

Znalecký posudek č. 6095/2020

o obvyklé ceně nájemného nemovitostí, pozemku parc. č. 985/1, ostatní plocha, jiná plocha, pozemku parc. č. 985/7 o výměře 1475 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 947, jiná stavba a pozemků parc. č. 985/8 a parc. č. 985/9, oba ostatní plocha, jiná plocha, vše včetně součástí a příslušenství, v obci Praha, části obce a katastrálním území Ruzyně, Kraj hlavní město Praha



Objednatel posudku:

Národní pedagogický institut České republiky
Centrální pracoviště
Senovážné náměstí 872/25
11000 Praha 1 - Nové Město

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nájemného nemovitostí, včetně součástí a příslušenství, podle obvyklých a vhodných metod pro oceňování majetku pro potřeby objednatele

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), pomocí výnosové a pomocí porovnávací metody, podle stavu ke dni 10.2. 2020 posudek vypracoval:

Znalecký ústav Montekala spol. s.r.o.
Hálova č. 34
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje 18 stran a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Praha, 20.2. 2020

A. Nález

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

1. "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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**"
 2. Ocenění podle oceňovacího předpisu - metoda stanovení administrativní ceny podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek platných k datu ocenění. V určitých případech, je toto ocenění pro stanovení obvyklé ceny dostačující (také vzhledem k tomu, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti).
 3. Porovnávací metoda stanovení hodnoty pronájmu nemovitosti - tato metoda pro ocenění pronájmu nemovitosti je založena na srovnání předmětné nemovitosti s nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Tato metoda je použita vzhledem ke skutečnosti, že se ke dni ocenění jsou k dispozici porovnatelné nemovitosti v dostatečné četnosti.
- 5. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nájemného nemovitostí, včetně součástí a příslušenství, podle obvyklých a vhodných metod pro oceňování majetku pro potřeby objednatele.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a nemovitosti byla provedena dne 10.2. 2020

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1159, Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (příloha č.1)
- Kopie katastrální mapy a situační mapa a ortofoto mapa - situace (příloha č.2)
- Fotodokumentace (příloha č.3)

- Skutečnosti zjištěné při místním šetření
- Informace poskytnuté objednatelem
- Nájemní smlouva
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, tj. vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 a vyhl. č. 457/2017 Sb., (oceňovací vyhláška)
- Podklady z internetu

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje týkající se oceňovaných nemovitostí nejsou v této části rozepsány, jsou uvedeny na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1159 Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, který je přílohou č.1 tohoto znaleckého posudku.

Dle zápisu v katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1159 nejsou pozemky zatíženy věcnými břemeny ani předkupním právem.

5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace je uvedena v části "Podklady". Další dokumentace nebyla k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 985/1, o výměře 140 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 985/7 o výměře 1475 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 947, jiná stavba, parc. č. 985/8, o výměře 2961 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 985/9, o výměře 23 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše v části obce a katastrálním území Ruzyně, Kraj hlavní město Praha,

Skutečný stav souhlasí se stavem v katastru nemovitostí. Nemovitosti jsou přístupné z veřejné komunikace, jsou situovány v ulici Unhošťská 947/23.

Podrobnější popisy pozemků jsou uvedeny v části „Posudek“.

Lokalita je výhodnou lokalitou k danému účelu využití. Městská část Ruzyně má velmi dobrou občanskou vybavenost a výborné dopravní možnosti, velmi dobré je spojení do centra města i do ostatních městských částí. Výborné a velmi rychlé je napojení na dálniční okruhy.

V místě se nevyskytují ve větší míře problémové skupiny obyvatel, zatížení prachem, znečištěním a hlukem je úměrné této lokalitě.

Obsah posudku

Oddíl 1

- a) Objekty
 - 1) Hala č.p. 947, na pozemku parc. č. 985/7, zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemky
 - 2) Pozemky
- Ocenění porovnávací metodou - hala

Oddíl 2

- a) Ocenění porovnávací metodou - pozemky

B. Ocenění

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Oddíl 1

Popisy objektů

a) Objekty

1) Hala č.p. 947, na pozemku parc. č. 985/7, zastavěná plocha a nádvoří

Předmětem ocenění je zjištění obvyklé ceny pronájmu pozemku parc. č. 985/7 o výměře 1475 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 947, jiná stavba, v části obce a katastrálním území Ruzyně, Kraj hlavní město Praha. Jedná se o kovovou halu obdélníkového tvaru vhodnou pro skladování. Jiné využití není v současném stavu možné z důvodu, že hala není temperována. V hale je jeřábová dráha, má mostový dvounosníkový jeřáb s jeřábovou dráhou typu VT1.1. Stavba je jednopodlažní se sedlovou střechou, podlahy tvoří betonová mazanina, je prosvětlená. Nosné konstrukce jsou ocelové, opláštění je z vlnitých kovových dílců. Hala má několik postranních vrat, hlavní vstup tvoří kovové dveře a vrata na elektrický pohon. Hala není zateplená, temperování je jen částečné v mobilní buňce umístěné uvnitř haly. Z inženýrských sítí je do haly zaveden rozvod elektřiny a kanalizace. Zavedení vodovodu je možné. Sociální zařízení v hale není. Stáří je cca 30 let. Je pronajata za smluvní nájemné. Hala se nachází v oploceném areálu s dostatečně velkými pozemky, které umožňují vjezd a parkování nákladních a osobních automobilů i případné skladování. Hala je v dobrém stavebnětechnickém stavu.

Ke dni o cenění je hala pronajata,

Měsíční nájemné

1) Hala na pozemku je pronajata na dobu určitou za smluvní nájemné ve výši **65,- Kč/1m²/měsíc**, . Nájemní smlouva má platnost od 1.6. 2013 do 31.5. 2021. **Měsíční nájem činí 95.875,- Kč**

2) Pozemky - pronajato 2981 m² za 12,-Kč/1m²/měsíc, **měsíční nájemné pozemků 35.772,- Kč**

Celkové měsíční nájemné - 131.647,- Kč

Roční nájemné

1) Hala - skladovací prostory 1475 m². **Nájemné je 780,-/1m²/rok , roční nájemné je 1 150 500,- Kč**

2) Pozemky - pronajato 2981 m² za 144,-Kč/1m²/rok, **roční nájemné pozemků 429.264,- Kč**

Celkové roční nájemné - 1.579.764,- Kč

Na vyšší výsledné ceny obvyklé pronájmu působí především tyto faktory:

Pozitivně působí tyto vlivy:

- 1) Velmi dobrá poloha k danému účelu, dobře přístupná
- 2) Hala má mostový, dvounosníkový jeřáb s jeřábovou dráhou

Mírně negativně působí tyto vlivy:

- 1) Hala není zateplená a je temperovaná jen částečně v prostorové buňce
- 2) V hale není sociální zařízení

Pozemky

2) Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 985/1, o výměře 140 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 985/7 o výměře 1478 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 947, jiná stavba, parc. č. 985/8, o výměře 2961 m², ostatní plocha, jiná plocha a parc. č. 985/9, o výměře 23 m², ostatní plocha, jiná plocha v části obce a katastrálním území Ruzyně, Kraj hlavní město Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 1159, Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha. Pozemky slouží svému účelu, skutečný stav souhlasí se stavem v katastru nemovitostí. Pozemky jsou téměř rovinné, slunné, jsou přístupné z místní komunikace. Pozemky se stavbou č.p. 947, jiná stavba tvoří jednotný funkční celek.

Město Praha má ke dni ocenění zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, pozemky jsou oceněny podle platné cenové mapy a dále společně se stavbou porovnávací metodou.

Oddíl 1

a) Objekty

a.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

a.2) Hala č.p. 947, na pozemku parc. č. 985/7, zastavěná plocha a nádvoří – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: F. budovy pro průmysl a skladování s jeřábovými drahami

Svislá nosná konstrukce: kovová

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,217

Podlaží:

První nadzemní podlaží

Výška:

10,00 m

Zastavěná plocha:

1 475,00 m²

Průměrná výška podlaží PVP:

= 10,00 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

= 1 475,00 m²

Obestavěný prostor OP:

První nadzemní podlaží	10,00 × 1475	=	14 750,00 m ³
zastřešení	2/2 × 1475	=	1 475,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	16 225,00 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy s izolací proti zemi vlhkosti	10,30 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce – kovové	21,30 %	Standardní
3. Stropy – stropní kovové konstrukce	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – kovový	10,10 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová	2,80 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plech, pozinkovaný plech s nátěrem	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – standard	6,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – standard	3,80 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody – nejsou	0,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – plechové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní
12. Vrata – výklopná na elektrický pohon	2,30 %	Standardní
13. Okna – ocelová	5,10 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonová mazanina	4,70 %	Standardní
15. Vytápění – není	1,30 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace – 220V, 380 V	8,30 %	Standardní
17. Bleskosvod – osazen	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – chybí	0,90 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace – ano	0,80 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody – není	0,40 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení – není	2,20 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní – jeřábová dráha, mříže	5,40 %	Nadstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 0,80 %	- 0,0080
15. Vytápění	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 0,90 %	- 0,0090
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
23. Vnitřní hygienická vybavení	-0,54 × 1,852 × 2,20 %	- 0,0220
25. Ostatní	0,54 × 5,40 %	+ 0,0292
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9732

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 731,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9245
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9732
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,2170

Základní jednotková cena upravená: = 2 356,75 Kč/m³
Základní cena upravená: 16 225,00 m³ × 2 356,75 Kč/m³ = **38 238 268,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 50 roků

Opotřebení: $100 \times 30 / (30 + 50) = 37,500 \%$

Odpočet opotřebení: 38 238 268,75 Kč × 37,500 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **23 898 917,97 Kč**

Hala č.p. 947, na pozemku parc. č. 985/7, zastavěná plocha a nádvoří – zjištěná cena:

23 898 917,97 Kč

a.3) Výnosová hodnota

a.3.1) Hala č.p. 947, na pozemku parc. č. 985/7, zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Skladovací plochy:		m ²	1 475,00
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Skladovací plochy			
Hala pro skladování s jeřábovou dráhou	780,00 Kč × 1 475,00 m ²	Kč/rok	1 150 500,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	<i>C</i>	Kč	21 836 112,03
Náklady na provoz		Kč/rok	104 813,34
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	<i>i_A</i>		0,0300
Další předpokládaná životnost		roků	50
Omezit životnost na maximum 30 let	<i>T</i>	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	458 978,90
Roční náklady celkem	<i>N_R</i>	Kč/rok	563 792,24
Čisté výnosy	<i>V = VC - N_R</i>	Kč/rok	586 707,76
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0700
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	8 381 540,-

Pozemky

a.4) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

a.4.1) Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
985/1	ostatní plocha, jiná plocha	140	3 300,-	462 000,-
985/8	ostatní plocha, jiná	2 981	3 300,-	9 837 300,-

Parc. č.	Název plocha	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
985/9	ostatní plocha, jiná plocha	23	5 320,-	122 360,-
	Součet:	3 144		10 421 660,-
Pozemky – zjištěná cena:				10 421 660,- Kč

a.5) Výnosová hodnota

a.5.1) Pozemky

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
e) Výměry pronajímaných ploch:			
Skladovací plochy:		m ²	2 981,00
f) Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Skladovací plochy			
Ostatní plocha, jiná plocha	144,00 Kč ×	2 981,00 m ²	Kč/rok 429 264,-
g) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,1100
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	3 902 400,-

Ocenění obvyklého pronájmu porovnávací metodou

Porovnávané budovy

Pro porovnání byly vybrány **obdobné objekty se stejným způsobem využití, které se v současné době vyskytují v dané lokalitě a v blízkých lokalitách v nabídce k pronájmu**. Vzhledem k tomu, že nabídkové ceny v databázi realitních kanceláří jsou vždy maximální, stanovené pro počátek vyjednávání, byly ceny pronájmu nemovitostí poníženy na ceny, za které se obvykle pronájem realizuje, tj. na 85 - 95 % jejich původní výše (zde to bylo provedeno pomocí koeficientu cenového). Dále byly ceny srovnatelných pronájmů nemovitostí upraveny koeficienty tak, aby se co nejvíce vystihovaly oceňované, tj. případné vybavení a příslušenství, hlavně lokalitu, včetně zohlednění celkové výměry pozemků, možnosti parkování na pozemcích apod.

1) Pronájem skladového prostoru 500 m², U Prioru, Praha 6 – Ruzyně, 52 500 Kč za měsíc (105 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladových prostor 300 - 500 m². Praha 6, Stavba: **Panelová**, Stav objektu: **Velmi dobrý**, Typ domu: **Přízemní**, Užitná plocha: **500 m²**, Parkování: **3**

2) Pronájem skladového prostoru 2 186 m², Praha 6 - Ruzyně 273 250 Kč za měsíc (125 Kč za m₂/měsíc)



Skladová jednotka o velikosti 2.186 m₂ se nachází v **logistickém parku** na západě Prahy, s výbornou dopravní dostupností na dálnici D5, D6 a pražský okruh D0. **Jednotka je umístěna v hale**, která splňuje nejmodernější technické standardy - světlá výška 9 m, nosnost podlahy 5T/m₂, sprinklerový systém, 3 nakládací můstky pro kamiony, parkoviště pro osobní vozy. Areál je dostupný autobusem městské hromadné dopravy. K jednotce náleží kancelářský prostor o velikosti 292 m₂. Jednotka bude dostupná od února 2020. Prostor je vhodný pro městskou logistiku, distribuci či lehkou výrobu. Stavba: **Montovaná**, Stav objektu: **Velmi dobrý**, Umístění objektu: **Okraj obce**, Typ domu: **Přízemní**, Topení: **Lokální plynové**, Telekomunikace: **Telefon**, Elektřina: **230V**, Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**, Komunikace: **Asfaltová**

3) Pronájem skladového prostoru 3 998 m², Praha 5 - Zličín 359 820 Kč za měsíc (90 Kč za m₂/měsíc)



Skladová jednotka o velikosti 3.998 m₂ se nachází v areálu na Praze 5 - Zličíně, s výbornou dopravní dostupností na dálnici D5, D6 a pražský okruh D0. Areál je dobře dostupný městskou hromadnou dopravou. Skladová jednotka je ihned k dispozici k pronájmu. Jednotka je umístěna v rekonstruované industriální hale, světlá výška 7 m, nosnost podlahy 5T/m₂. Jednotka je vybavena **mostovými jeřáby s nosností 2 - 5T** a výškou pod hák 5m. Jednotka je přístupná přes 2 nakládací rampy a také **4 vjezdovými vraty** o rozměrech 5x5m. Jednotka je vytápěna a je vybavena kanceláří a zázemím pro zaměstnance. Prostor je vhodný pro logistiku, distribuci či lehkou výrobu. Jednotku nabízíme přímo v zastoupení majitele, neplatíte tedy zprostředkovatelskou provizi. Stavba: **Montovaná**, Stav objektu: **Dobrý**, Umístění objektu: **Okraj obce**, Typ domu: **Přízemní**, dálkový vodovod, lokální plynové, veřejná kanalizace

4) Pronájem skladového prostoru 529 m², Na Radosti, Praha 5 - Zličín 74 060 Kč za měsíc (140 Kč za m₂/měsíc)



Nabízíme pronájem velice kvalitních, samostatně oddělených nebytových prostor, **skladových nebo výrobních**, umístěných v rámci moderního komerčního areálu s ostrahou, jedná se o stávající nebytové prostory o velikosti 529 m², včetně kanceláře a kompletního zázemí u skladu. Světlá výška 7-9 m, bezprašné podlahy s nosností 5t/m², vstup z hydraulické rampy a vstup v úrovni vozovky- sprinklery, EZS, EPS, příjezd a **parkování TIR** bezproblémové, Stavba: **Skeletová**, Stav objektu: **Novostavba**, Parkování: **5**, Voda: **Dálkový vodovod**, Topení: **Lokální plynové**, Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**

5) Pronájem výrobní haly, prostoru 3 280 m², Chabská, Praha 5 - Zličín 328 000 Kč za měsíc (100 Kč za m₂/měsíc)



Praha 5 - Zličín.

Nabízíme pronájem kvalitních, nebytových, výrobních, provozních či skladových prostor o výměře 3280 m², umístěných v rámci nebytového areálu s ostrahou.- vstupy v úrovni vozovky, - funkční mostové jeřáby 5 až 15 t,- bezprašná vysokozátěžová podlaha (15 t/m²), - výška 10 m, denní světlo, vytápění, - železniční vlečka do haly, - dostatečný příkon el. energie, - kvalitní kancelářské i sociální zázemí k dispozici dle požadavku, - omezený přístup kamionů do haly, centrální rampy pro TIR, Stavba: **Skeletová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**, Umístění objektu: **Rušná část obce**, Typ domu: **Přízemní**, Parkování: **50**, Voda: **Dálkový vodovod**, Topení: **Ústřední dálkové**, Plyn: **Plynovod**, Odpad: **Veřejná kanalizace**, Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD**

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{místa}</i>	<i>K_{vybavení}</i>	<i>K_{stavu}</i>	<i>K_{využití}</i>	<i>K_{cenový}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Skladovací s výrob. hala Praha 6, Ruzyně					52 500,- Kč	500,00 m ²
1,00	0,96	0,96	1,01	0,93	90,89 Kč	1,0
2) Skladovací s výrob. hala Praha 6, Ruzyně					273 250,- Kč	2 186,00 m ²
1,00	0,95	0,92	1,00	0,95	103,79 Kč	1,0
3) Skladovací s výrob. hala Zličín					359 820,- Kč	3 998,00 m ²
0,97	0,94	0,95	0,93	0,95	68,88 Kč	1,2
4) Skladovací s výrob. hala Zličín					74 060,- Kč	529,00 m ²
0,96	0,90	0,92	1,00	0,89	99,04 Kč	0,9
5) Skladovací s výrob. hala Zličín					328 000,- Kč	3 280,00 m ²
0,95	0,91	0,94	0,92	0,91	68,03 Kč	0,9

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{místa}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{stavu}} \times \text{K}_{\text{využití}} \times \text{K}_{\text{cenový}})$$

Minimální jednotková cena za m²: 68,03 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$): 85,54 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 103,79 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 85,54 Kč

Jednotkové množství: × 1 475,00 m²

Porovnávací hodnota: = 126 171,50 Kč

Výsledná porovnávací hodnota pronájmu: 126 170,- Kč/měsíc

Oddíl 2

a) Ocenění porovnávací metodou pronájmu pozemků

1) Pronájem komerčního pozemku 2 097 m², Praha 6

30 000 Kč za měsíc (14 Kč za m_č/měsíc)



Dovolujeme si Vám nabídnout pronájem pozemku v Praze 6 v blízkosti Obchodního centra Šestka - přímo v ulici Netřebská o celkové výměře 2097 m². Pro bližší informace telefonicky kontaktujte makléře. Příjezd k pozemku je po nové asfaltové komunikaci s chodníky a pouličním osvětlením. Druh pronájmu - parkoviště, skladování. Jedná se o rovinný pozemek v původní zástavbě rodinných domů a komerčních objektů. Elektrická a plynová přípojka ve sloupku na pozemku. Plyn: plynovod

2) Pronájem komerčního pozemku 1 264 m², Bělohorská, Praha - Praha 6

25 280 Kč za měsíc (20 Kč za m²/měsíc)



Nabízíme Vám oplocený pozemek 1264m² s vjezdem z hlavní ulice Bělohorské. Pozemek je k dispozici ihned.

3. Pronájem komerčního pozemku 2 200 m², Radotínská, Praha 5

26 400 Kč za měsíc (12 Kč za m²/měsíc)



Pozemek 2200m² k pronájmu, cena: 12,- Kč/m² + DPH. Pozemek je nově oplocen, rovinný při frekventované ulici Radotínská, poblíž autobusové a vlakové zastávky. Na pozemku se nachází přípojka vody a elektriky (380V). Pozemek lze využít jako zázemí např. pro zahradnickou firmu. Pronajatou plochu lze dle potřeby zmenšit nebo naopak zvětšit. Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**, Komunikace: **Betonová, Asfaltová**

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{vyuziti}$	$K_{vybav.}$	K_{cenovy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Komerč. pozemek Praha 6, Netřebská				30 000,- Kč	2 097,00 m ²
1,05	0,81	0,98	0,95	11,33 Kč	0,9
Komerč. pozemek Praha 6, Bělohorská				25 280,- Kč	1 264,00 m ²
0,97	0,89	0,97	0,90	15,07 Kč	1,2
Komerč. pozemek Praha 5, Radotínská				26 400,- Kč	2 200,00 m ²
1,02	0,79	1,01	0,91	8,89 Kč	0,8

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{vyuziti} \times K_{vybav.} \times K_{cenovy})$$

Minimální jednotková cena za m²: 8,89 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 12,20 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 15,07 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 12,20 Kč
 Jednotkové množství: × 3 124,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 38 112,80 Kč

Výsledná porovnávací hodnota pronájmu:

38 110,- Kč/měsíc

C. Rekapitulace

Zjištěné ceny pronájmů porovnávací metodou

Minimální nájemné:

	měsíční nájemné	roční nájemné
hala s pozemkem parc. č. 985/7 včetně pozemku:	100.344,25 Kč	1.204.131,- Kč
<u>ostatní pozemky:</u>	<u>27.772,36 Kč</u>	<u>333.268,32 Kč</u>
Celkem	128.116,61 Kč	1.537.399,32 Kč

Průměrné nájemné:

	měsíční nájemné	roční nájemné
hala s pozemkem parc. č. 985/7 včetně pozemku:	126.171,50 Kč	1.514.058,- Kč
<u>ostatní pozemky:</u>	<u>38.112,80 Kč</u>	<u>457.353,60 Kč</u>
Celkem	164.284,30 Kč	1.971.411,60 Kč

Maximální nájemné:

	měsíční nájemné	roční nájemné
hala s pozemkem parc. č. 985/7 včetně pozemku:	153.090,25 Kč	1.837.083,- Kč
<u>ostatní pozemky:</u>	<u>47.078,68 Kč</u>	<u>564.944,16 Kč</u>
Celkem	200.168,93 Kč	2.402.027,16 Kč

Vzhledem ke skutečnosti, že hala není temperována, temperována je pouze mobilní buňka umístěná uvnitř haly, je cena obvyklá, na základě odborného odhadu znalce, stanovena jako prostý průměr mezi minimální a průměrnou obvyklou cenou.

hala s pozemku parc. č. 985/7 včetně pozemku:	113.257,88 Kč	1.359.094,50 Kč
<u>ostatní pozemky:</u>	<u>32.942,58 Kč</u>	<u>395.310,66 Kč</u>
	146.200,46 Kč	1.754.404,46 Kč
Minimální cena pronájmu	128.116,61 Kč	1.537.399,32 Kč
<u>Průměrná cena pronájmu</u>	<u>164.284,30 Kč</u>	<u>1.971.411,60 Kč</u>

Průměr mezi minimální a průměrnou cenou pronájmu	146.200,46 Kč	1.754.405,46 Kč
Výsledná cena obvyklá pronájmu nemovitostí:	měsíční: 146.200,00 Kč	roční: 1.754.400,00 Kč

Aplikace metod

Každá z metod pro tržní ocenění má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je **metoda porovnání tržních cen v našem případě pronájmů**, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot cen z realizovaných pronájmů. Tato metoda nejméněji zobrazuje situaci na trhu, a proto byla i zde vzhledem k dostatečným podkladům použita.

Výsledná obvyklá cena pronájmu nemovitostí včetně součástí a příslušenství je zjištěná porovnávací metodou.

**Výsledná cena obvyklá
pronájmu nemovitostí: měsíční: 146.200,00 Kč roční: 1.754.400,00 Kč**

**Obvyklá cena pronájmu nemovitostí (roční) podle odborného odhadu znalce
1 754 400,– Kč**

Cena slovy: jedenmilionsedmsetpadesátčtyřitisícečtyřista Kč

Praha, 20.2. 2020

Znalecký ústav Montekala spol. s.r.o.
Hálova č. 34
190 00 Praha 9

Rozsah ocenění

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně patří:

- * historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- * obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- * účetní hodnota nemovitosti
- * realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- * ekologické zatížení nemovitosti

Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Předpokládá se, že informace z jiných zdrojů, na nichž je založena část této zprávy, jsou věrohodné.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto odhadu, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Výsledky této práce je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto posudku.

Praha, 20.2. 2020

Znalecký ústav Montekala spol. s.r.o.
Hálova č. 34
190 00 Praha 9

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav, zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování věcí movitých, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6095/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

Praha, 20.2. 2020

Znalecký ústav Montekala spol. s.r.o.
Hálova č. 34
190 00 Praha 9

E. Seznam příloh

č.1 - Výpis z katastru nemovitostí (1 strana)

č.2 - Snímek z katastrální mapy, situační mapa (1 strana)

č.3 – Foto příloha(1 strana)

Celkem 3 strany příloh