč

6. Garáž u čp. 257

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	5,3*9 =	47,70	3,40 m
		47,70 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (5,3*9)*(3,40) =	162,18
Obestavěný prostor - celkem:		162,18 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	N	6,80	100	1,54	10,47
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					103,67
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0367

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0367
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 280,84
Plná cena: 162,18 m ³ * 3 280,84 Kč/m ³	=	532 086,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 50 / 150 = 33,3 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

$$\begin{array}{r} * \quad 0,667 \\ = \quad 354\,902,00 \text{ Kč} \end{array}$$

Nákladová cena garáže**354 900 Kč****7. Pozemky LV 9793**

Stavební pozemky oceněny základní cenou stavebních pozemků pro obec Rakovník (cena odpovídá ceně obdobných pozemků na trhu s nemovitostmi)

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 432/2	156	1 295,00	202 020,-
zastavěná plocha a nádvoří	st. 434/16	1 004	1 295,00	1 300 180,-
ostatní plocha	3093/29	87	1 295,00	112 665,-
ostatní plocha	3093/30	76	1 295,00	98 420,-
ostatní plocha	3096/15	38	1 295,00	49 210,-
ostatní plocha	3099/6	11	1 295,00	14 245,-
ostatní plocha	3099/7	56	1 295,00	72 520,-
ostatní plocha	3768/5	257	1 295,00	332 815,-
ostatní plocha	3769/7	48	1 295,00	62 160,-
ostatní plocha	4198/2	951	1 295,00	1 231 545,-
ostatní plocha	4222	167	1 295,00	216 265,-
ostatní plocha	4268	72	1 295,00	93 240,-
Cenová mapa - celkem		2 923		3 785 285,-

Pozemky LV 9793 - zjištěná cena celkem**= 3 785 290,- Kč****Rekapitulace**

Nákladová cena	cena Kč
Objekt haly	29 421 770
Inženýrská stavba - zpevněná plocha komunikace	2 285 320
Inženýrské sítě k hale	406 590
Objekt čp. 257	4 358 300
Inženýrské sítě k čp. 257	77 830
Garáž	354 900
Pozemky LV 9793	3 785 290
Hala celkem	40 690 000

B.1.1 Nákladová cena nemovitostí dle LV 9793**40 690 000 Kč**

B.1.2 Ocenění nákladovou cenou dle cenové soustavy ÚRS 2020

kód zařídění 811 – Haly pro výrobu a služby	průměr 5 835 Kč/m ³
811.1 Haly výrobní pro průmysl bez jeřábových drah	průměr 5 230 Kč/m ³
811.1.7 Haly výrobní pro průmysl bez jeřábových drah kovové	3 825 Kč/m ³
oceněno dle převládající konstrukce	
Hala – cena OP: 9336 m ³ x 3825 Kč	35 710 200,- Kč
Koeficient opotřebení 0,917 (8,3 %)	- 2 963 945,- Kč
Nákladová cena	32 746 255,- Kč

kód zařídění 801 – Budovy občanské výstavby	
801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu, zděné	7005,- Kč/m ³

Administrativní budova čp. 257 vč. garáže	
cena OP: 1015,38 m ³ x 7005 Kč	7 112 737,- Kč
Koeficient opotřebení 0,66 (30 %)	- 2 418 331,- Kč
Nákladová cena	4 694 406,- Kč

kód zařídění 822.5 – Plochy charakteru pozemních komunikací	
822.5.7 Plochy z kameniva obalovaného živici	1946,- Kč/m ³
Množství: 1 715,00 m ² plochy komunikace	
cena m ² : 1715 m ³ x 1946 Kč	3 337 390,- Kč
Koeficient opotřebení 0,5 (50 %)	- 1 668 692,- Kč
Nákladová cena	1 668 692,- Kč

Pozemky LV 979	3 785 290,- Kč
Celkem	42 785 290,- Kč

B.1.2 Nákladová cena dle cenové soustavy ÚRS **42 785 000 Kč**

B.1.3. Výnosová metoda

Situace na trhu s pronájmy obdobných nemovitostí

Společnost Warehouses pravidelně vydává Novinky z trhu průmyslových nemovitostí. Na konci července 2020 Industrial Research Forum oznámil údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 2. čtvrtletí 2020.

Zde se uvádí, že bylo dokončeno nejvíce industriálních nemovitostí od roku 2017. Přesto, že Covid-19 přibrzdil výstavbu nových industriálních nemovitostí, na poptávce se do této doby neprojevil. Nejvyšší dosahované nájemné se týkalo nemovitostí ležících u dálnice D5, přičemž nejvyšší dosahované nájemné se drží na úrovni 4,70 EUR/m² (cca 125 Kč/m²). U poptávky byl patrný větší zájem o krátkodobé nájemní smlouvy do jednoho roku a menší zájem o předpronájmy v ještě nepostavených nemovitostech.

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v celé ČR druhém čtvrtletí roku 2020 vzrostla, stejně jako podíl industriálních prostor ve výstavbě bez předem

zajištěného nájemce. Poptávka po pronájmech se však v porovnání s prvním čtvrtletím roku 2019 snížila. Největší poptávky jsou od společností zabývajících se logistikou a výrobními společnostmi. Dle zprávy dále vyplývá, že je v současné době celkově na trhu přes 400 tis. m² volných moderních průmyslových prostor, necelých 5 %, přičemž neobsazenost průmyslových prostor v Praze a jejím nejbližším okolí dosahuje 2,3 %.

Porovnání

lokalita	plocha m ²	požadované nájemné Kč/měs	nájem v Kč/m ² / měs	*)koef nabídky K=0,95	koef polohy	koef stavu	nájem Kč/m ² / měs	nájem v Kč/měs	
Rakovník	915	41 175	45	43	1,00	1,40	60	54 900	1*)
Stochov	285	30 000	105	100	0,95	1,20	114	32 490	2*)
Kralupy n/V	500	32 500	65	62	0,95	1,10	65	32 500	3*)
Slaný	1496	60 000	40	38	1,00	1,10	42	62 832	4*)
Tlustice	1770	146 000	82	78	0,95	1,10	82	145 140	5*)
průměr	993	61 935	68	64			72	65 572	

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu

1*) průmyslový objekt pro skladování, v dobrém a funkčním stavu - přízemní montovaná hala s podlahovou plochou 915 m², výška cca 6 m, na západním okraji města, hala napojena na el. proud (380V, nakládka (vykládka) před objektem na manipulační ploše, cena nájmu 45,-Kč za 1 m²/měsíc + náklady spojené s pronájmem

2*) výrobní prostory 285,5 m², dálnice – nájezd 5 min, široká vjezdová vrata, bezpečnostní kamerový systém, možnost parkování, hlavní vrata (el. Ovládání) š. 3,7 m, v. 2,9 m vedou do střední části o rozměrech 9m x 9,8 m (88,2 m²), nákladní jeřáb, největší prostor je 15,8 m x 9,3 m (147 m²), výška stropu 3,3m, v části až 5,3m, vestavěna prosklená kancelář 4x4m, další část má 5,3m x 9,5m (50,3 m²), samostatná vrata 2,6m x 2,6m, betonové podlahy, plastová okna, vytápění plynovými jednotkami, hygienické zázemí v přilehlé budově, autobusová zastávka 100 m, vlak 300m

3*) skladové prostory v areálu nedaleko centra Kralup nad Vltavou, v blízkosti dálnice D8, 1. patro 500 m², možno i 2. patro 500 m², je možné pronajmou menší sklady, kanceláře a sociální a jiné zázemí, světlá výška 6 m, 2 nákladní výtahy s nosností 1t a 1,6t, vytápěné, nosnost podlah je 1,2 tuny/m², areál je uzavřený s ostrahou, přístup pro osobní, nákladní automobily i kamiony, areál má vlastní trafostanici

4*) patrová hala o ploše 1 496 m², přízemí 844 m², světlá výška 4m , patro 652 m², světlá výška 50cm - 7m, nosnost podlah 1t/m²(patro 750 kg/m²) – betonová, rampa 42 m² (3x vrata 2,3m x 2,8m na rampě), přímý vjezd - vrata 2,3 m x 3 m, 2x výtah (87x205 cm, 186 cm na výšku), 2x osobní schodiště, vytápění (plynové přímotopy), součástí haly jsou 3 kanceláře a sociální zařízení, hala je napojena na PCO s vlastním kódováním

5*) zděná hala o ploše 1 770 m², kolaudace 2004, v uzavřeném areálu, který je určen k průmyslové velkovýrobě, velkovýrobní činnosti, skladování, výzkumu či provozu výrobních služeb, v objektu trafostanice, vlastnictví majitele objektu, možná vlastní regulace plynu, napojení na veřejný vodovod i kanalizaci, dva systémy vzduchotechniky, většinu vnitřní plochy zaujímá výrobní část, dále je zde lakovna, sklad, prostor s výškou až 10 m, administrativní, sociální a technické zázemí, oddělené šatny pro ženy a muže, dvojce vrata, samostatně přístupný sklad, podlahy betonové s pevností v tlaku od 40 do 45 MPa, vytápění převážně plynovými agregáty a infrazářiči, zázemí vytápí kombinovaný plynový kotel se zásobníkem na teplou vodu, vlastní zabezpečovací zařízení, kapacita parkovacích míst více než 50

Bylo zjištěno, že na trhu s pronájmy obdobných nemovitostí, a to po úpravě koeficientem nabídky, polohy a stavu nemovitosti, činí průměrná cena za 1 m² užitné plochy 72 Kč/měsíc. Pro oceňovanou nemovitost o celkové užitné ploše (dle tabulek místností) 1929 m² (hala 1686 administrativní budova 200, garáž 43 m²), by měsíční nájem činil téměř 140 tis. Kč/měsíc. S přihlédnutím k velikosti a vybavenosti administrativní budovy (objekt bývalé vrátnice), lze předpokládat dosažené měsíční nájemné ve výši 150 tis. Kč.

Výpočet

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro výrobu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	9,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	9,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
areál	1 929,00	933,12	150 000,-	1 800 000,-
Výnosy celkem				1 800 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 800 000,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 800 000,00 * 40 %	-	720 000,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	1 080 000,- Kč
Míra kapitalizace 9,00 %	/	9,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 12 000 000,- Kč

B.1.3 Výnosová metoda

12 000 000 Kč

B.1.4 Porovnávací metoda

Nabídky trhu		1	2	3	4	5
lokalita	Rakovník II	Rakovník II	Jesenice	Plzeň	Liberec	Napajedla
nabídková cena Kč		8 990 000	2 990 000	6 400 000	14 000 000	79 900 000
užitná plocha m ²	1 929	2 300	400	500	170	6 675
nabídková cena za 1m ²		3 909	7 475	12 800	82 353	11 970
jeřábová dráha	ne	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
redukce pramene ceny	1,00	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
velikost pozemku - zastavěná plocha	1 160	1,10	1,20	1,10	1,00	1,10
velikost pozemku celkem	2 923	1,10	1,20	0,95	1,10	0,90
byt / RD správce/admin	ano	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
dopravní dostupnost	bus, vlak, auto	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
možnost zastavění zbylého pozemku	ne	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
stavebně technický stav	výborný	1,20	1,05	1,05	1,00	1,00
vybavenost	bez vybavení	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
velikost obce	1,00	1,00	1,05	0,90	0,90	1,10
úvaha zpracovatele	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	0,90
upravená cena Kč/m²	18 172	5 041	9 078	10 637	56 133	9 972
celková cena Kč	35 053 788					

Nabídkové ceny komerčních výrobních objektů se pohybují v obrovském rozpětí, v přepočtu za jednotku užitné plochy to je od cca 4 tis. Kč do cca 82 tis. Kč/m². Tyto ceny jsou přepočtenými cenami včetně pozemků. Po úpravě nabídkových cen hodnotícími koeficienty na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná jednotková cena užitné plochy všech reprezentantů ve výši cca 18 tis. Kč/m². Pro oceňovanou nemovitost výrobní halu s administrativní budovou a pozemky o užitné ploše 1929 m² pak jeho porovnatelná hodnota činí cca 35 054 tis. Kč.

B.1.4. Porovnatelná cena **35 054 000 Kč**

B. 2 - LV 9079

Jak bylo uvedeno v celkovém popisu výše, je oceňovanou nemovitostí je pozemek p.č. 432/6, na kterém stojí stavba dle LV zapsána jako objekt bydlení s čp. 123. V jednom funkčním celku s pozemkem zastavěné plochy domem jsou pozemky zahrady p.č. 3093/7 a 3096/1, dále navazující ostatní plocha, manipulační plocha p.č. 3096/14 a trvalý travní porost p.č. 3098/4. Vlastní objekt je v dezolátním stavu, s poškozenou krytinou, částečně stropní konstrukcí, nemá okna, dveře, je zanesen všelijakým materiálem, více jak 25 roků neobydlen. Interiér objektu nebylo možné z důvodu bezpečnosti prohlédnout.

Celková plocha domu dle snímku ortofoto mapy v KN je cca 450 m². Pozemek zastavěné plochy a nádvoří má plochu 759 m², celková plocha všech pozemků je 2033 m². Přístup na oceňované pozemky je zajištěn zřízením věcných břemen přes pozemky jiného vlastníka, rovněž pro vedení inženýrských sítí jsou zřízena věcná břemena.

Z výše uvedeného důvodu je stavba oceněna nákladovou cenou a pozemky metodou porovnávací.

B.2.1 Nákladová cena stavby čp. 123 dle platného oceňovacího předpisu

B.2.1 Obytný dům čp. 123

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží (odvozeno)

Název	Zastavěná plocha [m²]	výška
1. NP	450,00	3,40 m
	450,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m³]
NP	1. NP (450)*(3,40) =	1 530,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 530,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00

7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8463

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	8,20	100,00	1,00	8,20	9,23	90	150	60,00	5,5380
2. Zdivo	21,20	100,00	1,00	21,20	23,85	90	90	100,00	23,8500
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	8,89	90	90	100,00	8,8900
4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	8,21	90	90	100,00	8,2100
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	3,82	90	90	100,00	3,8200
7. Vnitřní omítky	5,80	100,00	1,00	5,80	6,52	90	90	100,00	6,5200
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	3,15	90	90	100,00	3,1500
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,59	90	90	100,00	2,5900
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	1,12	90	90	100,00	1,1200
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,60	90	90	100,00	3,6000
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,85	90	90	100,00	5,8500
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,47	90	90	100,00	2,4700
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,12	90	90	100,00	1,1200
17. Elektroinstalace	4,30	100,00	1,00	4,30	4,84	90	90	100,00	4,8400
19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	3,60	90	90	100,00	3,6000
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	2,14	90	90	100,00	2,1400
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,56	90	90	100,00	0,5600
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	3,49	90	90	100,00	3,4900
24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	4,61	90	90	100,00	4,6100
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	90	90	100,00	0,3400
Opotřebení:									96,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 1 530,00 m³ * 4 586,73 Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1- 96,3 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

=	2 290,-
*	0,8463
*	1,0500
*	2,2540
=	4 586,73
=	7 017 696,90 Kč
*	0,037
=	259 654,79 Kč

Nákladová cena objektu čp. 123

259 650 Kč

B.2.2 Pozemky LV 9079

Byla zjišťována cena stavebních pozemků v dané lokalitě. V současné době se nabízí pozemek 1834 m² v proluce zástavby historického centra obce Rakovník, a to za cenu 4 089 Kč/m². Jde o centrum obce. Dále se nabízí v lokalitě Šamotka pozemek určený územním plánem k zastavění, a to o velikosti 2714 m² za 2200 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků by se mohla pohybovat kolem 2 tis. Kč/m². Pozemek, který je zapsán jako trvalý travní porost, p.č. 3098/4 o výměře 429 m², a ke kterému je zřízeno věčné břemeno chůze a jízdy, je veřejně přístupným pozemkem. Nelze ho užívat pouze k nemovitosti bydlení čp. 123. Pozemek je oceněn v souladu s touto skutečností.

Stavební pozemky

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 432/6	759	2 000,00	1 518 000,-
zahrada	3093/7	121	2 000,00	242 000,-
zahrada	3096/1	667	2 000,00	1 334 000,-
ostatní plocha	3096/14	57	2 000,00	114 000,-
trvalý travní porost	3098/4	429	300,00	128 700,-
Cenová mapa - celkem		2 033		3 336 700,-

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem

= 3 336 700,- Kč

Pozemek 3098/4

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	

I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,228}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 295,-	0,228	1,000	295,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	3098/4	429	295,26	126 666,54
Ostatní stavební pozemek - celkem			429		126 666,54

Pozemek 3098/4 - zjištěná cena celkem = 126 666,54 Kč

Pozemky LV 9079 celkem 3 463 366,54 Kč

B.2.1 Nákladová cena po zaokrouhlení (LV 9079) 3 723 000 Kč

C. 3 Věcná břemena oceňovaná samostatně

3.1 VB zapsané dle LV 9079

Věcné břemeno je zapsáno v KN jako chůze a jízdy k pozemku p.č. 3098/4 dle **Smlouvy ze dne 22. 12. 2005** (v uvedené smlouvě povinnost k tomuto pozemku není zapsána).

- povinnost k pozemku p.č. 3098/4 o výměře 429 m²
- pozemek je převážně zpevněn betonovou dlažbou, jde o veřejný pozemek, který nelze v plném rozsahu užívat s objektem bydlení, omezení je ve 100% jeho plochy

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek p.č. 3098/4: Výměra: 429,00 m²

Jednotková cena: 300,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 429,00 m² * 300,- Kč/m² * 4,00 % = 5 148,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

5 148,- Kč/rok * 100 % = 5 148,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 5 148,- Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

5 148,- Kč * 5 let = 25 740,- Kč

Hodnota věcného břemene činí	=	25 740,- Kč
------------------------------	---	-------------

Věcné břemeno po zaokrouhlení zatěžující pozemek LV 9079 26 000 Kč

3.2 Věcné břemeno dle VL 9793

KUPNÍ SMLOUVA a smlouva o zřízení věcných břemen ze 17. 10. 2006 (právní účinky 18.10.2006, V-3210/2006-212)

- povinný: LASSELSBERGER,a.s., z VB k pozemkům p.č. 3096/6, 3769/1, 3099/2
- povinný: manželé Josef Vrátný a Alexandra Vrátná - z VB k pozemkům p.č. 3096/3, 3096/4, 3096/13, k.ú. Rakovník
- Povinný: je výlučným vlastníkem pozemků p.č. st.432/6 a p.č.3096/14 na základě darovací smlouvy pro Tomáše Vrátného a Zuzanu Vrátnou, ze dne 2.6.2011, V-1782/2011-212

- **věcné břemeno práva chůze a jízdy** přes pozemky p.č.3096/6, 3769/1 a 3099/2 v k.ú. Rakovník pro všechny vlastníky pozemků p. č.3096/3, 3096/4, 3096/5, 3096/13 a č.st.4501 v k.ú. Rakovník. Věcné břemeno se zřizuje bezplatně a na dobu neurčitou. Území chůze a jízdy se týká celých pozemků a nebude vymezeno geometrickým plánem (**dle LV 9793 - oprávnění pro p.č. 4501, 3096/13, 3096/17, 3096/18, 3096/3, 3096/4, 3096/5, jednotka 2703/1, 2703/2; povinnost k 3099/6**)

- **věcné břemeno práva chůze a jízdy přes pozemky** p.č.3096/3, p.č.3096/4 a p.č.3096/13 v k.ú. Rakovník a to pro všechny vlastníky pozemků p.č. st.432/6 a p.č.3096/14 v k.ú. Rakovník. Toto břemeno se zřizuje bezplatně a na dobu neurčitou. Území chůze a jízdy se týká celých pozemků a není vymezeno geometrickým plánem

- **věcné břemeno práva vedení podzemního kanalizačního potrubí a opravy a údržby** vedení podzemního kanalizačního potrubí na pozemcích - parcelách číslo 3096/4 a 3096/13 v k.ú. Rakovník, a to pro všechny vlastníky pozemků p.č. st.432/6 a 3096/14 v k.ú. Rakovník, břemeno se zřizuje bezplatně a na dobu neurčitou. Území vedení podzemního kanalizačního potrubí a prostory pro provádění údržby tohoto podzemního kanalizačního potrubí se týká celých pozemků a nebude vymezeno geometrickým plánem.

Věcná břemena práva chůze a jízdy jsou zřízena za účelem zajištění přístupu k oceňované nemovitosti. Věcné břemeno je zřízeno bezplatně a nikterak nezatěžuje ani nezvýhodňuje oceňovanou nemovitost. To samé se týká věcného břemene vedení kanalizačního potrubí, vyjma v LV zapsané povinnosti k pozemku p.č. 3099/6.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek p.č. 3099/6, Výměra: 11,00 m²

Jednotková cena: 1 295,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 11,00 m² * 1 295,- Kč/m² * 4,00 % = 569,80 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

569,80 Kč/rok * 100 % = 569,80 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 569,80 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

569,80 Kč * 5 let = 2 849,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 2 849,- Kč

3.3 VB dle LV 9793 - právo vstupu a vjezdu za účelem údržby a oprav

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN ze dne 24. 4. 2013

- oprávněný z věcných břemen - LASSELSBERGER, s.r.o., IČ: 252 380 78
- povinný z věcných břemen - Tomáš Vrátný, r.č. 751112/1189, IČ: 64739023
- oprávněný z věcného břemene je výlučným vlastníkem parcely č.4198/1 v k.ú. Rakovník
- povinný z věcného břemene je výlučným vlastníkem pozemků p.č. 3768/5, p.č. 3096/15, p.č. 3093/29, p.č. 3093/30 v k.ú. Rakovník

VB - Právo podzemního vedení kanalizace, povinnost pro p.č.3768/5, p.č.3096/15, p.č.3093/29, p.č.3093/30, v k.ú. Rakovník, s právem vstupu a vjezdu na zatížené pozemky za účelem údržby a provádění oprav tohoto vedení pro každého vlastníka pozemku p.č.4198/1 v k.ú. Rakovník, a to na dobu neurčitou. Rozsah věcného břemene není vyznačen geometrickým plánem a týká se celých zatížených parcel (dle LV 9793 - oprávnění pro p.č. 4198/2; povinnost k p.č. 3093/29, 3093/30, 3096/15, 3768/5 – dtto Smlouva)

- oprávněný z věcného břemene je povinen nahradit veškeré škody vzniklé na zatížených pozemcích povinného z věcného břemene následkem výkonu práva oprávněného z věcného břemene a je povinen podílet se poměrnou částí na nákladech rozumně vynaložených povinným z věcného břemene na opravy a údržbu spojené s opotřebením částí nemovitostí dotčených výkonem práv z věcného břemene

VB - Právo podzemního vedení stávající vodovodní přípojky, povinnost pro p.č.3768/5, p.č.3096/15, p.č.3093/29, p.č.3093/30, v k.ú. Rakovník s právem vstupu a vjezdu na zatížené pozemky za účelem údržby a provádění oprav tohoto vedení pro každého vlastníka pozemku p.č. 4198/1 v k.ú. Rakovník, a to na dobu neurčitou. Rozsah věcného břemene není vyznačen geometrickým plánem a týká se celých zatížených parcel. (dle LV 9793 vodovodní přípojka není zapsána)

- oprávněný z věcného břemene je povinen nahradit veškeré škody vzniklé na

zatížených pozemcích povinného z věcného břemene následkem výkonu práva oprávněného z věcného břemene a je povinen podílet se poměrnou částí na nákladech rozumně vynaložených povinným z věcného břemene na opravy a údržbu spojené s opotřebením částí nemovitostí dotčených výkonem práv z věcného břemene

V konkrétním případě nejde o pravidelně opakující se omezení užívání, nelze objektivně vymezit míru omezení vlastnických práv majitele pozemku, proto bude oceněno paušální částkou.

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. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí	=	10 000,- Kč
------------------------------	---	-------------

3.4 Věcné břemeno dle LV 9793

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN ze dne 24. 4. 2013, (vklad práva zapsán do KN 9. 5. 2013, právní účinky vkladu vznikly 3. 5. 2013, sp. zn. V 1201/2013-212)

- **věcné břemeno práva vedení kanalizace a vody** - cena je stanovena pro obě vedení, neboť není sjednán rozsah a týká se celé výměry pozemků. VB bude odečteno z hodnoty pozemků.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek. p.č. 3768/5:

Výměra: 257,00 m²

Jednotková cena: 1 295,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 257,00 m² * 1 295,- Kč/m² * 4,00 % = 13 312,60 Kč/rok

p.č. 3096/15:

Výměra: 38,00 m²

Jednotková cena: 1 295,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 38,00 m² * 1 295,- Kč/m² * 4,00 % = 1 968,40 Kč/rok

p.č. 3093/29:

Výměra: 87,00 m²

Jednotková cena: 1 295,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 87,00 m² * 1 295,- Kč/m² * 4,00 % = 4 506,60 Kč/rok

p.č. 3093/30:

Výměra: 76,00 m²

Jednotková cena: 1 295,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 76,00 m² * 1 295,- Kč/m² * 4,00 % = 3 936,80 Kč/rok

Obvyklé nájemné - celkem: 23 724,40 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

23 724,40 Kč/rok * 100 % = 23 724,40 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 23 724,40 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

23 724,40 Kč * 5 let = 118 622,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = **118 622,- Kč**

3.5 Věcní břemeno LV 9793

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN ze dne **24.4. 2013**,
(*vklad práva zapsán do KN 9. 5. 2013, právní účinky vkladu vznikly 3. 5. 2013, sp. zn. V 1201/2013-212*)

- **povinný z věcných břemen LASSELSBERGER, s.r.o., IČ: 252 38 078**
- **oprávněný z věcných břemen Tomáš Vrátný, r.č. 751112/1189, IČ 64739023**

- povinný z věcného břemene je výlučným vlastníkem pozemku p.č.3099/2 a p.č.3096/2 v k.ú. Rakovník
- oprávněný z věcného břemene je výlučným vlastníkem těchto pozemků v k.ú. Rakovník: parcely č. 3099/6, parcely č.4222, stavební parcely č. 432/2, parcely č.4198/2, stavební parcely 434/16

- povinný z věcného břemene zřizuje za úhradu sjednanou touto smlouvou **věcné břemeno chůze a jízdy přes své pozemky p.č.3099/2 a p.č.3096/2, pro každého vlastníka pozemků - parcely č. 3099/6, parcely č.4222, stavební parcely č. 432/2, parcely č.4198/2, stavební parcely 434/16** v k.ú. Rakovník, a to na dobu neurčitou. Rozsah věcného břemene není vyznačen na geometrickém plánu a týká se celých zatížených parcel

- oprávněný z věcného břemene je povinen nahradit veškeré škody vzniklé na zatížených pozemcích povinného z věcného břemene následkem výkonu práva oprávněného z věcného břemene a je povinen podílet se poměrnou částí na nákladech rozumně vynaložených povinným z věcného břemene na opravy a údržbu spojené s opotřebením částí nemovitostí dotčených výkonem práv z věcného břemene
(dle LV 9793 – oprávnění pro p.č. 432/2, 434/16, 3099/6, 4198/2 a 4222; povinnost k 3096/2, 3099/2, 3099/7, 3099/8)

Nástupce společnosti **LASSELSBERGER, s.r.o.** ,Adelova 2549/1, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň je dle KN společnost **LB IMMO, s.r.o.**, Adelova 2549/1, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle LV

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek p.č. 3099/7, Výměra: 56,00 m²

Jednotková cena: 1 295,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 56,00 m² * 1 295,- Kč/m² * 4,00 % = 2 900,80 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

2 900,80 Kč/rok * 100 % = 2 900,80 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 2 900,80 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

2 900,80 Kč * 5 let = 14 504,- Kč

Hodnota věcného břemene činí	=	14 504,- Kč
-------------------------------------	----------	--------------------

Věcná břemena zatěžující pozemky dle LV 9793 celkem 145 975 Kč

Věcná břemena po zaokrouhlení zatěžující pozemky LV 9793 146 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV č. 9793

Tomáš Vrátný, Šamotka 257, 269 01 Rakovník, LV: 9793, podíl 1 / 1

Zjištěná cena nebude upravena

LV č. 9079

Mgr. Zuzana Alberovská, náměstí Sítná 3106, 272 01 Kladno, LV: 9079, podíl: 1 / 2

Tomáš Vrátný, Šamotka 257, 269 01 Rakovník, LV: 9079, podíl: 1 / 2

Obvyklá cena bude upravena koeficientem vyjadřujícím podílové vlastnictví, k= 0,8. Hodnota nemovitostí ve spoluvlastnictví by činila 2 957 600 Kč.

Podíl ve výši 1/2 pak činí 1 478 800 Kč

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že se k

majetku LV 9793 - objekt bydlení čp. 257 na st.p.č. 432/2, pozemek st.p.č. 432/2, výrobní hala bez čp/če na st.p.č. 434/16, pozemek st.p.č. 434/16, a pozemky ostatních ploch p.č. 3093/29, 3093/30, 3099/6, 3099/7, 3768/5, 3769/7, 4198/2, 4222 a 4268, k.ú. Rakovník

váže Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, byla zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN). Dále se k nemovitostem váží věcná břemena zatěžující nemovitost. Hodnota věcných břemen bude odečtena ze zjištěné ceny nemovitosti.

majetku LV 9079 - objektu bydlení čp. 123 na st.p.č. 432/6, pozemek st.p.č. 432/6 a pozemky p.č. 3093/7 a 3096/1, 3096/14 a 3098/4, k.ú. Rakovník

váže Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, byla zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN). Dále se k nemovitostem váže věcné břemeno zatěžující nemovitost. Hodnota věcného břemene bude odečtena ze zjištěné ceny nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo zjistit obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV 9793 a 9097, k.ú. Rakovník. Pro zjištění obvyklé hodnoty - tržní ceny, byly použity dostupné metody ocenění.

Zjištěné ceny:

metoda	LV 9793 (Kč)	podíl vlastnictví LV 9793 (Kč) podíl 1/1, k=1	LV 9079 (Kč)	podíl vlastnictví LV 9079 (Kč), podíl 1/2, k=0,8
nákladová dle vyhlášky a tržní ceny pozemků	40 690 000		3 723 000	
nákladová dle soustavy ÚRS a tržní ceny pozemků	42 785 000			
výnosová	12 000 000			
porovnávací	35 054 000			
věcná břemena	-146 000		-26 000	
průměr zjištěných cen	32 595 750		3 697 000	2 957 600
návrh obvyklé ceny podílu po zaokrouhlení a odpočtu VB	32 596 000	35 054 000	3 697 000	1 479 000

S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem, a to především tomu, že se průměrem zjištěných cen eliminují velké odchylky cen dle jednotlivých metod a dále k tomu, že se takto zjištěný průměr všech metod blíží cenám zjištěným porovnáním na trhu s nemovitostmi, je navržena jako možná dosažitelná cena nemovitostí dle LV 9793 v k.ú. Rakovník, k datu zpracování znaleckého posudku, částka zjištěná porovnáním. U nemovitosti zapsaných na VL 9079 byla zjištěna tržní cena pozemků s nákladovou cenou zchátralé, desítky let neužívané stavby čp. 123.

LV 9793 - objekt bydlení čp. 257 na st.p.č. 432/2, pozemek st.p.č. 432/2, výrobní hala bez čp/če na st.p.č. 434/16, pozemek st.p.č. 434/16, a pozemky ostatních ploch p.č. 3093/29, 3093/30, 3099/6, 3099/7, 3768/5, 3769/7, 4198/2, 4222 a 4268, k.ú. Rakovník, obec Rakovník

35 054 000 Kč

slovy: Třicetpětmiliónůpadesátčtyřtisíc Kč

podíl ½ majetku dle LV 9079 - objekt bydlení čp. 123 na st.p.č. 432/6, pozemek st.p.č. 432/6 a pozemky p.č. 3093/7 a 3096/1, 3096/14 a 3098/4, k.ú. Rakovník, obec Rakovník

1 479 000,- Kč

slovy: Jedenmilióčetřístasedmdesátdevěttisíc Kč

V Praze 10. 8. 2020

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN, k.ú. Rakovník, LV – 9793 a 9079
- kopie katastrálních map k.ú. Rakovník, oblasti oceňovaných nemovitostí
- fotodokumentace pořízená na místě
- vybraná část územního plánu obce Rakovník
- situace objektů dle LV 9793 – inženýrské sítě
- situace objektů dle LV 9793 – slaboproudé vedení
- tabulky místností objektů dle LV 9793
- přehled ustanovení o věcných břemenech se znázorněním do mapy KN
- kopie smluv kupních a smluv o zřízení věcných břemen

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 904-43/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 904-43/20.