

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1529 - 63/2016

NEMOVITÁ VĚC:

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Rynholec, k.ú. Rynholec
Adresa nemovité věci: Rynholec, 270 62
Vlastník stavby: VĚDECKOTECHNICKÝ PARK - TESORO a.s., RČ/IČO: 28426380, č.p. 27, 273
05 Přelíc, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: VĚDECKOTECHNICKÝ PARK - TESORO a.s., RČ/IČO: 28426380, č.p. 27, 273
05 Přelíc, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Mgr. Jan Jukl , Insolvenční správce (Vědeckotechnický park-TESORO a.s.)

Adresa objednavatele: Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7

ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Hanzl

Adresa zhotovitele: Amforová 1905/4, 155 00 Praha 5
IČ: 645 25 601 telefon: 723 881 535 e-mail: z.hanzl@centrum.cz
DIČ: --

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 380 000 Kč

Datum místního šetření: 29.7.2016

Stav ke dni :

29.7.2016

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 10.8.2016

Ing. Zdeněk Hanzl

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé pro exekuční řízení.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rynholec
- kopie katastrální mapy
- pokyn zajištěného věřitele
- údaje z realitních kanceláří

Místopis

Obec Rynholec se nachází v okrese Rakovník, kraj Středočeský, zhruba 2 km jihovýchodně od Nového Strašecí, 15 km východně od Rakovníka a 13 km západně od Kladna. Obcí prochází silnice II/606 Pletený Újezd - Stochov - Nové Strašecí a železniční trať 120 Praha - Kladno - Rakovník (zastávka Rynholec). Rynholec je významným střediskem těžby lupku.

Občanská vybavenost je zde na dobré úrovni, v obci je obecní úřad, pošta, mateřská škola, zdravotnické zařízení, samoobsluha a některé služby. Ostatní vybavenost se nachází v nedalekém Novém Strašecí či v Rakovníku. Dopravní spojení je dobré – autobusy, vlakem či dopravou vlastní. Autobusová zastávka je vzdálena od haly cca 930 m.

Oceňovaná nemovitost se nachází mimo zastavěnou část obce, v průmyslové zóně, východně od rezidenční zástavby. Pod nemovitostí se nachází bývalý důl Čs. armády.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

☐ okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: parc.č.890	Josef Hošek (je zřízeno věčné břemeno ve propsích pozemků). Pozemek je veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace	

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek St. 865/7 jehož součástí je stavba haly bez č.p. (průmyslový objekt) včetně příslušenství a pozemků parc.č.865/6 a parc.č. 865/19 v k.ú. Rynholec, obec Rynholec.

Stáří nemovitosti nebylo dokladově zjištěno, dle stáří okolních nemovitostí mohla být hala postavena v 80. letech minulého století. Stáří ke dni ocenění je uvažováno na 41 let. Stavebně -technický stav je velmi špatný, hala je delší dobu neužívána a značně chátrá.

Hala je přízemní, nepodsklepená o 11 polích s modulem 6,00 m v podélném směru a o rozpětí vazníku 12,00 m. Jedná se o ocelový montovaný skelet, na který bylo našroubováno střešní a stěnové opláštění. Ocelová konstrukce je kotvená do základových betonových patek. Opláštění oceňované haly je nezateplené z vlnitého polykarbonátu, který cca z 1/3 chybí a ve zbylé části je dožilý a poškozený. Střešní krytinu tvoří ocelový vlnitý plech. K severní podélné stěně byla přistavěna mobilní Unimo buňka, která byla s halou propojena a v níž se nacházelo zde soc. zázemí a kancelář. Tato část byla demolována a poničena - viz foto.

Silné stránky

- lokalita vhodná ke skladování a lehké výrobě
- podobná okolní zástavba

Slabé stránky

- špatný stavebně -technický stav objektu
- nekompletní inženýrské sítě
- přístup po nezpevněné komunikaci a dále po neupravené cestě. V současné době je velmi obtížný příjezd k hale osobními automobily, příjezd TIR je nemožný
- nemovitost nelze bez rekonstrukcí užívat
- pozemky nejsou oplocené, zpevněné plochy u haly vykazují známky vyššího opotřebení
- delší docházkové vzdálenosti k autobusu cca 930 m

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| ☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|---|--|
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| ☒ Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách | |

Komentář: Přístup je po nezpevněné komunikaci a dále po nezpevněné cestě, přes část pozemku parc.č. 865/6, která je ve vlastnictví klienta. Tato cesta je zarostlá a v současné době je zde přístup osobními automobily omezen (vysoká tráva).

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

- ☒ Zástavní právo

- ☒ Exekuce

Komentář: - Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch oceňovaných nemovitostí, povinnost k pozemku parc.č. 890, který tvoří přístupovou nezpevněnou cestu (je vedený jako ostatní plocha, ostatní komunikace)

- Zástavní právo exekutorské
- Zástavní právo z rozhodnutí státního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji
- Zahájení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Výše uvedená omezení vlastnických práv nejsou zahrnuta do ceny obvyklé.

Ostatní rizika:

- ☒ Stavby s výrazně zhoršeným technickým

stavem

☒ Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Stavba haly je delší dobu neužívaná a značně chátrá. Její stavebně -technický stav je velmi špatný, bez rekonstrukcí a modernizací ji nelze užívat.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Hala bez č.p.

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Porovnávací hodnota

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Pozemek tvořící funkční celek se stavebním pozemkem parc.č.865/6 je zarostlý náletovými neudržovanými porosty a v současné době jej nelze komerčně využít.	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,640}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	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 - Dobré parkovací možnosti na veřejné	II	0,00

komunikaci		
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,288}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Rynholec:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 680,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{473,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Hala bez č.p.

Jedná se o halu určenou pro skladování a manipulaci. Základy betonové patky s provedenými izolacemi proti zemní vlhkosti, nosnou konstrukci tvoří ocelový skelet rámový. Opláštění haly je provedeno jako nezateplené z vlnitého polykarbonátu. Střešní konstrukce je tvořena ocelovými příhradovými vazníky, na kterých je jako střešní krytina z vlnitého plechu, bez zateplení. Podlahy betonové s povrchovou úpravou, okna zchybí, vrata plechová otvíravá (pouze na jedné straně). Vytápění zde není provedeno, elektrina byla pravděpodobně zavedena světelná i motorová. Vzhledem ke špatnému stavebně-technickému stavu byla snížena životnost na 60 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	$(11,00 \cdot 6,00 + 0,60) \cdot 12,00$	=	799,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	799,20 m ²	6,00 m	4 795,20
Součet	799,20 m²		4 795,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 795,20 / 799,20	= 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	799,20 / 1	= 799,20 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$((11,00 \cdot 6,00 + 0,60) \cdot 12,00) \cdot (6,00)$	=	4 795,20 m ³
Zastřešení	$799,20 \cdot 1,30 / 2$	=	519,48 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	4 795,20 m ³
Zastřešení	Z	519,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 314,68 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelový skelet	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	příhradové vazníky ocelové	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	30
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	70
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry konstrukcí	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vlnitý polykarbonát	S	70
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	30
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	plechová	C	50
12. Vrata	chybí	C	50

13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí - zrušena	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	30	1,00	0,21
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	70	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	70	1,00	2,31
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	30	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	50	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	50	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,82
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6882

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]: = 1 599,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9283
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6882
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 228,36
Plná cena: 5 314,68 m ³ * 1 228,36 Kč/m ³	=	6 528 340,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 60 = 68,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,3 % / 100)

*	0,317
=	2 069 483,88 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 2 069 483,88 * 5 % =

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	103 474,19 Kč
=	1 966 009,69 Kč
*	0,288
=	566 210,79 Kč

Hala bez č.p. - zjištěná cena

= **566 210,79 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Pozemek St. 865/7 vedený dle výpisu z katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 820 m². Tento pozemek je zastavěn průmyslovým objektem bez č.p. (skladová hala).

Pozemky parc.č. 865/6 a 865/19 vedené dle výpisu z katastru nemovitostí jako ostatní plocha, manipulační plocha o celkové výměře 16.149 a 8 m². Pozemek parc.č. 865/6 tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 16\,149,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 16\,149,00) / 16\,149,00 = \mathbf{0,812}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,640$

Index polohy pozemku $I_p = 0,450$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,640 * 0,970 * 0,450 = \mathbf{0,279}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	384,08	0,279		107,16
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,812				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.865/7	820,00	107,16	87 871,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	865/6	16 149,00	107,16	1 730 526,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	865/19	8,00	107,16	857,28
Stavební pozemky - celkem			16 977,00		1 819 255,32

Pozemky - zjištěná cena = **1 819 255,32 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	679,00 m ²
Obestavěný prostor:	5 314,68 m ³
Zastavěná plocha:	799,20 m ²
Plocha pozemku:	16 977,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej skladového prostoru 4 400 m²

Středočeský kraj, Nové Strašecí. Exkluzivně nabízíme prodej samostaného komerčního areálu. Atraktivní areál je na vlastím oploceném pozemku o výměře cca 30.000 m². Na pozemku stojí 4 nebytové budovy, mají zastavěnou plochu 4 x 1100 m², výšku 5m, vnitřní skladové plochy jsou dále rozšířeny o vestavěné skladové patro, kanceláře k dispozici, sklady jsou zateplené, nevytápěné, denní světlo, podlahy s nosností 5t/m², manipulační plochy, příjezd TIR bezproblémový, parkování, vjezdy v úrovni vozovky, zavedeny veškeré inženýrské sítě. Areál u dálnice má možnost dostavby komerčních ploch, vše vedeno v novém územním plánu jako lehký průmysl a skladování, vyjma okrajového pozemku, který zůstal jako pozemek pro bydlení, má cca 3 tis m² a kompletní IS. Informujte se. Lze jednat i o pronájmu areálu nebo jeho části. Denně nabízíme více než 350 zajímavých nabídek komerčních nemovitostí v ČR. Rádi Vám vytvoříme nabídku na míru a poskytneme Vám naše nezveřejněné nabídky. Pro více informací nás kontaktujte. Zastupujeme majitele, pro zájemce samozřejmě bez provize.

Lokalita Nové Strašecí, okres Rakovník

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - dobré; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
0,36	1 626

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
4 400,00 m ²	30 000 m ²	19 990 000 Kč	4 543 Kč/m ²



Název: Prodej skladového prostoru 368 m²

Komerční objekt (administrativní budova, sklady, velkoobchod) Rynholec u Nového Strašecí (bývalý důl Armáda). Jedná se o prodej nemovitosti vhodné k podnikání – administrativní budova, po celkové rekonstrukci v roce 1985, na vlastním pozemku se zastavěnou plochou 474 m². Možno dokoupit další pozemek.

Nemovitost je napojena na obecní vodovod, jímka, el. 220/380V, plyn, vytápí se ústředním topením na plyn, alarm, internet a telefon.

Nemovitost má sklep 50 m², v přízemí je užitná plocha 267 m² (6místností, umývárna, 3xWC, kuchyňka, chodba, skladové prostory a kotelna), v 1.patře je užitná plocha 101 m² (4místnosti, WC s umyvadlem, chodba) a půda cca 100 m².

Budovu je možné využít k administrativním účelům, skladům, ubytovně, velkoobchodu a jině.

Celkový stav nemovitosti je dobrý, pozemek není oplocen a má dobrý příjezd. Výborná dostupnost, 2km

dálnice.

Lokalita Rynholec, okres Rakovník

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj: www.sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka RD; Velikosti objektu - menší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - dobré; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - velmi malý; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

**Celkový
koef. K_c**
0,43

**Upravená j. cena
Kč/m²**
2 682

Užitná plocha

368,00 m²

Výměra pozemku.

474 m²

Celková cena

2 300 000 Kč

Jednotková cena

6 250 Kč/m²

Název: Prodej skladového prostoru 1 650 m²

Pokud hledáte průmyslový areál pro výrobu či skladování, v bezvadném stavu, stále plně funkční, dobře dostupný z Prahy i Plzně, jen 120 km od západní hranice ČR za zajímavou kupní cenu pak právě Vám je určena tato nabídka. Areál sestává ze zateplené skladové haly RD Jeseník z roku 1980 o rozměrech 18m x 54m (zast.plocha 970m², nová podlaha 2008) s výškou sloupu 7,2m, ze zděné provozní budovy z roku 1977 rekonstruované v roce 2008 (3 garáže + kotelna s uheľnou + rozvodna + kanceláře, šatny a soc. zařízení pro personál a administrativu v patře) o zastavěné ploše 275m² (22m x 12,5m) a ze zděné výrobní haly z roku 1977 o zastavěné ploše 8,30m x 21m (zast.plocha 175m², výška 3m). Zastavěná plocha celkem 1420m², užitná plocha (vč.prvního patra) 1650m². Nakládka (vykládka) je možná i prostřednictvím nakládací rampy skladovací haly přímo na kamion. Areál je postaven na vlastním pozemku o celkové výměře 4115m². El. 220/380V, jistič skladové haly 3x125A, jistič výrobní haly 3x40A. V těsné blízkosti areálu se nachází trafostanice 100 kVA. Zásobování vodou je zajištěno z vlastní kopané studny (hl.10m). Odpadní vody jsou svedeny do vlastní žumpy s kapacitou 45m³. V obci se v současné době dokončuje veřejná kanalizace s čistírnou odpadních vod a do budoucna bude možno se na ni napojit. Administrativní budova a výrobní hala jsou vytápěny ústředním vytápěním. Zdrojem tepla je zánovní automatický kotel na pevná paliva (stáří 2 roky, roční náklady na palivo jen 25.000,-Kč). Mezi halami je zpevněná asfaltová plocha cca 1000m².

Lokalita HřebečnÍky, okres Rakovník

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj: www.sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - větší nemovitost; Poloha - dobrá; Provedení a vybavení - dobré; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;		0,49	1 769
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 650,00 m ²	2 420 m ²	5 900 000 Kč	3 576 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 626 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 026 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 682 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	2 026 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	679,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 375 654 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Hala bez č.p. 566 211,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky 1 819 255,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Porovnávací hodnota 1 375 654,00 Kč

Porovnávací hodnota	1 375 654 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	2 385 466 Kč

Obvyklá cena

1 380 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřistaosmdesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá byla stanovena na základě porovnávací hodnoty. Oproti nabízeným objektům je oceňovaná nemovitost ve špatném, stavebně - technickém stavu a nelze ji bez rekonstrukcí a modernizací užívat. Disponuje však velkým pozemkem o velikosti 16 977 m². Větší část pozemku však tvoří náletové neudržované porosty, obtížný je i přístup k hale po nezpevněné cestě a posléze po vyšlapané zatravněné cestě přes vlastní pozemky.

V Praze 10.8.2016

Ing. Zdeněk Hanzl
Amforová 1905/4
155 00 Praha 5

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2. 5. 1995, č. j. Spr. 3594/94 pro obory: - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí - stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1529 - 63/2016 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 63/2016.
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Katastrální mapa	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2015 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 17362/2015 pro Jan Jukl, Mgr.

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542334 Rynholec

Kat.území: 744671 Rynholec

List vlastnictví: 742

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
VĚDECKOTECHNICKÝ PARK - TESORO a.s., č.p. 27, 27305 Přelíc	28426380	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 865/7	820	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 865/7				
865/6	16149	ostatní plocha	manipulační plocha	
865/19	8	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva

Typ vztahu			
Oprávnění pro	Povinnost k		
o Věcné břemeno chůze a jízdy			
VB chůze a jízdy se vztahuje rovněž na všechny klienty a zákazníky oprávněných. (LV 619 - TRAK, spol. s r.o.)			
Parcela: 865/6	Parcela: 890	Z-8900021/2000-212	
Parcela: 865/19		V-1930/2010-212	
Parcela: St. 865/7		Z-8900021/2000-212	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3247/1999.			
	POLVZ:21/2000	Z-8900021/2000-212	

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k		
Oprávnění pro			
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu			
k uspokojení pohledávky ve výši 82.700,-Kč a její příslušenství			
ČEZ Prodej, s.r.o., Duhová 425/1,	Parcela: St. 865/7	V-1320/2015-212	
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:	Parcela: 865/19	V-1320/2015-212	
27232433	Parcela: 865/6	V-1320/2015-212	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-2052/2015 -12 ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2015. Zápis proveden dne 25.03.2015; uloženo na prac. Rakovník			
		V-1320/2015-212	
Pořadí k 02.03.2015 18:59, datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu			
k zajištění pohledávky ve výši 34.842.000,-Kč s příslušenstvím			
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: St. 865/7	V-1976/2015-212	
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 865/19	V-1976/2015-212	
Středočeský kraj, Žitná 563/12,	Parcela: 865/6	V-1976/2015-212	
Nové Město, 12000 Praha			

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2015 13:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542334 Rynholec

Kat.území: 744671 Rynholec

List vlastnictví: 742

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 1445479/15/2102-80541-802610 (ÚzP Praha-západ) ze dne 26.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.03.2015. Zápis proveden dne 23.04.2015; uloženo na prac. Rakovník

V-1976/2015-212

Pořadí k 26.03.2015 13:07, datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-1976/2015-212

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 1445479/15/2102-80541-802610 (ÚzP Praha-západ) ze dne 26.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.03.2015. Zápis proveden dne 23.04.2015; uloženo na prac. Rakovník

V-1976/2015-212

Související zápisy

Závazek neuemožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-1976/2015-212

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 1445479/15/2102-80541-802610 (ÚzP Praha-západ) ze dne 26.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.03.2015. Zápis proveden dne 23.04.2015; uloženo na prac. Rakovník

V-1976/2015-212

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

daňový dlužník:

Mgr. Jozef Višváder, Riegrova 1209, 252 28 Černošice

RČ: 680712/6854, IČO: 48102695

Parcela: St. 865/7

Z-3778/2014-212

Parcela: 865/19

Z-3778/2014-212

Parcela: 865/6

Z-3778/2014-212

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 3558751/14/2124-05302-205848 (FÚ pro Středočeský kraj, ÚP ve Slaném) ze dne 19.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.08.2014. Zápis proveden dne 02.09.2014.

Z-3778/2014-212

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí. Právní moc ke dni 04.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2014. Zápis proveden dne 21.10.2014.

Z-4630/2014-212

o Zahájení exekuce

VĚDECKOTECHNICKÝ PARK - TESORO a.s., č.p. 27, 27305

Přelíc, RČ/IČO: 28426380

Z-917/2015-212

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX-2052/2015 -14 ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2015. Zápis proveden dne 04.03.2015; uloženo na prac. Rakovník

Z-917/2015-212

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2015 13:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542334 Rynholec

Kat.území: 744671 Rynholec

List vlastnictví: 742

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 865/7	V-1320/2015-212
Parcela: 865/19	V-1320/2015-212
Parcela: 865/6	V-1320/2015-212

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-2052/2015 -12 ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2015. Zápis proveden dne 25.03.2015; uloženo na prac. Rakovník

V-1320/2015-212

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 865/7	Z-1351/2015-212
Parcela: 865/19	Z-1351/2015-212
Parcela: 865/6	Z-1351/2015-212

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 1456496/15/2102-80541-802610 (FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP Praha - západ) ze dne 26.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.03.2015. Zápis proveden dne 09.04.2015.

Z-1351/2015-212

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 1902082/15/2102-80541-802610 (k č.j. 1456496/15/2102-80541-802610). Právní moc ke dni 30.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.04.2015. Zápis proveden dne 21.04.2015.

Z-1542/2015-212

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2011.

V-4400/2011-212

Pro: VĚDECKOTECHNICKÝ PARK - TESORO a.s., č.p. 27, 27305 Přelíc

RČ/IČO: 28426380

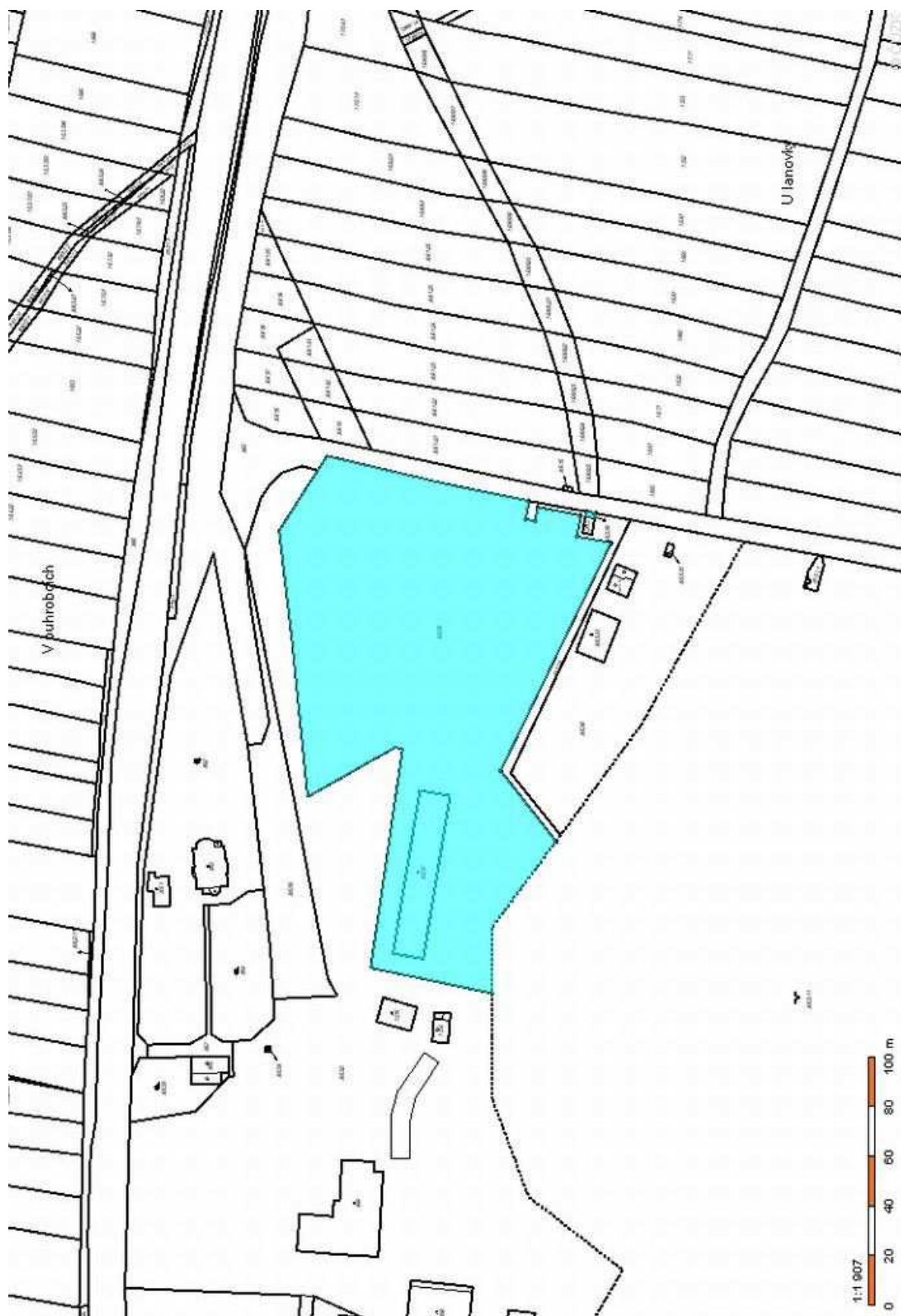
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.09.2015 13:31:16

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.
strana 3





Přístupová cesta



Přístavek na severní straně haly (montovaná buňka)



Zpevněné plocha podél jižní strany



