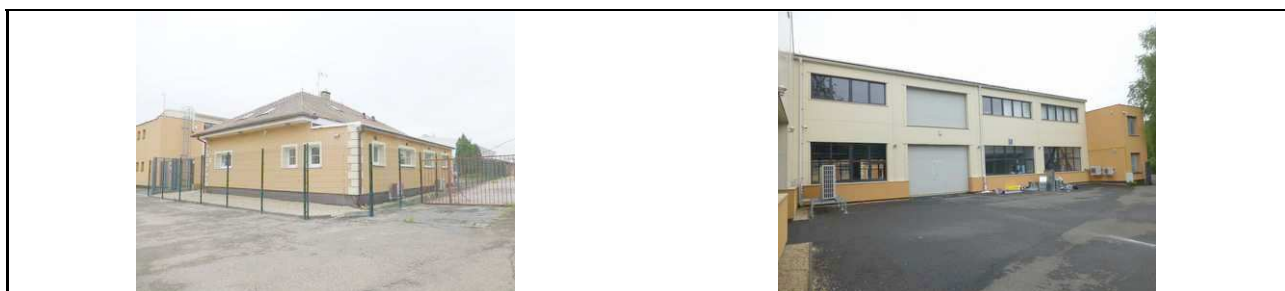


ODHAD č. T 37-2554/2022

odhad obvyklé ceny nemovité věci pro vnitřní potřeby společnosti.

Předmět ocenění:	Areál - víceúčelový	ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Areál s halou a administrativní budovou, vše pod č.p. 257, který se nachází v katastrálním území Rakovník, včetně pozemků č. st. 432/2, st. 434/16, 3093/29, 3093/30, 3096/15, 3099/6, 3099/7, 3768/5, 3769/7, 4198/2, 4222, 4268 a příslušenství.	
Číslo popisné:	257	Na pozemku parc. č.: St. 432/2
Pozemky parc. č.:	st. 432/2, 3099/6, 3099/7, 3769/7, 4222, 4268, 3093/29, 3093/30, 3096/15, 3768/5, 4198/2, st. 434/16	
Ostatní stavby:		
Katastrální území:	Rakovník	LV č.: 9793
Kraj:	Středočeský	Okres: Rakovník
Obec:	Rakovník	Část obce: Rakovník I
Ulice:	Šamotka	Číslo orientační: PSČ: 26901



Vlastník stavby: NANO CENTRUM AG s.r.o., Šamotka 257, 26901 Rakovník, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: NANO CENTRUM AG s.r.o., Šamotka 257, 26901 Rakovník, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel: NANO CENTRUM AG, s.r.o.	tel.:
Adresa: Rybničná 18 / 1, 162 00 Praha 6	

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely zjištění obvyklé ceny nemovité věci. (ocenění stávajícího stavu)

Obvyklé ceny	Stav ke dni / Prohlídka:	28.6.2022 / 28.6.2022
Obvyklá cena stávající: <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	52 260 000 Kč	Pozn.:
Obvyklá cena budoucí: <small>(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)</small>		Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	prodejná nad 1 rok	

Vypracoval: Miroslav Málek	tel.: 602 38 88 84
Adresa: M. Majerové 456 456, 273 03 Stochov	e-mail: malek@orfinet.cz
Datum: 6.8.2022	
Tento odhad obsahuje 34 stran textu včetně 19 stran příloh.	
..... podpis, příp. razítko	

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Středočeský	Obec, část obce: Rakovník, Rakovník I	Počet obyvatel: 15 652
KÚ: Rakovník	Ulice: Šamotka	Číslo popisné: 257

Areál	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/1/ANO	//
Počet bytových/nebytových jednotek	1	
Garáže v objektu / počet stání:	ne 0	
Zastavěná plocha 1NP:	236 m ²	
Obestavěný prostor:	1 314 m ³	
Jednotková cena:	7 500 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	2 923 m ²	
Započítatelná plocha	268,55 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	0,00 m ²	292,50 m ²
Stáří / další životnost:	41	59
Opotřebení celkové:	25,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	soliterní
Forma užívání:	bydlení a podnikání
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2022
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	
Okolí nemovité věci:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná nad 1 rok		
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon / dat. síť		
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího) nebylo zjišťováno
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	52 562 304 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	47 952 377 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	50 395 589 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	0 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	52 260 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	4 852 180 Kč	0 Kč

El. odesláno:	e-mail:	Počet souborů: 38
---------------	---------	-------------------

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Jedná se o okresní město Rakovník. Město má kompletní občanskou vybavenost a obchodní síť. V místě je možnost autobusového a vlakového dopravního spojení směr Praha, Kladno a jiné. Jedná se o okresní město, které má 15 562 obyvatel.

Nemovitá věc se nachází nedaleko v okrajové části města při příjezdu po okresní komunikaci ze směru Nové Strašecí. Je přístupná po místní zpevněné komunikaci 3099/2 v majetku LB IMMO, s.r.o., Adelova 2549/1, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň. V místě je možnost napojení na rozvod elektřiny, vodovodní řád kanalizaci a plyn. Pozemek u nemovitosti je mírně svažité a rovinný.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o ocenění výrobní haly Nano technologií se sociálním zázemím postavenou a zkolaudovanou v roce 2017. Hala původně sloužila pro velkoformátový tisk. Počátkem roku 2022 byla hala zrekonstruována do dnešní podoby. Znalci není známo, zda proběhla rekolaudace na halu pro výrobu nanotechnologií.

Dále pak o ocenění bývalého rodinného domu o jedné bytové jednotce, který byl postaven pravděpodobně v roce 1980 a zrekonstruován v roce 2015, do dnešní podoby byl zrekonstruován začátkem roku 2022, ale z rodinného domu byl přestavěn na administrativní budovu. Znalci není známo, zda proběhla rekolaudace na administrativní budovu. Podrobný popis oceňovaných nemovitostí se nachází u jejich ocenění.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1980	Dílčí rekonstrukce v r. 2022	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 3099/2		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input checked="" type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
3099/2	ostatní komunikace	LB IMMO, s.r.o., Adelova 2549/1, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nemovitost není v pronájmu

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací – je nutné zjistit, zda proběhly rekolaudace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího) nebylo zjišťováno

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Není známo, zda na nemovitosti vážnou zástavní práva

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 9793				
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ020C Rakovník	
Obec:	541656 Rakovník	Katastrální území:	739081 Rakovník	
Ulice:	Šamotka	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 27152511	NANO CENTRUM AG s.r.o.	Šamotka 257, 26901 Rakovník	1 / 1
Stavby				
stavba je součástí pozemku				
část obce Rakovník I	Objekt k bydlení	č.p. 257	na pozemku p.č. St. 432/2	ANO
část obce Rakovník I		bez čp/če	na pozemku p.č. St. 434/16	ANO
Pozemky				
St. 432/2	Stavební parcela	Parcela KN	156 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
3093/29	Pozemková parcela	Parcela KN	87 m ²	ostatní plocha
3093/30	Pozemková parcela	Parcela KN	76 m ²	ostatní plocha
3096/15	Pozemková parcela	Parcela KN	38 m ²	ostatní plocha
3099/6	Pozemková parcela	Parcela KN	11 m ²	ostatní plocha
3099/7	Pozemková parcela	Parcela KN	56 m ²	ostatní plocha
3768/5	Pozemková parcela	Parcela KN	257 m ²	ostatní plocha
3769/7	Pozemková parcela	Parcela KN	48 m ²	ostatní plocha
4198/2	Pozemková parcela	Parcela KN	951 m ²	ostatní plocha
4222	Pozemková parcela	Parcela KN	167 m ²	ostatní plocha
4268	Pozemková parcela	Parcela KN	72 m ²	ostatní plocha
St. 434/16	Stavební parcela	Parcela KN	1 004 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

OCENĚNÍ

Obsah odhadu

Část 1. Administrativní budova

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Administrativní budova

1.2. Ocenění porovnávací metodou

1.2.1 Administrativní budova, porovnávací hodnota

Část 2. Hala bývalé tiskárny

2.1. Ocenění nákladovou metodou

2.1.1 Hala

2.2. Ocenění porovnávací metodou

2.2.1 Hala s pozemky, porovnávací hodnota

Část 3. Bez rozlišení části

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemky - obvyklá cena

Část 1. Administrativní budova

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Administrativní budova

Jedná se o zděnou třípodlažní administrativní budovu, která byla postavena pravděpodobně v roce 1980 jako vrátnice a v roce 2015 byla přestavěna na rodinný dům s jedním bytem a přistavěnou garáží. V roce 2022 byl RD zrekonstruován na administrativní budovu. Budova má částečné podsklepení, přízemí a částečné podkroví.

Budova je až na střešní krytinu a okna z roku 2015 kompletně zrekonstruována.

Podrobný popis stavebních konstrukcí se nachází v části konstrukce a vybavení.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
suterén	68,16 m ²	23,95 m ²
přízemí	235,90 m ²	178,00 m ²
podkroví	156,85 m ²	66,60 m ²
Celkem započítatelná plocha		268,55m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
suterén				
	archiv	47,90 m ²	0,50	23,95m ²
suterén - celkem		47,90 m²		23,95 m²
přízemí				
	podlahová plocha kanceláří s příslušenstvím	178,00 m ²	1,00	178,00m ²
přízemí - celkem		178,00 m²		178,00 m²
podkroví				
	podkroví	66,60 m ²	1,00	66,60m ²
podkroví - celkem		66,60 m²		66,60 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
suterén	$(9,95*6,85)*(2,20)$	=	149,95 m ³
přízemí	$(15,14*10,36)*4,13+(15,14*2,56+4,95*8,14)*3,73$	=	942,65 m ³
podkroví	$(9,64*10,36)*3,60*0,33+(5,50*10,36)*3,60*0,50$	=	221,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 313,81 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové
Svislé konstrukce	zděné o tl. 45 cm
Stropy	betonové
Krov, střecha	valbová
Krytiny střech	Bobrovky
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	zateplená 10 cm polystyrén
Vnitřní obklady keramické	koupelny, WC, kuchyně
Schody	betonové
Dveře	s obložkovou zárubní
Vrata	
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	plovoucí podlahy, keramické dlažby
Vytápění	ústřední plynové
Elektroinstalace	400V
Bleskosvod	je
Vnitřní vodovod	T+S
Vnitřní kanalizace	do veřejné kanalizace
Vnitřní plynovod	je
Ohřev teplé vody	kotel ÚT
Vybavení kuchyní	kuchyňské linky
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, WC, pisoáry
Výtahy	chybí
Ostatní	EZS, kamerový systém, klimatizace, datové kabely,
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	236
Obestavěný prostor	[m ³]	1 313,81
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 500
Počet podzem./nadzem. podlaží		1 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 292,50
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	9 853 578
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	59
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 390 184

1.2. Ocenění porovnávací metodou

1.2.1 Administrativní budova, porovnávací hodnota

Budova je mimo střešní krytinu a oken z roku 2015 téměř po kompletní rekonstrukci ve výborném stavu.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
<p>Frant. Diepolta, Rakovník - Rakovník II</p> <p>Prodej rodinného domu 290 m², pozemek 954 m², Exkluzivně nabízíme jednoduchou, komfortní vilu z období první republiky, kterou nechal v roce 1928 postavit rakovnický starosta a učitel František Diepolt a to na základě projektu známého architekta Jaroslava Rösslera. Jednoduchý a poměrně strohý cihlový dům stojí pod úrovní silnice na jižním, mírně se svažujícím pozemku o celkové výměře 954 m². Suterénní částí domu dominuje původní zimní zahrada /22m²/ a obytná místnost v kombinaci s jednotlivými, menšími technickými místnostmi, nechybí ani sprchový kout s toaletou. Velké obytné místnosti v celém domě jsou směřovány do prostorné zahrady, obslužné části domu pak směrem do okresní křivoklátské silnice. Přízemní část domu disponuje kuchyní, obývacím pokojem, toaletou a ložnicí s výstupem na prostornou /18m²/ terasu. V této části domu stále převažují jednotlivé původní prvky domu, zejména zárubně, dveře, podlahy atd. První patro zahrnuje bytovou jednotku 2+1 /70 m²/ a v půdní části domu je prostor vhodný k vestavbě dalšího menšího bytu. Celý dům je postupně rekonstruován - proběhla výměna oken /2009/ za dřevěná eurookna, výměna rozvodů el. a vody /2010/, revitalizace střechy, byt v prvním patře prošel rekonstrukcí kuchyně, koupelny a toalety, v roce 2019 byl instalován nový, plynový kondenzační kotel Junkers a bojler. V zadní části pozemku se nachází samostatná, zděná garáž /25m²/ s vjezdem z ulice Štemberova. Celkové náklady na provoz domu činí cca 7 tis.Kč měsíčně, je zde zaveden optický kabel. Jedná se o vilu se svým silným příběhem, nemovitost není památkově chráněna, má potenciál vícegeneračního bydlení a původní prvky v domě mají své kouzlo. Technicky je dům v dobrém stavu, vhodná by byla zejména revitalizace vnějšího pláště budovy. Nemovitost napojena na všechny IS, parkování možno i před domem. Ojedinelá nabídka v sousedství slavnější Lexovy vily, nemovitost úzce spjatá s historií Rakovníka, která si zaslouží majitele se srdcem na dlani.</p> <p>Hodnocení: Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Typ stavby - zděný - koeficient 1,00; Stáří - větší - koeficient 1,08; Vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Zdroj nabídky - inzerce - koeficient 0,80; Opatřebení - větší - koeficient 1,08; Velikost nemovitosti - větší - koeficient 1,03; Velikost pozemků - výpočet bez pozemku - koeficient 0,71; Garáž - není - koeficient 1,00; Jedná se o administrativní budovu - nejedná se o RD - koeficient 0,90;</p>	290,00	954		14 500 000	50 000	0,61	30 500
							
<p>Fojtíkova, Rakovník - Rakovník II</p> <p>Prodej rodinného domu 190 m², pozemek 334 m², Nabízíme k prodeji prostorný řadový rodinný dům 5+1 na klidném a vyhledávaném místě, v ulici Fojtíkova. Dispozičně je 1.NP domu, kolaudovaného v roce 1983, řešeno jako 2+1 s balkonem, zádveřím s WC a vstupní chodbou, o podlahové výměře cca 60 m². Chodba se rozchází do 2.NP a praktického suterénu s oddělenými prostory, jako je garáž (16 m²), prádelna s vanou a sprchovým koutem, sušárna, technická místnost s WC, spíž a dílna se vstupem na zahradu, o celkové výměře cca 76 m². Ve 2.NP s krásným výhledem na město jsou 3 neprůchozí pokoje, koupelna s vanou a WC, vše o výměře cca 55 m². Za zmiňku určitě stojí prostorná (15 m²) terasa přístupná ze schodiště v mezipatře. O vytápění a ohřev vody se stará moderní kondenzační plynový kotel, využít a navodit patřičnou atmosféru lze ohněm v otevřeném krbu v obývacím pokoji. Severní strana domu je zateplená, střecha je po rekonstrukci, okna plastová, elektroinstalace v mědi, nová sekční garážová vrata a plyn. kotel. Jinak je nemovitost v původním udržovaném stavu. Na slunném jižně orientovaném pozemku se zahradou s možností posezení pod přístřeším, je ještě drobná</p>	190,00	334		8 200 000	43 158	0,67	28 916
							

lehká stavba s dalším úložným prostorem a skleník. Hledáte-li prostorné bydlení s dostačujícím pozemkem, na atraktivním, klidném místě a přitom kousek od centra, neváhejte nás kontaktovat. Veškerá občanská vybavenost okresního města v pěší dostupnosti, sportovní i kulturní vyžití, cyklostezky do CHKO Křivoklátsko, to vše pouze 40 min. vozem od Prahy. S financováním rádi pomůžeme. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N94887.

Hodnocení: Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Typ stavby - zděný řadový - koeficient 1,05; Stáří - menší - koeficient 0,95; Vybavení - horší - koeficient 1,08; Zdroj nabídky - inzerce - koeficient 0,85; Opatřebení - větší - koeficient 1,08; Velikost nemovitosti - menší - koeficient 0,94; Velikost pozemků - bez pozemku - koeficient 0,85; Garáž - je - koeficient 0,94; Jedná se o administrativní budovu - nejedná se o RD - koeficient 0,90;

Vladislavova, 154,00 176 8 900 000 57 792 0,71 41 032
Rakovník -
Rakovník II

Prodej rodinného domu 154 m², pozemek 176 m², Nabízím k prodeji moderní rodinný dům po kompletní rekonstrukci. V domě jsou dvě bytové jednotky o dispozici 3+kk, které lze samostatně využívat. Nemovitost se nachází na pozemku o velikosti 176m². Zastavěná plocha činí 120m². K domu tedy náleží dvorek o rozloze 56m², který je přístupný ze společné chodby a také francouzským oknem z obývacím pokoje spodního bytu. Dům je podsklepen a vchod do sklepení je možný z hlavní společné chodby. V přízemním bytě 3+kk o velikosti 62,2 m² se nachází vstupní chodba, koupelna se sprchovým koutem a s WC. Dále jsou zde dva pokoje, přičemž jeden pokoj má vymezený prostor pro vybudování malé šatny. Obývací pokoj navazuje na kuchyňský kout vyrobený na míru který je vybaven elektrickými spotřebiči (elektrická varná deska, trouba, myčka nádobí). Byt je vytápěn elektrickým podlahovým topením. V podkroví se nachází bytová jednotka 3+kk o celkové velikosti 80 m², 2 ložnice, velkorysý obývací pokoj o velikosti 44 m² s kuchyní na míru, vybavenou všemi potřebnými spotřebiči. Koupelna s wc a sprchovým koutem. Horní byt je vytápěn elektrickým kotlem. V okolí naleznete kompletní občanskou vybavenost, ale také velmi dobrou výchozí polohu vzhledem k Praze (dojezd autem do 40 min. a pravidelné autobusové spojení směr Zličín a Hradčanská), možnost využití i vlakového spoje.Neváhejte a domluvte si prohlídku. Těším se na Vás.



Hodnocení: Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Typ stavby - zděný řadový - koeficient 1,05; Stáří - obdobné - koeficient 1,00; Vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Zdroj nabídky - inzerce - koeficient 0,85; Opatřebení - větší - koeficient 1,06; Velikost nemovitosti - menší - koeficient 0,92; Velikost pozemků - bez pozemku - koeficient 0,91; Garáž - není - koeficient 1,00; Jedná se o administrativní budovu - nejedná se o RD - koeficient 0,90;

Variační koeficient před úpravami:	11,88 %	Variační koeficient po úpravách:	16,06 %
Užitná plocha	268,55 m ²		
Minimální jednotková cena:	28 916 Kč/m ²	Minimální cena:	7 765 392 Kč
Průměrná jednotková cena:	33 483 Kč/m ²	Průměrná cena:	8 991 860 Kč
Maximální jednotková cena:	41 032 Kč/m ²	Maximální cena:	11 019 144 Kč
Stanovená jednotková cena:	33 500 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	8 996 425 Kč

Část 2. Hala bývalé tiskárny

2.1. Ocenění nákladovou metodou

2.1.1 Hala

Jedná se o ocelovou zateplenou halu bývalé tiskárny postavenou v roce 2017, se zděnou částí se sociálním zázemím. Hala byla v roce 2022 zrekonstruována, kdy byla hala vybavena antistatickým povrchem podlah, vzduchotechnikou, kamerovým systémem a EZS. Dále byly vestavěny laboratoře a provedeny opravy sociálních zařízení a další drobné práce.

Opotřebení stavby předpokládám 4%.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
přízemí 1.N.P.	1 004,30 m ²	910,80 m ²
patro 2.N.P.	1 004,30 m ²	912,04 m ²
Celkem započitatelná plocha		1 822,84m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
přízemí 1.N.P.				
	hala 1 s laboratořemi	633,00 m ²	1,00	633,00m ²
	hala 2A	71,00 m ²	1,00	71,00m ²
	hala 2B	151,00 m ²	1,00	151,00m ²
	chodba	9,44 m ²	1,00	9,44m ²
	místnost	15,70 m ²	1,00	15,70m ²
	WC muži	7,52 m ²	1,00	7,52m ²
	WC ženy	3,78 m ²	1,00	3,78m ²
	úklid	0,63 m ²	1,00	0,63m ²
	schodiště	18,73 m ²	1,00	18,73m ²
přízemí 1.N.P. - celkem		910,80 m²		910,80 m²
patro 2.N.P.				
	hala 1 s laboratořemi	633,00 m ²	1,00	633,00m ²
	hala 2A	71,00 m ²	1,00	71,00m ²
	hala 2B	151,00 m ²	1,00	151,00m ²
	schodiště	18,61 m ²	1,00	18,61m ²
	místnost	32,17 m ²	1,00	32,17m ²
	WC	6,26 m ²	1,00	6,26m ²
patro 2.N.P. - celkem		912,04 m²		912,04 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní stavba	$(42,90*15,80+12,84*18,90)*8,05+(20,95*4,00)*6,80$	=	7 979,83 m ³
krov	$(42,90*15,80+12,84*18,90)*1,61*0,50$	=	741,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	8 720,83 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové patky
Svislé konstrukce	ocelová nosná konstrukce opláštěná sendvičovými panely
Stropy	železobetonové
Krov, střecha	sedlová zateplená
Krytiny střech	AL profilovaný plech
Klempířské konstrukce	AL. plech
Úprava vnitřních povrchů	sendvičové panely, štuková omítka
Úprava vnějších povrchů	sendvičové panely, zatáčená zateplená omítka
Vnitřní obklady	sociální zařízení
Schody	ocelové
Dveře	plné
Vrata	lamelová el. ovládaná
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	speciální betony, keramické dlažby, antistatické povrchy
Vytápění	plynové se vzduchotechnikou
Elektroinstalace	400V
Bleskosvod	je
Vnitřní vodovod	T+S
Vnitřní kanalizace	do kanalizace
Vnitřní plynovod	zemní plyn
Ohřev teplé vody	plynový kotel kombinovaný s ÚT
Vybavení kuchyní	kuchyňka
Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla sprchový kout
Výtahy	není
Ostatní	vzduchotechnika, kamerový systém EZS

Zastavěná plocha	[m ²]	1 004
Obestavěný prostor	[m ³]	8 720,83
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 615
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 1 822,84
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	48 967 472
Stáří	roků	5
Další životnost	roků	95
Opotřeбенí	%	4,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	47 008 773

2.2. Ocenění porovnávací metodou

2.2.1 Hala s pozemky, porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota byla provedena na základě tří srovnávaných nabídek k prodeji v období posledních 12 měsíců, vzhledem ke skutečnosti, že v místě nebyla dostatečná nabídka obdobných nemovitostí k prodeji, byly použity i dvě nabídky z okolí Kladna. Nabídky byly upraveny koeficienty.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Kladno	1 165,00	4 328		15 100 000	12 961	1,80	23 330
<p>Skladová hala, Jedná se o areál, ve kterém se nachází skladová hala a administrativní část se sociálním zázemím pro zaměstnance.</p> <p>Areál se nachází na celkové výměře 4328m² pozemku a to včetně zastavěných ploch budovou a halou. Dle informací zástupce vlastníka byl areál vybudován v roce 2010.</p> <p>Do areálu je přístup po okresní komunikaci č. 1062 v majetku Středočeského kraje</p> <p>Stavby se nacházejí na okrajích pozemku s tím, že uprostřed se nachází velká manipulační a skladová plocha, která je pojízdná i pro nákladní dopravu. Plocha byla využívána pro skladování stavebních hmot.</p> <p>V případě potřeby by na části zpevněné plochy byla možnost výstavby i dalšího objektu o výměře cca 600m².</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,96; Provedení a vybavení - horší, jedná se o skladovou halu - koeficient 1,40; Celkový stav opotřebení - větší opotřebení a horší vybavení - koeficient 1,36; Velikost pozemku - větší pozemek - koeficient 0,85; Speciální vybavení - klimatizace, speciální vybavení - koeficient 1,22;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce 0,95; Lokalita - obdobná 1; Velikost objektu - menší 0,96; Provedení a vybavení - horší, jedná se o skladovou halu 1,4; Celkový stav opotřebení - větší opotřebení a horší vybavení 1,36; Velikost pozemku - větší pozemek 0,85; Speciální vybavení - klimatizace, speciální vybavení 1,22;</p>							
Vrapická, Kladno	1 555,00	2 756		32 640 000	20 990	1,16	24 348
<p>Prodej výrobní haly, prostoru 1 555 m², Hledáte nemovitost, ve které lze provozovat výrobu, mít k dispozici skladové prostory, kanceláře a zároveň možnost bydlení v nadstandardně zařízeném bytě, k němuž náleží zahrada s bazénem? Základem zmíněného objektu je třípatrová budova se sklepními prostory. V 1. NP jsou dvě samostatné části - výrobní hala 345 m² se širokým zázemím a v části druhé jsou prostory, které lze využít ke komerčním, případně obytným účelům. 2. NP je rozděleno také na dvě části. V první se nachází kancelářské prostory s vybavením, dále jsou k dispozici skladové/výrobní prostory (zátěž podlahové plochy 500kg/m²) se zázemím pro zaměstnance (oddělené šatny se sociálním zařízením a kuchyňkou). V druhé části se nachází klimatizovaná administrativní část vybavená vestavěným nábytkem. Pro obsluhu celého patra je k dispozici nákladní výtah. Ve 3. NP se nachází nově zrekonstruovaná klimatizovaná obytná jednotka o dispozici 9+2, 177 m² a půdní prostory o rozloze 297 m², které lze využít k dalším individuálním potřebám. Suterén domu je rozdělen na sedm částí o celkové velikosti 69 m², k přístupu je možné využít schodiště z 1. NP i nákladní výtah. Dvůr má dva vjezdy, je po celé ploše zpevněný zámkovou dlažbou a umožňuje vjezd kamiónů a parkování automobilů. Po obvodu tohoto dvora se nacházejí venkovní skladové prostory a v zadní části vede vstup na další pozemek na který jsou přivedené inženýrské sítě (voda, elektřina, plyn, kanalizace, informační kabel). Na tomto pozemku jsou zastřešené sklady, dále je pozemek oddělen mobilním objektem, kde se nachází odpočinková zóna s bazénem a zázemím (wc a kuchyňka). Díky uvažovanému prodloužení rychlodráhy Praha – Kladno – Dubí a brzkému zahájení rezidenční bytové výstavby se tato městská část Kladna stane investičně atraktivní. Dům se nachází na hlavní ulici, vzdálenost od Prahy - Ruzyně je 15 min. Vlakové nádraží Kladno - Dubí je 200 m. Pro více informací mne kontaktujte. S pozdravem Jakub Železný</p>							

Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav opotřebení - obdobný - koeficient 1,00; Velikost pozemku - obdobná - koeficient 1,00; Speciální vybavení - klimatizace, speciální úpravy - koeficient 1,22;

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - inzerce 0,95; Lokalita - obdobná 1; Velikost objektu - obdobná 1; Provedení a vybavení - obdobné 1; Celkový stav opotřebení - obdobný 1; Velikost pozemku - obdobná 1; Speciální vybavení - klimatizace, speciální úpravy 1,22;

Studeněves, okres Kladno	767,00	421	10 000 000	13 038	1,85	24 120
--------------------------	--------	-----	------------	--------	------	--------

Prodej výrobní haly, prostoru 3 000 m², Exklusivně nabízíme k prodeji výrobní haly o výměře 3.072m² na strategickém místě přímo na dálnici D7 směr Praha - Louny, v těsném sousedství města Slaný. Od letiště Václava Havla Praha je objekt vzdálen pouhých 21km, nádraží Slaný 1.5km. Čistá výška v hale je 6,5m, nosnost podlah 5t/m². V objektu je celkem 6 vjezdových vrat. Celý prostor je opatřen vzduchotechnikou, zabezpečen kamerovým systémem. Objekt má dostatečný příkon elektřiny, plynu a vody. Je napojen na kanalizaci. K dispozici má kanceláře i sociální zařízení. Komplexní rekonstrukce proběhla v roce 2015. Přístup pro kamiony je zajištěn, před halami je asfaltový manipulační prostor, další přístup a prostor bude dokončen v zadní části. Parkování v areálu, zastávka autobusu cca 200m. Objekty jsou aktuálně pronajaté třemi stabilními nájemci, výnos cca 6% (je možné navýšení). Podrobnější informace při osobním jednání.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - horší - koeficient 1,08; Velikost objektu - menší - koeficient 0,92; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,15; Celkový stav opotřebení - větší opotřebení - koeficient 1,10; Velikost pozemku - menší - koeficient 1,27; Speciální vybavení - klimatizace a speciální vybavení - koeficient 1,22;

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - inzerce 0,95; Lokalita - horší 1,08; Velikost objektu - menší 0,92; Provedení a vybavení - horší 1,15; Celkový stav opotřebení - větší opotřebení 1,1; Velikost pozemku - menší 1,27; Speciální vybavení - klimatizace a speciální vybavení 1,22;

Variační koeficient před úpravami:	24,05 %	Variační koeficient po úpravách:	1,82 %
Užitná plocha	1 822,84 m ²		
Minimální jednotková cena:	23 330 Kč/m ²	Minimální cena:	42 526 857 Kč
Průměrná jednotková cena:	23 933 Kč/m ²	Průměrná cena:	43 626 030 Kč
Maximální jednotková cena:	24 348 Kč/m ²	Maximální cena:	44 382 508 Kč
Stanovená jednotková cena:	23 900 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	43 565 876 Kč

Část 3. Bez rozlišení části

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemky - obvyklá cena

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky zastavěná plocha, ostatní plocha manipulační, komunikace a zeleň. Pozemky jsou téměř rovinné a částečně mírně svažité. K pozemkům je přístup po zpevněné komunikaci a v místě je možnost napojení na rozvod elektřiny, vody a kanalizace a plynu

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena pozemků byla stanovena na základě zjištěných cen z nabídkových cen v daném katastrálním území za posledních 12 měsíců. Jedná se o obvyklé ceny v daném místě a čase. Obvyklá nabízená cena obdobně zasíťovaných pozemků pro komerční výstavbu se v dané lokalitě nabízí v hodnotě od 1500,-Kč až do 2000,-Kč, dle toho jak jsou zasíťované a umístěné a pro jaký účel zástavby jsou určeny. Vzhledem ke skutečnosti, že se pozemky nacházejí na okraji města, uvažují cenu za tyto pozemky s částečnou opatrností na 1660,-Kč/m².

V současné době nejsou nabízeny v blízkosti oceňovaného místa žádné komerční pozemky a proto byly v úvahu vzaty pozemky pro výstavbu rodinných domů s tím, že cena pozemků je upravena koeficienty.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²
Kněžves Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji pozemek určený k individuální výstavbě o výměře 2533 m2 na klidném místě, ve vyhledávané lokalitě v Kněževsi, okres Rakovník. Na mírně svažité pozemek přímo navazuje komunikace městysu. Možnost napojení na veškeré IS (elektřina, vodovod, kanalizace, plyn). V Kněževsi je veškerá občanská vybavenost, dojezd do Rakovníka cca 8 min, okraj Prahy cca 35 min. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,95; velikost pozemku - obdobná - 1,00; poloha pozemku - horší - 1,25; dopravní dostupnost - horší - 1,05; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - jedná se o pozemek pro výstavbu RD - 0,80; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - horší dostupnost do místa, méně vyhledávaná lokalita - 1,20		2 533	3 799 500	1 500,00	1,20	1 795,50
Velká Buková Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek pro výstavbu RD v zastavitelném území obce Velká Buková. Parcela o celkové výměře 1841 m2. Určena územním plánem pro výstavbu RD venkovského typu. Voda bude dovedena k hranici pozemku, stejně tak elektřina, která bude řešena sloupkem. Pozemek tak bude připraven k výstavbě, přístup zajištěn po obecní komunikaci. Přes pozemek vede elektrické vedení, které se překládá, aby neomezovalo výstavbu. Taktéž zde vede optický kabel CETIN, překlad bude dořešen spolu s ostatními nynějším majitelem. Ideální pro vlastní nemovitost, jedinečná lokalita. Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,95; velikost pozemku - menší - 0,95; poloha pozemku - horší - 1,25; dopravní dostupnost - horší - 1,05; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - jedná se o pozemek pro výstavbu RD - 0,80; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - horší dostupnost do místa, méně vyhledávaná lokalita - 1,15		1 841	2 620 000	1 423,14	1,09	1 550,89



Rakovník 25 631 32 500 000 1 268,00 1,29 1 639,22

Hledáte investiční příležitost? Jste-li developer nebo investor je tato nabídka ušitá přímo pro Vás.

Prodej rozlehlého souboru pozemků o celkové výměře 25.631m² v ideální lokalitě Rakovníka, které jsou na základě nově schváleného územního plánu určeny k zástavbě. Pozemky jsou určeny pro výstavbu rodinných domů v 2. etapě výstavby. Dle bilance kapacit jsou plochy 027-Z, 029-Z, 031-Z a 032-Z určeny k výstavbě až 30rodinných domů. Přípustné využití plochy je i bydlení v bytových domech nebo víceúčelových budovách.



Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,95; velikost pozemku - mnohem větší - 1,20; poloha pozemku - obdobná - 1,00; dopravní dostupnost - horší - 1,05; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - jedná se o pozemek pro výstavbu RD - 0,80; vybavenost pozemku - bez vybavení - 1,25; úvaha zpracovatele ocenění - horší dostupnost do místa - 1,08

Průměrná jednotková cena 1 661,87 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 432/2	156	1 660	1 / 1	258 960
ostatní plocha	3099/6	11	1 660	1 / 1	18 260
ostatní plocha	3099/7	56	1 660	1 / 1	92 960
ostatní plocha	3769/7	48	1 660	1 / 1	79 680
ostatní plocha	4222	167	1 660	1 / 1	277 220
ostatní plocha	4268	72	1 660	1 / 1	119 520
ostatní plocha	3093/29	87	1 660	1 / 1	144 420
ostatní plocha	3093/30	76	1 660	1 / 1	126 160
ostatní plocha	3096/15	38	1 660	1 / 1	63 080
ostatní plocha	3768/5	257	1 660	1 / 1	426 620
ostatní plocha	4198/2	951	1 660	1 / 1	1 578 660
zastavěná plocha a nádvoří	st. 434/16	1 004	1 660	1 / 1	1 666 640
Celková výměra pozemků:		2 923		Hodnota pozemků celkem:	4 852 180

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Ze dne: 28.6.2022

Vlastník nabyt nemovitost v roce 2001 v dražbě.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Obvyklá cena nemovitosti vychází z porovnávací hodnoty za simulovaný prodej administrativní budovy a provozní haly. Porovnávací hodnotou byla zjištěna cena za obdobné administrativní budovy a halu samostatně s pozemky.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	52 562 304 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	47 952 377 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	52 260 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	4 852 180 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	50 395 589 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	50 395 589 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

Dobré místo pro podnikání na okraji okresního města Rakovník s možností napojení na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Hala je téměř novostavbou po rekonstrukci z roku 2022 a ve velice dobrém stavebně technickém stavu se zateplením, vytápěním, sociálním zázemím, vzduchotechnikou, laboratořemi, elektronickým zabezpečením a kancelářemi. Administrativní budova je po kompletní rekonstrukci z roku 2022 a je ve výborném stavu

Slabé stránky nemovité věci

Pro účely využití nemovitosti zde nenacházím žádné slabší stránky.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek z pozemkové mapy	2
Mapa umístění v ČR	1
Informace o přístupové komunikaci	1
Nabídky k prodeji pozemků	3
Vyrozumění o provedeném vkladu	2
Fotodokumentace nemovitosti	6

Koncesní listina

Vydaná Okresním živnostenským úřadem v Kladně, pod č. j. ŽÚ/2035/2001/KE, pod EV. č.:320300-44105-00, vydaný fyzické osobě Miroslavu Málkovi. Datum vzniku živnostenského oprávnění 19.6.1996.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2021 11:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 541656 Rakovník

Kat.území: 739081 Rakovník

List vlastnictví: 9793

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo NANO CENTRUM AG s.r.o., Rybničná 18/1, Liboc, 16200 Praha 6	27152511	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 432/2	156	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rakovník II, č.p. 257, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 432/2				
St. 434/16	1004	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 434/16				
3093/29	87	ostatní plocha	neplodná půda	
3093/30	76	ostatní plocha	zeleň	
3096/15	38	ostatní plocha	manipulační plocha	
3099/6	11	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3099/7	56	ostatní plocha	jiná plocha	
3768/5	257	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3769/7	48	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4198/2	951	ostatní plocha	jiná plocha	
4222	167	ostatní plocha	jiná plocha	
4268	72	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 432/2, Parcela: St. 434/16, Parcela: 3099/6, Parcela: 4198/2,
Parcela: 4222

Povinnost k

Parcela: 3096/2, Parcela: 3099/11, Parcela: 3099/2, Parcela: 3099/7, Parcela:
3099/8

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.04.2013. Právní
účinky vkladu práva ke dni 03.05.2013.

V-1201/2013-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

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 27.08.2021 11:35:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 541656 Rakovník
Kat.území: 739081 Rakovník List vlastnictví: 9793
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
Oprávnění pro
Parcela: 3769/5
Povinnost k
Parcela: 3099/6, Parcela: 3769/7

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná (G.pl.3437-62/2005) ze dne 22.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2005.
V-3601/2005-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
na dobu neurčitou
Oprávnění pro
Parcela: St. 4501, Parcela: 3096/13, Parcela: 3096/17, Parcela: 3096/18,
Parcela: 3096/3, Parcela: 3096/4, Parcela: 3096/5
Jednotka: 2703/1, Jednotka: 2703/2
Povinnost k
Parcela: 3099/6

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná (GF č. 3603-98/2006) ze dne 17.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.10.2006.
V-3210/2006-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
na dobu neurčitou
Oprávnění pro
Parcela: St. 432/2, Parcela: St. 434/16, Parcela: 3099/6, Parcela: 4198/2,
Parcela: 4222
Povinnost k
Parcela: 3099/7

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2013.
V-1201/2013-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno (podle listiny)
podzemního vedení kanalizace s právem vstupu a vjezdu, za účelem údržby a provádění oprav tohoto vedení, na dobu neurčitou
Oprávnění pro
Parcela: 4198/1
Povinnost k
Parcela: 3093/29, Parcela: 3093/30, Parcela: 3096/15, Parcela: 3768/5

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2013.
V-1201/2013-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - 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.
strana 2



Katastr nemovitosti

Ověřuji pod pořadovým číslem 106160_028126 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 3 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 616

dne 27.08.2021 v 11:42

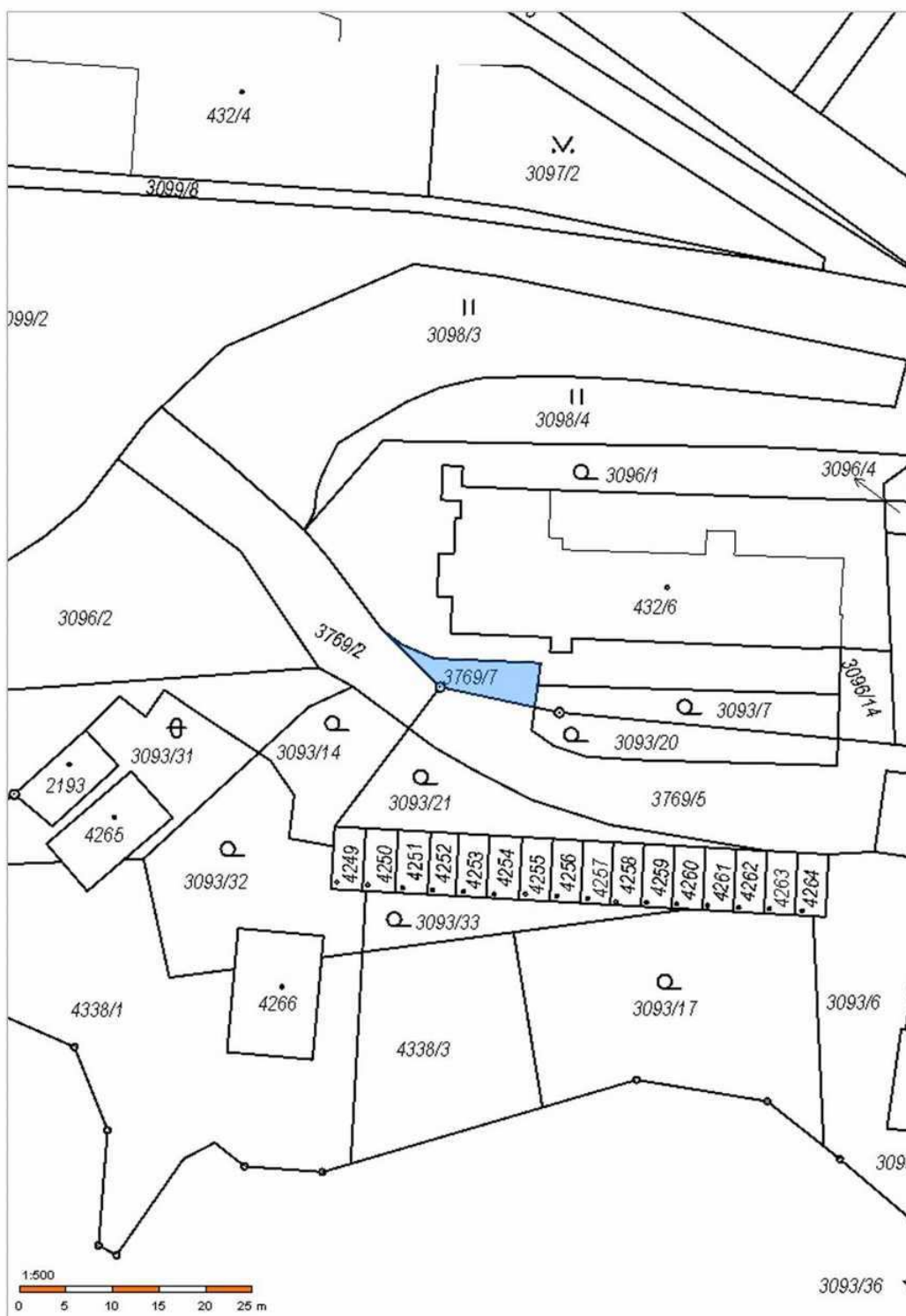
Podpis

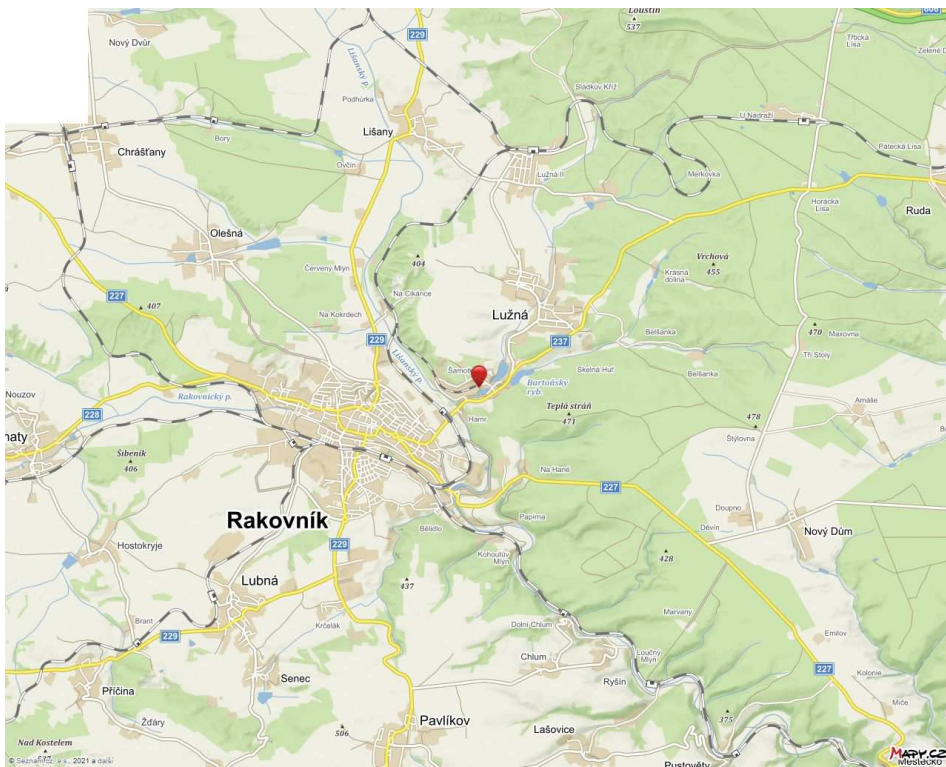
Kajda Tomáš

Razítko:









Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3099/2
Obec:	Rakovník [541656]
Katastrální území:	Rakovník [739081]
Číslo LV:	865
Výměra [m ²]:	2072
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
LB IMMO, s.r.o., Adelova 2549/1, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno chůze a jízdy

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ **Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.08.2022 17:00.

Soubor Úpravy Znovuotiskovat Historie Zájmy Nápověda

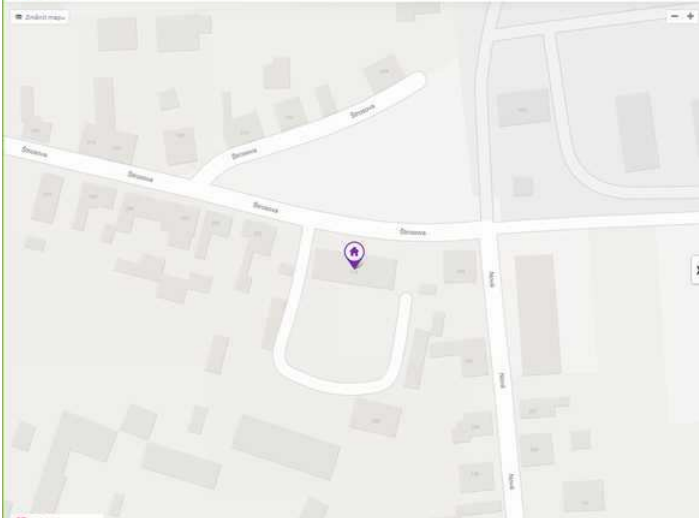
Prodej stavebního pozemku 2 | x Informace o pozemku | Nahát | x Naházání do katastru nemovitostí | x

https://www.reality.cz/detail/prodej/uzemni/knizeves-kmlovves-strosova/699863100#ulaczeni-fotoalbum


Portal pro Odhadce - PA Datové schránky Komerční banka - příh... Komerční banka - příh... Příkladní | Česká spoř... DneHockey.TV | Live ho... České stavební standa... Vybrat odhadce Letenka a hry, atrakce to... Letenka a hry, atrakce to... Všechny produkty / P... Ostatní záležitosti

REALITY.CZ

Zobrazit mapu



Příslušný územní



Zobrazit 10 fotografií

Prodej stavebního pozemku 2 533 m²

Štrosova, Kněžves • Panoráma

3 799 500 Kč (1 500 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji pozemek určený k individuální výstavbě o výměře 2533 m² na klidném místě, ve vyhledávané lokalitě v Kněžvesi, okres Rakovník. Na místě svazkový pozemek přímo navazuje komunikace místní úřad. Možnost napojení na veřejnou síť (elektrika, vodovod, kanalizace, plyn). V Kněžvesi je velká občanská vybavenost, dojezd do Rakovníka cca 8 min, okraj Prahy cca 35 min.

Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.
Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N92729

Ofertová cena:	3 799 500 Kč za nemovitost	Aktualizace:	13.07.2022
Cena za m ² :	1 500 Kč	Plocha pozemku:	2533 m ²
Pozemková kniha:	Cena k jednání	Stupeň:	Silnice, Autobus
ID zakázky:	N92729	Komunikace:	Ashfaltová

SEM Zadejte hledaný výraz.

22°C Přev. slunečno 12:39 8. 8. 2022

Kněžves

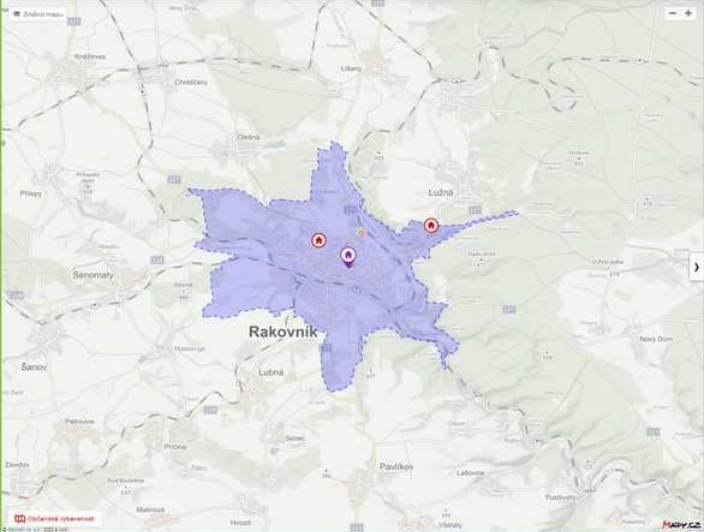

Soubor Úpravy Zvolit Historie Záložky Náhleje Nápověda

Prodej stavebního pozemku 21

https://www.reality.cz/detail/prodej-pozemky/bydleni/rakovnik-71834125564#suboreni-fake

85% Vyhledat

REALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 25 631 m²
Rakovník, okres Rakovník

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

32 500 000 Kč (1 268 Kč za m²)

[Společná hypotéka](#)

Hledáte investiční příležitost? Jste-li developer nebo investor je tato nabídka určita přímo pro Vás. Prodej řešeného souboru pozemků o celkové výměře 25 631 m² v ideální lokalitě Rakovníka, které jsou na základě nově schváleného územního plánu určeny k zástavbě. Pozemky jsou určeny pro výstavbu rodinných domů v 2. etapě výstavby. Dle bilance kapacit jsou plochy 027-Z, 029-Z, 031-Z a 032-Z určeny k výstavbě až 3000m² rodinných domů. Přípustné využití plochy je i bydlení v bytových domech nebo víceúčelových budovách.

Jižní úvaly parcelu prostoru nad nemocnicí nabízí skvělou dostupnost centra města i blízké přírody. Jedná se o zajímavou investiční příležitost, která díky velkému přetrvu poskytne po individuálním bydlení a zároveň velmi nadstandardní lokalitu poskytující i jistou vyššího zhodnocení vložených finančních prostředků než průměrných 6,7% p.a. za posledních deset let.

Cena 1268Kč/m²

Celková cena: 32 500 000 Kč za 25 631 m² 03.08.2022

25°C Slunečno 18:38 8. 8. 2022

**Vyrozumění
o provedeném vkladu do katastru nemovitostí
ve věci sp. zn. V-3415/2021-212**

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-3415/2021-212 proveden vklad do katastru nemovitostí.
Vklad byl proveden dne 14.07.2021, a to s právními účinky k 22.06.2021.
Vklad byl proveden podle listiny: **Smlouva kupní**

Výpis provedených změn

Zrušený stav - rušené údaje
Nový stav - **nově evidované údaje**
Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: **739081 Rakovník**
List vlastnictví: **9793**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Zrušený stav		
<u>Vlastnické právo</u>		
Vrátný Tomáš, Šamotka 257, Rakovník II, 26901 Rakovník	751112/1189	
Nový stav		
Vlastnické právo		
Team-Trade s.r.o., Rybnická 18/1, Liboc, 16200 Praha 6	27152511	

B Nemovitosti

Pozemky
Parcela Výměra[m2] Druh pozemku

Nezměněný stav

St. 432/2 156 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Rakovník II, č.p. 257, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 432/2
St. 434/16 1004 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 434/16
3093/29 87 ostatní plocha
3093/30 76 ostatní plocha
3096/15 38 ostatní plocha
3099/6 11 ostatní plocha
3099/7 56 ostatní plocha
3768/5 257 ostatní plocha
3769/7 48 ostatní plocha
4198/2 951 ostatní plocha
4222 167 ostatní plocha
4268 72 ostatní plocha

Zápisy v této části LV beze změn.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

D Poznámky a další obdobné údaje

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

Zrušený stav

- o Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2013.

V-1201/2013-212

Pro: Vrátný Tomáš, Šamotka 257, Rakovník II, 26901 Rakovník

RČ/IČO: 751112/1189

- o Smlouva kupní (q.pl. 4932-59/2016) ze dne 25.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2016. Zápis proveden dne 30.01.2017.

V-5631/2016-212

Pro: Vrátný Tomáš, Šamotka 257, Rakovník II, 26901 Rakovník

RČ/IČO: 751112/1189

Nový stav

- o Smlouva kupní ze dne 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2021 09:17:59. Zápis proveden dne 14.07.2021.

V-3415/2021-212

Pro: Team-Trade s.r.o., Rybničná 18/1, Liboc, 16200 Praha 6

RČ/IČO: 27152511

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník
Pergnerová Ivana

Podpis, razítko:



Pohled na halu



Hala - administrativní část a sociální zázemí



Zadní pohled na halu



Vstupní hala



Pohled na přízemí haly



Pohled na přízemí haly



Pohled na laboratoř



Pohled na patro haly



Pohled na chodbu v přízemí



Kancelář



Vzduchotechnika



Sociální zázemí



Administrativní budova - pravá a zadní strana



Administrativní budova levá strana



Jedna z kanceláří administrativní budovy



Sociální zařízení v přízemí administrativní budovy



Jedna z kanceláří administrativní budovy



Jedna z kanceláří administrativní budovy



Jedna z kanceláří administrativní budovy



Jedna z kanceláří administrativní budovy v podkroví



Jedna z kanceláří administrativní budovy v podkroví



WC v podkroví



Kuchyňka v podkroví



Chodba v podkroví