

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 033749/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ceny a odhady se specializací na nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné, ceny obvyklé a tržní v místě a čase objektu občanské vybavenosti - objekt „Pekárna - výrobná“ MUNTERASI s.r.o., s příslušenstvím na pozemku č.par. 132/3 zastavěná plocha a nádvoří na LV č.30036 kat. území Rakovník, obec Rakovník, okres Rakovník a kraj Středočeský.

Znalec: Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Zadavatel: insolvenční správce dlužníka MUNTERASI s.r.o., IČO 28125827,
JUDr. Stanislava Vohradská
Čsl. Armády 1,
253 01 Hostivice

Počet stran: 16 a 7 strany příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 12.4.2026

Vyhotoveno: Ve Vejprnicích 22.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o stanovení ceny zjištěné, ceny obvyklé a tržní v místě a čase objektu občanské vybavenosti - objekt „Pekárna - výrobní“ MUNTERASI s.r.o., s příslušenstvím na pozemku č.par. 132/3 zastavěná plocha a nádvoří na LV č.30036 kat. území Rakovník, obec Rakovník, okres Rakovník a kraj Středočeský.

a) zjištěné ceny dle § 2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

b) ceny obvyklé dle § 2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude použit jako podklad pro insolvenčního správce dlužníka MUNTERASI s.r.o., IČO 28125827

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nemovitosti byly přístupná a vlastník Vladislav Pánek (MUNTERASI s.r.o.), poskytl znalci informace k vypracování znaleckého posudku. (stáří, rekonstrukce, vybavení a další).

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.4.2026 za přítomnosti Insolvenčního správce , dlužníka a soudního znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Informací od zadavatele a místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN pro LV č. 3606 k.ú. Rakovník
- kopie snímku z katastrální mapy
- fotodokumentace pořízena znalcem při ohledání - objektu s pozemky
- informace katastru nemovitostí v dané lokalitě
- informace a podklady od objednatele

- Valuo Profi datový <https://profi.valuo.cz/cadastre/prices/filter>

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované a doplněné vydání. Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM,

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Brno 2012, Akademické nakladatelství CERM,

Somogyi T.: Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR, zpracování pro Českou bankovní asociaci

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

V případě zdrojů dat je možné věrohodnost dat ověřit, jelikož jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií byly nalezeny realizované prodeje pozemků. Z nich byly následně vybrány tyto realizované prodeje podle KÚ: **V-2407/2025-212**, **V-4924/2025-212**, **V-3319/2025-212**, **V-1566/2025-212** jde o skutečně známé realizované prodeje v lokalitě Rakovník a nejbližším katastrálním okolí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňovaných nemovitých věcech. Dosahované ceny obdobných pozemků se pohybují v rozmezí 3 665 – 14 610 Kč/m². Nejbližše posuzovaným objektům se blíží prodej pod č. 1 **V-2407/2025-212** uvedený výše. Objekt vedený jako občanská vybavenost.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Objekt občanské vybavenosti - Pekárna

Adresa předmětu ocenění: Grillova 94
269 01 Rakovník

LV: 3606

Kraj: Středočeský

Okres: Rakovník

Obec: Rakovník

Katastrální území: Rakovník

Počet obyvatel: 15 682

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 3\,252,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

MUNTERASI s.r.o., Heranova 1550/1, 155 00 Praha 5, LV: 3606, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

- výpis z KN pro LV č. 3606 k.ú. Rakovník
- kopie snímku z katastrální mapy
- fotodokumentace pořízena znalcem při ohledání - objektu s pozemky
- informace katastru nemovitostí v dané lokalitě
- informace a podklady od objednatele
 - Valuo Profi datový <https://profi.valuo.cz/cadastre/prices/filter>

Celkový popis nemovité věci

Rakovník je město ve Středočeském kraji. Leží čtyřicet kilometrů západně od Prahy a 45 kilometrů severovýchodně od Plzně. Nachází se na okraji Rakovnické pahorkatiny v blízkosti CHKO Křivoklátsko, v členité krajině na dně kdysi mokřinatého údolí, kterým protéká Rakovnický potok. V historickém centru města je městská památková zóna. Rakovník je správním, průmyslovým a kulturním centrem Rakovnicka, má postavení obce s rozšířenou působností. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

Oceňovaný objekt občanské vybavenosti leží cca 80m od centra severně Husovo náměstí. Jde o budovu původní pekárny č.p. 94 stavebně dokončená cca z roku 1905 v živovské původní zástavbě s přístavbou z roku 1992 na stavebním pozemku č.p. 132/3 .

Objekt je veden jako občanská vybavenost v ul. Grillova s příjezdem po místní komunikaci ze severní strany. Objekt byl připojen na obecní kanalizaci, vodovod, zemní plyn a elektřinu . Na pozemku je i vlastní studna s pitnou vodou používala se do provozu.

Budova je zděná o třech podlažích a provozně propojeny s nákladním výtahem.. Původní část z roku 1905 je dvoupodlažní, přístavba třípodlažní neomítnutá. Objekt je částečně podsklepen kamenné zdivo bez izolace, původní část kámen s vepříky, nová část cihelná, stropy keramické omítané, vnitřní omítky dvouvrstvé, standartní obklady a dlažby, střecha pultová.

Dispozice: sklepní prostory

V I.NP kynárna, sklady, výrobní prostory, WC pro muže a ženy, dílna, úklidová místnost, sklad obalů a přepravek, plynová kotelná, pomocné provozy a přípravny.

V II. NP jsou kanceláře, skladové prostory, šatny a sprchy pro muže a ženy + WC.

Objekt je již delší dobu bez užívání a provozování pekárny. Došlo k odpojení inženýrských sítí. Technický stav s nutnou velkou investicí do oprav a údržby.

3.4. Obsah

1. Provoz Pekárny
2. Studna
3. Pozemek



4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² výměry nemovité věci.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - poloha a stav objektu a jeho využití	I	-0,01
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 území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - objekt je odpojen od inženýrských sítí	I	-0,10
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 - Rakovník	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - vyšší občanská vybavenost	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,935}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

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 - momentálně odpojena elektřina, zemní plyn a voda	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci - místní komunikace	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - v centru	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,400}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,374}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,356}$$



1. Provoz Pekárny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.PP	18,6 * 5,0	=	93,00
I.NP z roku 1905	87	=	87,00
I.NP z roku 1995	123,09+112,03	=	235,12
II.NP	123,09+112,03	=	235,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	93,00 m ²	2,45 m	227,85
I.NP z roku 1905	87,00 m ²	2,80 m	243,60
I.NP z roku 1995	235,12 m ²	3,75 m	881,70
II.NP	235,12 m ²	3,35 m	787,65
Součet	650,24 m²		2 140,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 140,80 / 650,24	= 3,29 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	650,24 / 4	= 162,56 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.PP	(18,6 * 5,0)*(2,45)	=	227,85 m ³
I.NP z roku 1905	(87)*(2,80)	=	243,60 m ³
I.NP z roku 1995	(123,09+112,03)*(3,75)	=	881,70 m ³
II.NP	(123,09+112,03)*(3,35)	=	787,65 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	227,85 m ³
I.NP z roku 1905	NP	243,60 m ³
I.NP z roku 1995	NP	881,70 m ³
II.NP	NP	787,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 140,80 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	kamenné bez izolace	P	50
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	50
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM	N	50
2. Svislé konstrukce	zděné z kamene a vepříků	P	50
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné obklady nahrazující omítku	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	P	50
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	protipožární, bezpečnostní	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	50
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	50
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	odvětrání ventilátory	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	50	0,46	1,40
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	50	1,00	3,05
2. Svislé konstrukce	N	15,30	50	1,54	11,78
2. Svislé konstrukce	P	15,30	50	0,46	3,52
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	50	1,00	3,65
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,30	50	0,46	1,68
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,20	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	N	3,70	100	1,54	5,70

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	P	3,30	50	0,46	0,76
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,00	1,65
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,99
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9399

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9606
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9383
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9399
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2620
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 271,99
Plná cena: 2 140,80 m ³ * 7 271,99 Kč/m ³	=	15 567 876,19 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 80 = 38,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 38,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,612
=	9 527 540,23 Kč
*	0,356
=	3 391 804,32 Kč

Provoz Pekárny - cena zjištěná

= **3 391 804,32 Kč**



2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	13,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 5 200,- Kč/m	+	15 600,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Upravená cena studny

=	44 400,- Kč
*	1,0500
*	3,5780
=	166 806,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 121 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 121 / 150 = 80,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,7 \% / 100)$

*	0,193
=	32 193,63Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

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

opotřebení čerpadel 80,7 %

+	11 990,- Kč
=	11 990,- Kč
*	1,0500
*	3,5780
=	45 045,23 Kč
*	0,193
=	8 693,73 Kč

Upravená cena čerpadel	+	8 693,73 Kč
Nákladová cena stavby CS _N	=	40 887,36 Kč
Koeficient pp	*	0,356
Cena stavby CS	=	14 555,90 Kč

Studna - cena zjištěná = 14 555,90 Kč

3. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,890$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,890 * 1,000 * 0,400 = 0,356$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	3 252,-	0,356		1 157,71	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 132/3	488	1 157,71	564 962,48
Stavební pozemek - celkem			488	564 962,48	
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	564 962,48 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Provoz Pekárny	3 391 804,- Kč
2. Studna	14 556,- Kč
3. Pozemek	564 962,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

3 971 320,- Kč

slovy: Tři miliony devět set sedmdesát jedna tisíc tři sta dvacet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze z katastru nemovitostí. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných pozemků, které byly nejvíce podobné parametrům oceňovaných nemovitých věcí. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny. Obvyklá cena byla stanovena porovnáním srovnatelných pozemků, kdy jako nejbližší byl vyhodnocen pozemek posuzovaný pod č. 1: **V-2407/2025-212 (obvyklá cena 14 610 Kč/m²).**

5. 2. Kontrola postupu

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z katastru nemovitostí.

- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o stanovení ceny zjištěné, ceny obvyklé a tržní v místě a čase objektu občanské vybavenosti - objekt „ Pekárna - výrobní“ MUNTERASI s.r.o., s příslušenstvím na pozemku č.par. 132/3 zastavěná plocha a nádvoří na LV č.30036 kat. území Rakovník, obec Rakovník, okres Rakovník a kraj Středočeský.

a) zjištěné ceny dle § 2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

3 971 320,- Kč

slovy: Tři miliony devět set sedmdesát jedna tisíc tři sta dvacet Kč

Závěr pro cenu zjištěnou: stanovená cena zjištěná nevychází z aktuálního trhu nemovitostmi. Cena odpovídá v místě a čase ocenění a nelze ji uvažovat pro stanovení ceny obvyklé jako relevantní.

6.2. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Definice ceny obvyklé dle: dle § 2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb.

§2 odst. zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb. v platném znění, cit.:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“

Určení ceny obvyklé dle § 1a odst. 1 vyhl. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) :

„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu“. Místně obvyklá cena, je takové cena, za které lze předmět prodeje ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a kupujícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých prodejů v dané srovnatelné lokalitě. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ocenění a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z kupních smluv, v dané lokalitě - podkladem jsou realizované prodeje evidované v katastru nemovitostí.

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Vzorky:

1. Číslo vkladu: **V-2407/2025-212**, datum podání: **28.5.2025**, Listina: **Smlouva kupní**

Cenové údaje: **3 200 000 Kč (obvyklá cena 14 610 Kč/m²)**

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
budova	jiná st.	Grillova 274, Rakovník I, 26901 Rakovník	stavební č. 132/4 Rakovník (součástí je stavba č.p. 274, čst obce Rakovník I)	219

2. Číslo vkladu: **V-4924/2025-212**, datum podání: **27.10.2025**, Listina: **Smlouva kupní**

Cenové údaje: **8 000 000 Kč (obvyklá cena 14 160 Kč/m²)**

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
budova	adminis.	Dukel. hrdinů 2544, Rakovník II, 26901 Rakovník	stavební č. 4965 Rakovník	368 m ²

parcela jiná plocha Rakovník 1615/44 č. 1615/44 Rakovník 197 m²

3. Číslo vkladu: **V-3319/2025-212**, datum podání: **17.7.2025**, Listina: **Smlouva kupní**

Cenové údaje: **19 050 000 Kč (obvyklá cena 4 910 Kč/m²)**

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
budova	prům.obj	Rakovník 4715	stavební č. 4715 Rakovník (součástí je stavba budova bez čp/če, průmyslový objekt)	713 m ²
budova prům.obj		S. K. Neumanna 2476, Rakovník II, 26901 Rakovník	stavební č. 4714 Rakovník (součástí je stavba č.p. 2476, čst obce Rakovník II)	247 m ²
parcela jiná plocha Rakovník 534/4			č. 534/4 Rakovník	3169 m ²

4. Číslo vkladu: **V-1566/2025-212**, datum podání: **7.4.2025**, Listina: **Smlouva kupní**

Cenové údaje: **5 500 000 Kč (obvyklá cena 3 665 Kč/m²)**

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
budova	jiná st.	Huřviny 2734, Rakovník II, 27036 Rakovník	stavební č. 4940 Rakovník (součástí je stavba č.p. 2734, čst obce Rakovník II)	579 m ²
parcela	manipulační pl.	Rakovník 928/9	č. 928/9 Rakovník	189 m ²
parcela	manipulační pl.	Rakovník 928/24	č. 928/24 Rakovník	49 m ²
parcela	manipulační pl.	Rakovník 928/10	č. 928/10 Rakovník	684 m ²

obvyklá cena 14 610 Kč/m² x zastavěná plocha 488 m² byla ponížena o 20% technický stav objektu, poloha, velikost a využitelnost.

ZÁVĚR

Stanovení ceny zjištěné, ceny obvyklé a tržní v místě a čase objektu občanské vybavenosti - objekt „ Pekárna - výrobní“ MUNTERASI s.r.o., s příslušenstvím na pozemku č.par. 132/3 zastavěná plocha a nádvoří na LV č.30036 kat. území Rakovník, obec Rakovník, okres Rakovník a kraj Středočeský.

Cena obvyklá 5 703 740 Kč

Prohlášení znalce

Znalec dle. § 127 a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst.1 zák. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestního činu „Křivé výpovědi“ a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň – sever pod č. j. ŽÚ/992/02 ev. 340500-78986-01 ze dne 23. 4. 2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 033749/2026.

Ve Vejprnicích 22.4.2026

Kamil Němeček
Na Zavázce 722
330 27 Vejprnice