

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10593-371/2020

Objednatel znaleckého posudku:	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 22 Úřad městské části Nové náměstí 1250/10 104 00 Praha 114
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.
Adresa předmětu ocenění:	Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	07.02.2020
Zpracováno ke dni:	07.02.2020
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., Ing. Jitka Mašínová Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.02.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1074/26, 1074/28 a 1074/29 nacházejících se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhříněves, za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 1074/26, 1074/28 a 1074/29, katastrální území Uhříněves
Adresa předmětu ocenění:	Uhříněves, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Uhříněves

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 07.02.2020 za přítomnosti správce areálu p. Bumarise.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace sdělené objednatelem, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa stavebních pozemků, územní plán, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

AIRMEDIA a.s., Korytná 1538/4, Strašnice, 10000 Praha 10

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1074/26, 1074/28 a 1074/29 nacházející se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhříněves.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Pozemky parc. č. 1074/26 a 1074/29 jsou zastavěny stavbami technického charakteru (dílňny), na pozemku parc. č. 1074/28 jsou pak pozůstatky již odstraněné stavby. Stavba na pozemku parc. č. 1074/26 není zapsána v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky se nacházejí v širším centru obce Uhřetěves – místní části Hlavního města Praha. V místě je širší občanská vybavenost (obchody, služby, školy, úřad městské části, pobočka České pošty), lokalita je obsluhována autobusovou i vlakovou dopravou (linky PID).

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako manipulační plochy, jsou však zastavěny stavbami technického areálu (dílny) v menším areálu komerce, výroby a služeb. Pozemky jsou rovinaté. Jsou přístupné z pozemku manipulační plochy ve spoluvlastnictví více fyzických osob (odlišné vlastnictví od oceňovaných pozemků). Přístup není právně zajištěn. Pozemky nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny. Dle územního plánu se jedná o budoucí plochy pro zařízení veřejné dopravy, v místě má být zbudováno parkoviště.

Na pozemku parc. č. 1074/26 se nachází stavba dílenského charakteru. Jedná se o stavbu smíšené konstrukce (zděná + dřevěná), stáří nezjištěno, odhadnuto na min. 50 let. Stavba má sedlovou střechu s eternitovou krytinou, v interiéru se zateplenými SDK podhledy. Podlahy jsou betonové. Vstupní dveře dřevěné, vrata rolovací. Okna jednoduchá. Stavba je připojená na rozvody elektro, dále je v místě dostupná studna (na jiném pozemku). Je vytápěna (ústřední vytápění na tuhá paliva). Objekt je v technicky zhoršeném stavu s pouze průměrnou údržbou, stropy jeví stopy zatékání, povrchy jsou zašlé, ostatní opotřebení přiměřené stáří a charakteru stavby.

Na pozemku parc. č. 1074/29 se nachází stavba dílenského charakteru. Jedná se o stavbu smíšené konstrukce (zděná + dřevěná), stáří nezjištěno, odhadnuto na min. 50 let. Stavba má pultovou střechu s novější plechovou krytinou (2019). Podlahy jsou betonové. Dveře dřevěné, okna jednoduchá. Stavba je připojená na rozvody elektro, dále je v místě dostupná studna (na jiném pozemku). Je vytápěna – lokálně na tuhá paliva. Objekt je v technicky zhoršeném stavu s pouze průměrnou údržbou, povrchy jsou zašlé, i přes novou střechu se vyskytuje zatékání (zřejmě u komína), ostatní opotřebení přiměřené stáří a charakteru stavby.

Na pozemku parc. č. 1074/28 jsou pozůstatky již odstraněné stavby.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.02.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Vzhledem k atypickému charakteru majetku, a tedy i obtížnějšímu hledání porovnatelných nemovitostí, je doplnkově provedeno také ocenění dle cenového předpisu. Ocenění bude provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňované pozemky jsou nyní součástí menšího technického areálu, jsou zastavěny technickými objekty (mimo pozemek parc. č. 1074/28). Jsou částečně zasíťovány, v místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě. Jsou dobře přístupné automobilem i nákladní dopravou, v těsném sousedství je vlaková zastávka.

Množství obdobných pozemků je velmi omezené. Na trhu jsou nabízeny převážně volné stavební pozemky pro komerční výstavbu (bez objektů nebo se stavbami k demolici) nebo areály se stavbami (převážně v lepším stavu) a doplňkovými pozemky.

Pro ocenění předmětných nemovitostí jsou klíčové faktory:

- + lokace v části obce s vybaveností
- + dobrá dopravní dostupnost
- + dostupnost inženýrských sítí

- právně nezajištěný přístup
- stavby v horším technickém stavu
- právní vady (nesoulad skutečného a právního stavu)
- omezení budoucího využití dané územním plánem.

Vzhledem k nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem jsou nemovitosti oceněny v souladu s §9 odst. 5 Zákona o oceňování dle skutečného stavu.

Pozemky nejsou standardně porovnatelné s pozemky pro komerční výstavbu, neboť jejich využití je omezeno stávajícími stavbami i budoucím určením dle územního plánu. Porovnání je proto provedeno s areály alespoň částečně obdobného charakteru (zcela srovnatelné nejsou k dispozici), přičemž výše uvedené faktory budou zohledněny koeficienty.

Aby pak bylo možné porovnání provést, bude pomocně do ocenění zařazen i pozemek manipulační plochy parc. č. 1074/39 (o výměře 1 278 m²), tak aby majetek tvořil ucelenou plochu (pro pouze izolované zastavěné plochy nelze nalézt vhodné vzorky). Po provedení porovnání bude pak pozemek opět odečten. Hodnota tohoto pozemku byla stanovena znaleckým posudkem č. 9268-1732/2019 ze dne 29.08.2019 téhož zpracovatele, kdy manipulační plocha v témže areálu (bez zohlednění srážek za využitelnost, které v tomto případě nejsou relevantní) byla oceněna částkou 2.400,- Kč/m².

Na závěr ocenění budou pak zohledněny právní vady, tedy především právně nezajištěný přístup a rozpor mezi skutečným a právním stavem. Omezení využití dané územním plánem je pak zohledněno především v ocenění dle cenového předpisu, kdy jsou rozvojové možnosti v území omezeny – dá se předpokládat, že v místě nebudou povoleny nové stavby.

I) Ocenění srovnávací metodou

Pozemek parc. č. 1074/26, 1074/28, 1074/29, katastrální území Uhřetěves

Pozemek v katastrálním území Uhřetěves, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 2050 m ²	technický areál (stavby, manipulační plochy)	IS k dispozici	budovy nižšího standardu
1	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 5877 m ²	technický areál (stavby, manipulační plochy)	IS k dispozici	budovy vyššího standardu, většího rozsahu
2	Horní, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 815 m ²	technický areál (stavby, manipulační plochy)	IS k dispozici	budovy nižšího standardu
3	K Měnímě, Strančice, okres Praha-východ	plocha 672 m ²	technický areál (stavby, manipulační plochy)	IS k dispozici	budovy nižšího standardu

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.764,34 Kč	Nepoužit	4.764,34 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	3.664,87 Kč
2	6.073,62 Kč	0.9	5.466,26 Kč	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.8000	6.832,82 Kč
3	3.601,19 Kč	Nepoužit	3.601,19 Kč	0.70	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.5600	6.430,70 Kč
Celkem průměr											5.642,80 Kč
Minimum											3.664,87 Kč
Maximum											6.832,82 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.724,69 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3.918,11 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											7.367,49 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. V koeficientu K3 je zohledněn poměr budov a manipulačních ploch.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$5.642,80 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$2.050 \text{ m}^2$$

$$= 11.567.735 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

11.570.000,-- Kč

Cena pozemku parc. č. 1074/39 pro odečet (po zaokrouhlení)

3.070.000,-- Kč

Celková cena – pouze oceňované pozemky:

8.500.000,-- Kč

II) Ocenění dle cenového předpisu

1.1. pozemky

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	1074/26	637	2 480,00	1 579 760,-
ostatní plocha - manipulační plocha	1074/28	58	2 480,00	143 840,-
ostatní plocha - manipulační plocha	1074/29	77	2 480,00	190 960,-
Cenová mapa - celkem		772		1 914 560,-

1.2. Dílny

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Dílňa 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	637,00 m ²	3,20 m	2 038,40
Součet	637,00 m²		2 038,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 038,40 / 637,00	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	637,00 / 1	= 637,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP + zastřešení	(637)*(3,20+2,50/2)	=	2 834,65 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	2 834,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 834,65 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100	0,46	9,84
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	P	3,10	100	0,46	1,43
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6335

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9304
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6335
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2170
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 922,87
Plná cena: 2 834,65 m ³ * 3 922,87 Kč/m ³	=	11 119 963,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

* 0,375

Dílka 1 - zjištěná cena

= 4 169 986,29 Kč

Dílka 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	77,00 m ²	3,50 m	269,50
Součet	77,00 m²		269,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $269,50 / 77,00 = 3,50$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $77,00 / 1 = 77,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP + zastřešení	$(77) \cdot (3,50 + 2,50 / 2)$	=	365,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	365,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		365,75 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidáná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100	0,46	9,84
3. Stropy	C	11,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	P	3,80	100	0,46	1,75
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					46,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4635

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0057
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4635
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2170
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 919,81
Plná cena: 365,75 m ³ * 2 919,81 Kč/m ³	=	1 067 920,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %	
Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)	= 0,375

Dílna 2 - zjištěná cena = **400 470,19 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Dílna 1	=	4 169 986,29 Kč
Dílna 2	=	400 470,19 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	4 570 456,48 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro výrobu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,60 %

Výnosy z nepronajatých částí (srovnávané nemovitosti viz příloha)

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Dílna 1	540,00	1 440,-	64 800,-	777 600,-
Dílna 2	65,00	1 440,-	7 800,-	93 600,-
Výnosy celkem				871 200,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 871 200,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 914 560,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 772,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 714,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 770 720,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 88 536,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

871 200,00 * 40 % - 348 480,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 434 184,- Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5: = 435 600,- Kč
871 200,- * 50%

Míra kapitalizace 7,60 % / 7,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 731 578,90 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

Územní plán určuje jiné využití území, posouzeno jako stav bez rozvojových možností.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 4 570 456,48 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 5 731 578,90 Kč

Rozdíl R = 1 161 122,42 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV * 1,05	=	<u>6 018 157,84 Kč</u>
Dílky - zjištěná cena	=	6 018 157,84 Kč
Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		<u>1 914 560,- Kč</u>
Pozemky vč. součástí a příslušenství - zjištěná cena celkem	=	7 932 717,84 Kč

C. REKAPITULACE:

1. Ocenění srovnávací metodou

8.500.000,-- Kč

2. Ocenění dle cenového předpisu

7.933.720,-- Kč

Návrh ceny obvyklé

8.500.000,-- Kč

Cena po srážce za právní vady (20%)

6.800.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

6.800.000 Kč

Slovy: Šestmilionůosmsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Ing. Jitka Mašínová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.02.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

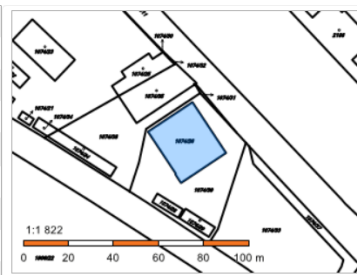
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10593-371/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1074/26
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetíněves [773425]
Číslo LV:	2580
Výměra [m ²]:	637
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



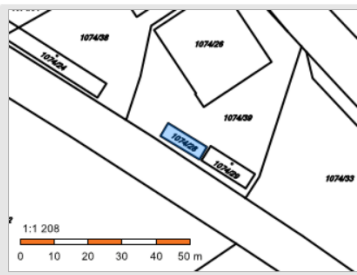
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AIRMEDIA a.s., Korytná 1538/4, Strašnice, 10000 Praha 10	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1074/28
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetíněves [773425]
Číslo LV:	2580
Výměra [m ²]:	58
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



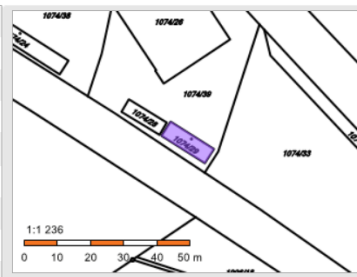
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AIRMEDIA a.s., Korytná 1538/4, Strašnice, 10000 Praha 10	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1074/29
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetíněves [773425]
Číslo LV:	2580
Výměra [m ²]:	77
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1074/29

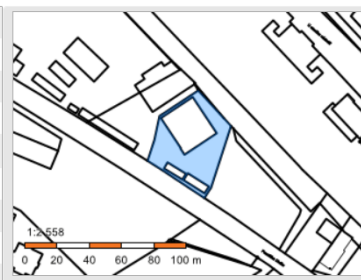
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

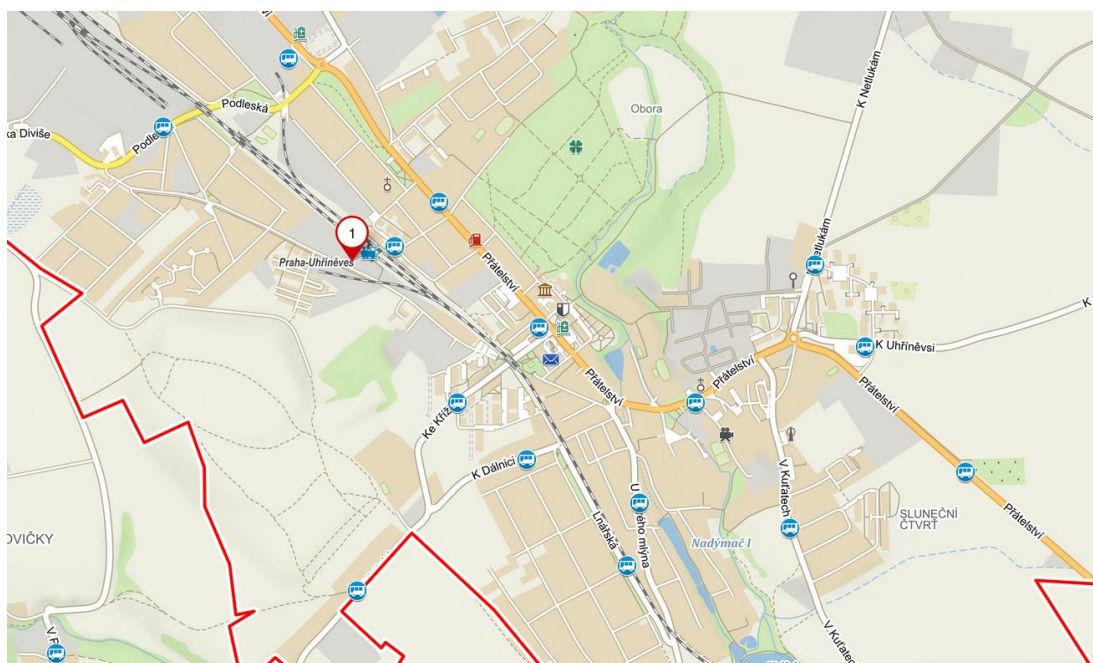
Vlastnické právo	Podíl
AIRMEDIA a.s., Korytná 1538/4, Strašnice, 10000 Praha 10	

Informace o pozemku

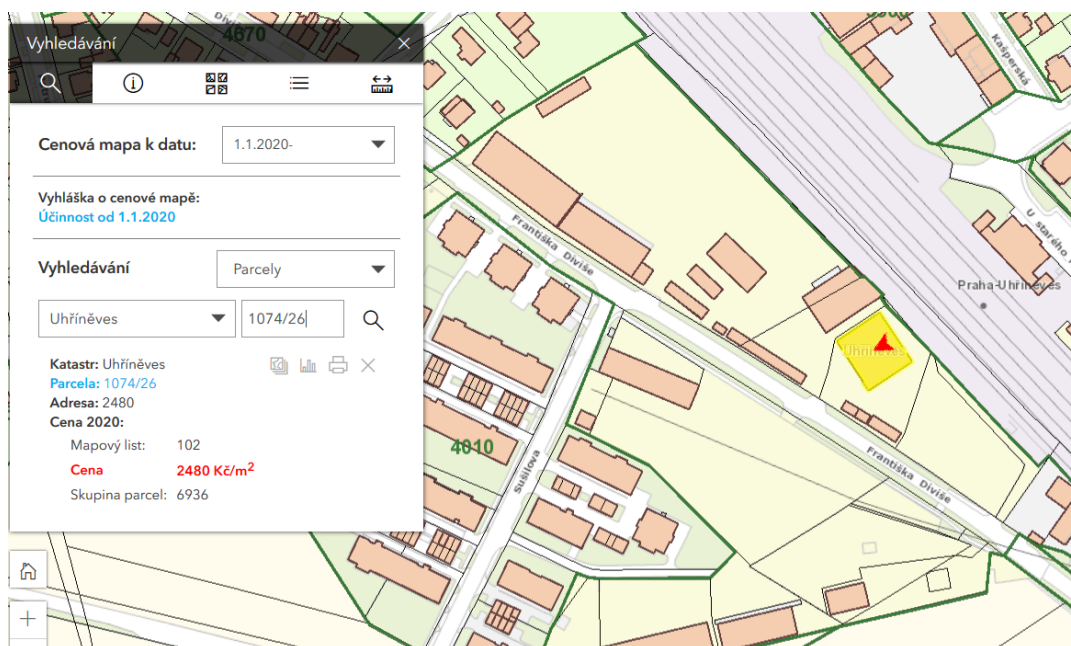
Parcelní číslo:	1074/39
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetíněves [773425]
Číslo LV:	1101
Výměra [m ²]:	1278
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



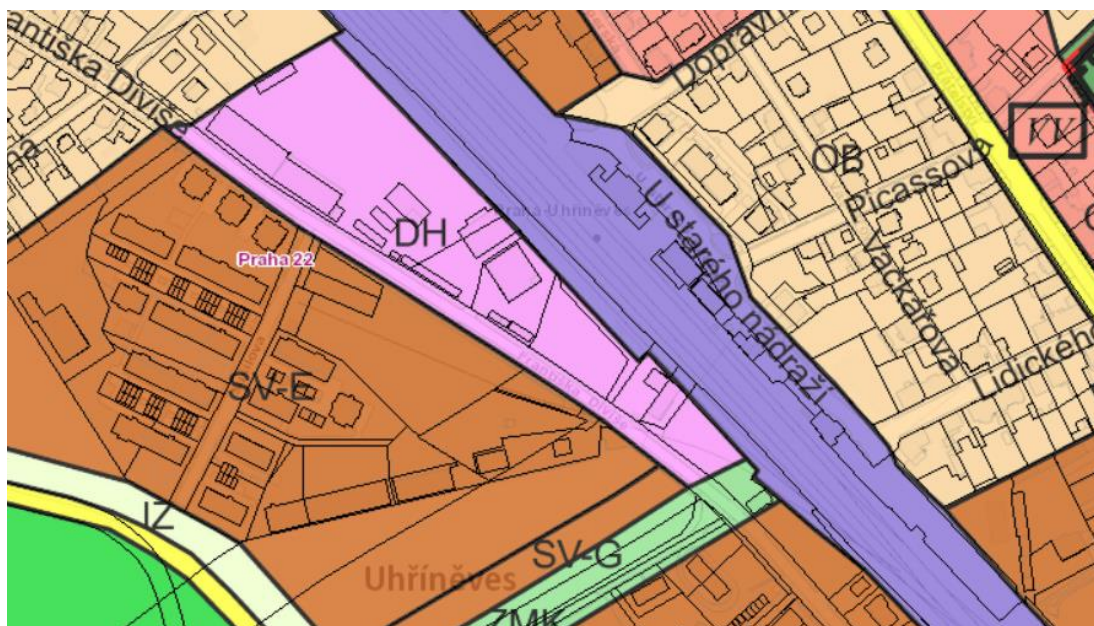
Sousední parcely



Cenová mapa



Územní plán



NÁVRHOVÝ HORIZONT

DH - plochy a zařízení veřejné dopravy

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R.

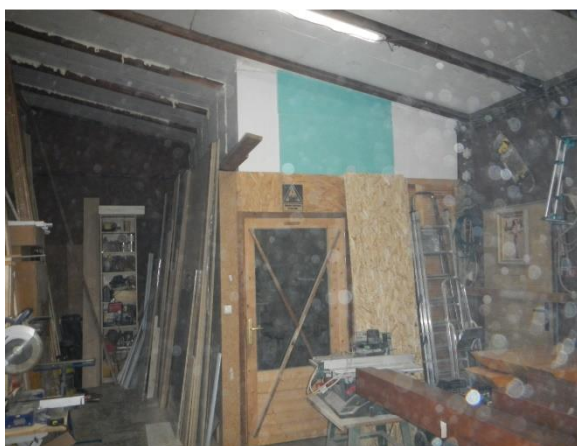
Přípustné využití:

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, autobusová nádraží.
Administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.
Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, technická infrastruktura.
Parkovací a odstavné plochy, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytování a služební byty.
Dále lze umístit: komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m².
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti – prodej

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

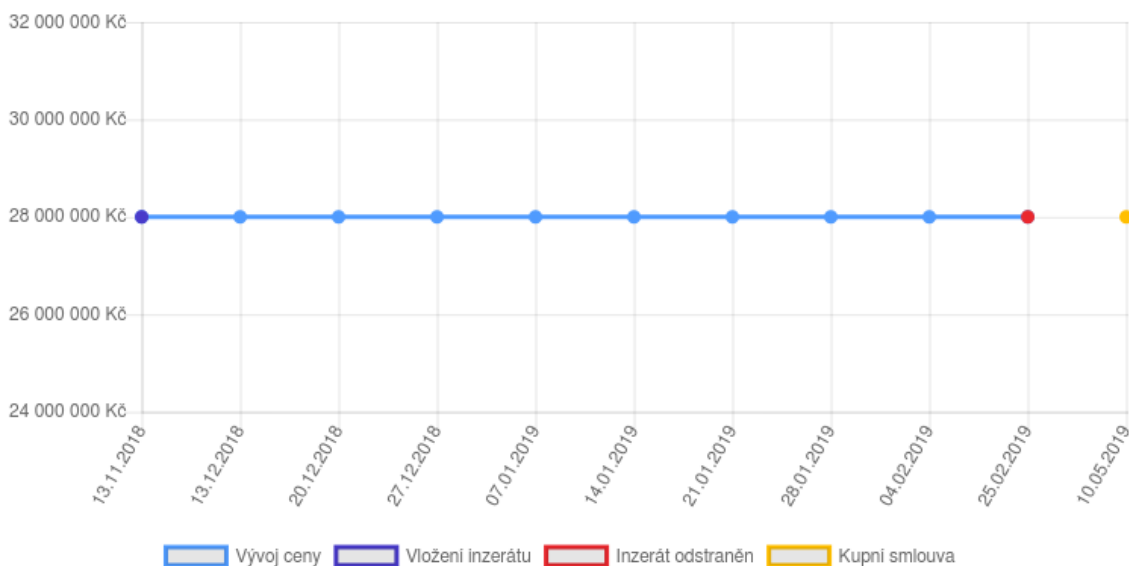


Prodej, Pozemek, 18765 m², Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 28.000.000 Kč

Adresa: Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	28 000 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	18765
Kupní smlouva podepsaná dne	10.05.2019	Současné využití	ostatní
Číslo řízení	V-34334/2019-101		

Slovní popis

Prodej tří funkčních skladových hal a pozemku v Praze - Slivenec, ulice K Lochkovu o celkové ploše 18765 m². Dvě haly jsou zateplené, vytápěné, včetně sociálního zařízení, využitelné jako sklady a kanceláře. Jedna hala se používá jako sklad. Ostatní plochu lze využít dle územního plánu k výstavbě ubytovacího, kulturního, obchodního či sportovního zařízení. Více info v RK. Financování zajistíme.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

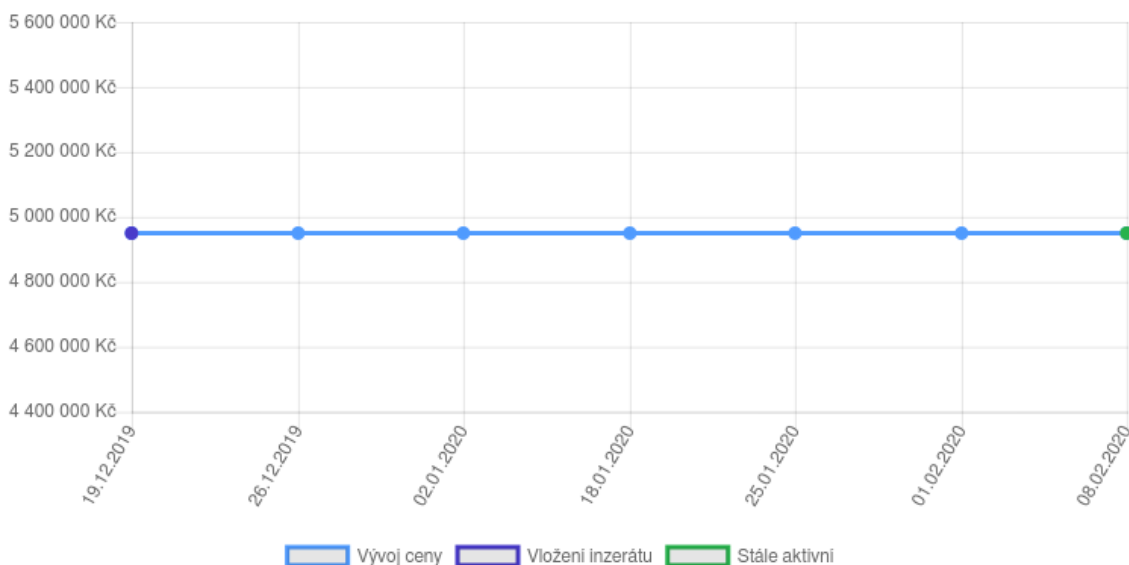


Prodej, Pozemek, 815 m², Horní, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 4.950.000 Kč

Adresa: Horní, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



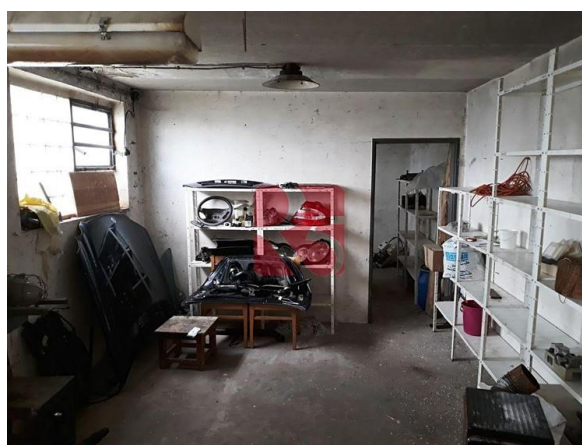
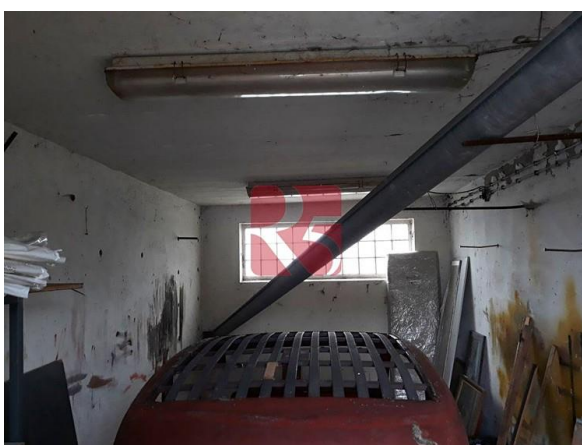
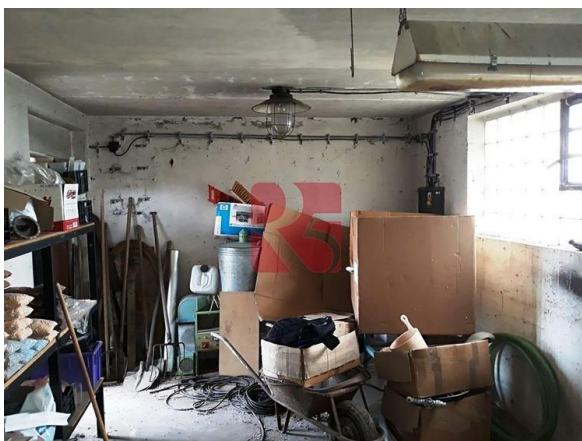
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Horní, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha pozemku (m2)	815
Cena	4 950 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

Slovní popis

Nabízíme Vám příležitost získat zajímavý pozemek vhodný ke komerčnímu využití u hlavní silnice z Prahy na Poděbrady, část obce Horní Počernice, Sychrov. Na pozemku stojí starší stavba dílny a dvojgaráže. Inženýrské sítě jsou k dispozici v rozsahu elektřiny a vody, kanalizace je do jímky. Příjezdová komunikace má věčné břemeno průjezdu a průchodu. Cena je přijatelná, pokud máte zájem, domluvte si osobní prohlídku.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

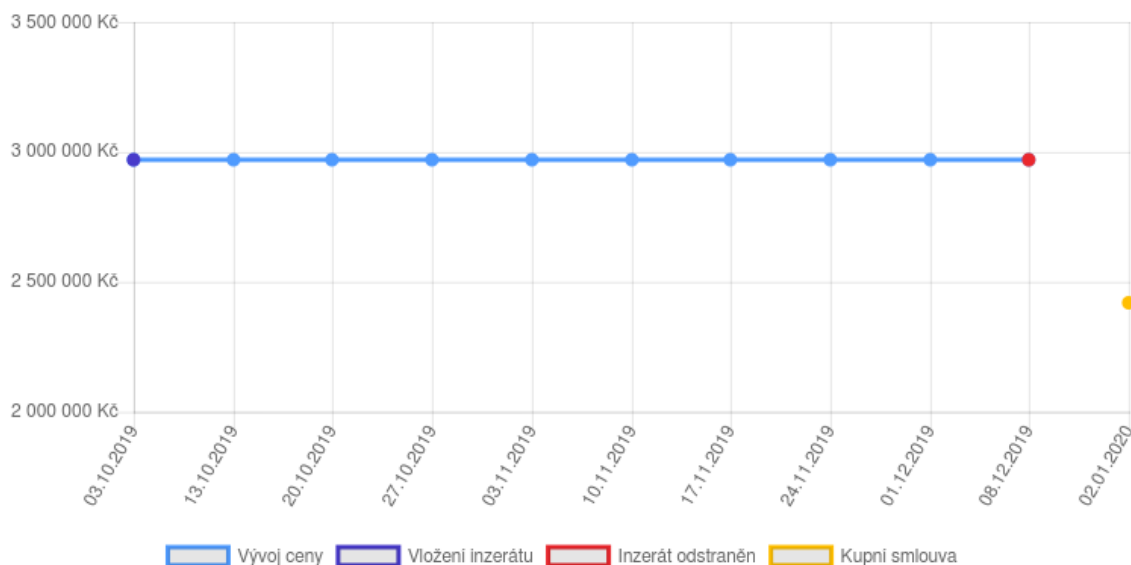


Prodej, Pozemek, 672 m², K Měšírně, Strančice, okres Praha-východ

Celková cena: 2.420.000 Kč

Adresa: K Měšírně, Strančice, okres Praha-východ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	K Měšírně, Strančice, okres Praha-východ	Plocha pozemku (m ²)	672
Cena dle kupní smlouvy	2 420 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu
Kupní smlouva podepsaná dne	02.01.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-30/2020-209		

Slovní popis

Prodej pozemku o výměře 672 m², vedeného jako manipulační a ostatní plocha. Územním plánem určeno pro výrobu a skladování. Pozemek je kompletně oplocen betonovou zdí vysokou 2,2 m. Položena zámková dlažba a dlaždice. Z jedné poloviny je připravena betonová zeď jako základ pro případnou výstavbu haly. Přístup je zajištěn pojezdovou bránou DO. Ze sítí je zavedena elektřina. Voda a plyn je v komunikaci K Měsírně. Na pozemku v tuto chvíli stojí plechová hala 8m x 10m. Hala lze postavit na celé ploše. U pozemku lze bez problému parkovat. Pro další informace a prohlídky jsem k dispozici.

4. Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti – pronájem

Nebytový prostor / kancelář, 611 m², Františka Diviše, Praha, okres Hlavní město Praha

1. Identifikace

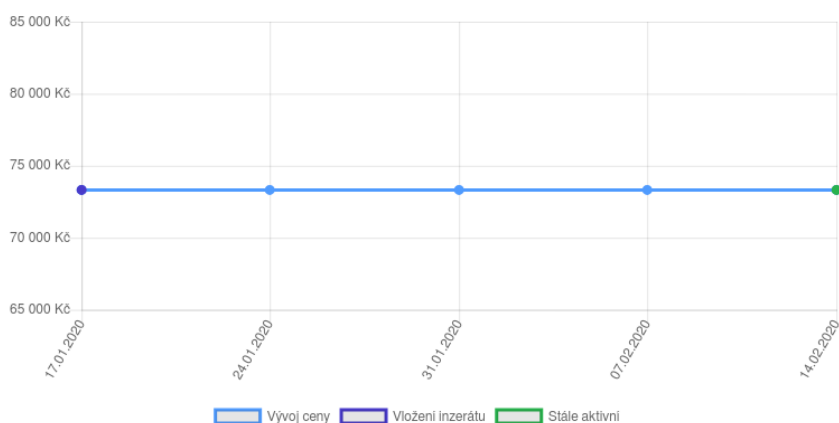


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 611 m², Františka Diviše, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 73.320 Kč

Adresa: Františka Diviše, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Františka Diviše, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha užitná	611
Cena	73 320 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

Nabízíme k pronájmu skladovací prostory s celkovou užitnou plochou 611 m², v Praze 22 - Uhřetíněves, ulice Františka Diviše. Jedná se o skladovací halu o výměře 567 m², sdílenou chodbou a jedním vchodem, v uzavřeném a zabezpečeném areálu. Možnost využívání sociálního zázemí (kuchynka, sprchy a toalety) ve vedlejší budově. Možnost dělení haly na menší jednotky. Pronájem parkovacích stání (500,-/měs. + DPH), kanceláří či kontejnerů přímo v areálu. Dopravní dostupnost autobusovými linkami - zastávka pouhou minutu chůze od objektu.

Nebytový prostor / kancelář, 327 m², Kašperská, Praha, okres Hlavní město Praha

1. Identifikace

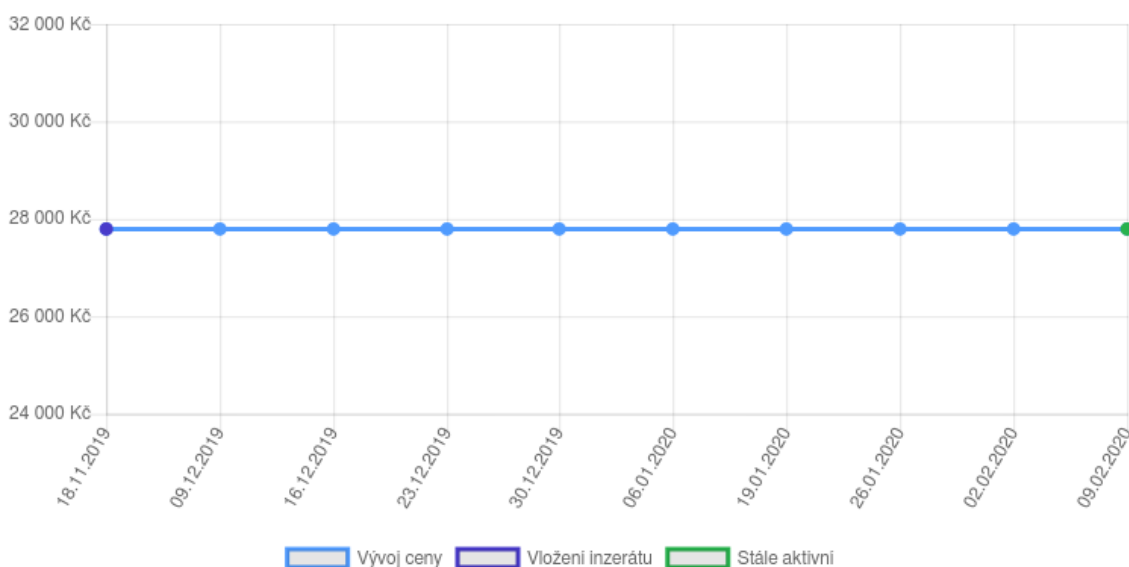


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 327 m², Kašperská, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 27.795 Kč

Adresa: Kašperská, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kašperská, Praha, okres Hlavní město Praha	Podlahová plocha	327
Cena	27 795 Kč	Plocha užitná	327
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Pronájem skladovacích prostorů - plechové haly o ploše 327 m², a výšce 6,112 m. Hala je nezateplená, nevytápěná a uzamykatelná. Je zde přiveden elektrický proud, který má podružná měřidla spotřeby elektrické energie 230V a 400V. Hala se nachází v areálu, který je oplocen a uzavřen, hlídán kamerovým systémem a ostrahou. Také v areálu se nachází sociální zařízení, které lze využívat. K dispozici ihned. Hala je k pronájmu jen na 1 rok.

Nebytový prostor / kancelář, 270 m², Přátelství, Praha, okres Hlavní město Praha

1. Identifikace

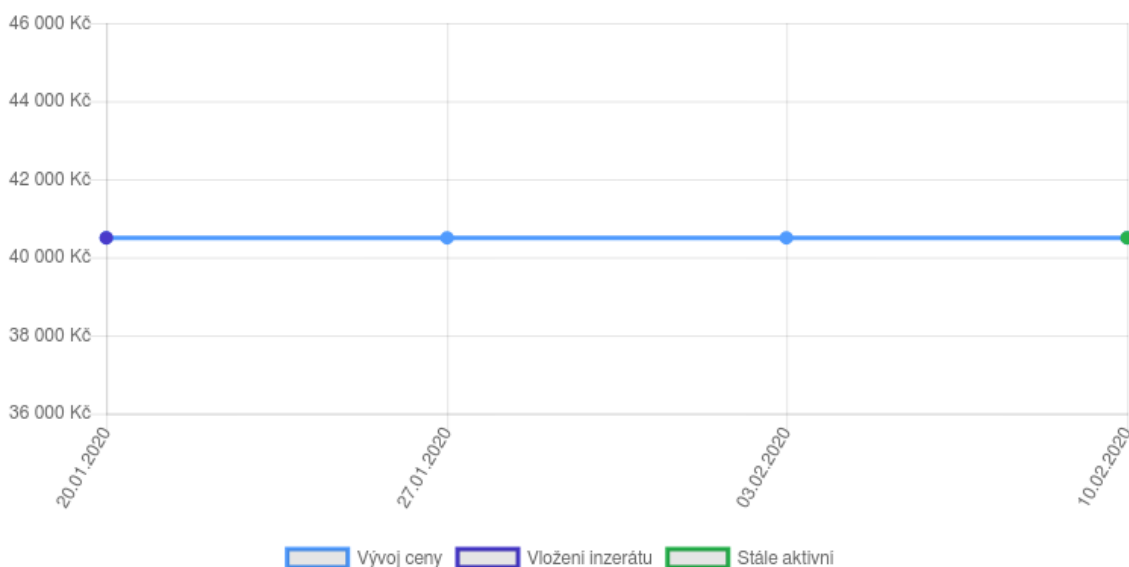


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 270 m², Přátelství, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 40.500 Kč

Adresa: Přátelství, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Přátelství, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha užitná	270
Cena	40 500 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

Nabízíme Vám tímto zateplenou halu o celkové výměře 270m² v uzavřeném ostrahou hlídaném areálu přímo na hlavní ulici Přátelství, Praha 10 - Uhříněves. Prostor doposud sloužil jako servis nákladních vozidel. Možno využít i jako sklad, nebo pro drobnou výrobu. Hala je vytápěná k dispozici je sociální zařízení. K dispozici je rovněž možnost dopronájmu parkovacích ploch.