

Znalecký posudek

č.1206 – 02 / 2021

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI
Aktualizace ocenění číslo 1147 – 21 / 2019

NEMOVITOSTI: Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 68, k.ú. Dřevčice u
Brandýsa nad Labem, obec Dřevčice



Adresa nemovitosti: Dřevčice č.p. 137, 250 01 Dřevčice

Katastrální údaje: Středočeský kraj, okres Praha-východ, obec Dřevčice, k.ú. Dřevčice u
Brandýsa nad Labem, kód 632937, list vlastnictví č. 68

VLASTNÍK: INOX, spol. s r.o.
IČ: 485 84 886
Ohradní 1421/63a, Michle, 140 00 Praha 4

OBJEDNATEL : SIRIUS Investments,
Investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ: 041 078 29
Ohradní 1421/63a, Michle, 140 00 Praha 4

Datum ocenění:	31.12.2020	Datum zpracování:	29.1.2021
Počet stran:	20	Počet příloh:	6
		Počet vyhotovení:	3

Nález

Situace

Přehled

oceňovaných staveb a pozemků

Budovy:

- budova v části obce Dřevčice, č.p. 137 (výroba), která je součástí pozemku p.č. St. 175

Pozemky:

- pozemek p.č. St. 175 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3389 m², jehož součástí je stavba v části obce Dřevčice, č.p. 137 (výroba)
- pozemek p.č. 229/1 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 4395 m²
- pozemek p.č. 229/6 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1137 m²
- vedlejší stavby a venkovní úpravy - buňková sestava bez základů na pozemku parc.č. 229/1, stožárová trafostanice , inženýrské sítě , studna na pozemku parc.č. 229/1, zpevněné plochy, oplocení a trvalé porosty

vše zapsáno na LV č. 68 v k.ú. Dřevčice u Brandýsa nad Labem, obec Dřevčice, okres Praha-východ

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 68 pro obec Dřevčice, k.ú. Dřevčice u Brandýsa nad Labem, vyhotovený dálkovým přístupem ČÚZK dne 31.1.2021
- Kopie katastrální mapy
- **Informace z místního šetření ze dne 30.12.2020 pouze vnější obhlídka , interiér haly nebyl zpřístupněn**
- Kolaudační rozhodnutí sklad výrobků ze dne 7.1.2015
- Aktualizace Ocenění **1171 – 03 / 2020** ze dne 6.21.2020 zpracované zpracovatelem Ing. Pavlem Sýkorou
- stanovení ceny obvyklé věcí nemovitých jako odštěpované části jmění pro účely odštěpení do akciové společnosti ze dne

19.10.2018

- Teorie oceňování nemovitostí - Prof. Ing. Albert Bradáč DrSc., VIII. vydání - Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno.
- Oceňování nemovitostí na tržních principech, Z. Zazvonil, 1. vydání, Praha: CEDUK, 1996.

**Charakteristika
obce, poloha
nemovitosti**

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Dřevčice, v okrese Praha-východ, kraj Středočeský, zhruba 17 km severovýchodně od centra hlavního města Prahy a 2,5 km jihozápadně od Brandýsa nad Labem. Žije zde necelých 800 obyvatel. V obci se nachází základní občanská vybavenost, úplná je dostupná v centru větších měst. Lokalita je dobře dopravně dostupná, dopravní spojení s Prahou je dobré vlastními dopravními prostředky i veřejnou hromadnou autobusovou dopravou, včetně linek pražské integrované dopravy.

Oceňované nemovitosti se nachází v okrajové části obce u hlavní komunikace spojující obec s městem Brandýsem nad Labem. Jedná se o odlehlou část obce se smíšenou zástavbou, lokalita je zastavěná dvěma rodinnými domy a průmyslovými objekty. Dopravní dostupnost je dobrá, ve vzdálenosti 200 m se nachází autobusová zastávka. Lokalita se nachází v blízkosti průmyslové zóny v Brandýse nad Labem a je dostupná pro kamionovou dopravu z města Brandýs nad Labem. Z hlediska dopravy se jedná o střední polohu.

Nemovitost je tvořena hlavní stavbou haly - v katastru nemovitostí zapsanou jako stavba pro výrobu a skladování č.p. 137, která je součástí pozemku p.č. St. 175 a pozemky p.č. St. 175, p.č. 229/1 a p.č. 229/6. Na pozemcích se dále nachází stožárová trafostanice, soubor zpevněných ploch tvořící objízdnu komunikaci kolem haly a manipulační plochu před halou. Na východním okraji pozemku p.č. 229/1 se na zpevněné ploše nachází buňková sestava sloužící jako šatny a sociální zařízení. Buňková sestava nemá základy a je volně postavena na zpevněné ploše, není zapsána v katastru nemovitostí – nejedná se o nemovitý majetek . Pozemek je odvodněn dešťovou kanalizací, vodovod je veden z vlastní studny na vlastním pozemku poblíž trafostanice, kanalizace splašková je

vedena do jímky na vybírání, která se nalézá poblíž sociálních zařízení. Celý areál je oplocen drátěným plotem na ocelových sloupcích.

Hodnota venkovních úprav a vedlejších staveb je zahrnuta do obvyklé ceny .

Vjezd do areálu je veden z veřejné státní komunikace č. 610 spojující Brandýs nad Labem s Prahou, odbočením na slepou místní komunikaci p.č. 229/3 (ve vlastnictví obce Dřevčice).

Využití objektu ke dni ocenění není zřejmé, vstup do haly nebyl znalci umožněn. V období od poslední prohlídky v 06/2018 hala nebyla znalci zpřístupněna, Znalec vychází z předpokladu , že objekt není delší dobu užíván , čemuž nasvědčuje i nízký stav údržby zjevný z vnější obhlídky objektu .

**Nemovitost
pronajata**

Nezjištěno, znalci nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani údaje o výnosech z nájemného

**Rizika nemovitosti,
omezení
vlastnického práva:**

Věcná břemena zapsaná v odd. C listu vlastnictví č. 68:

- věcné břemeno chůze a jízdy včetně nezbytných manipulací na pozemku a stavbách na něm stojících s povinností k pozemku p.č. 229/6 ve prospěch pozemku p.č. St. 60 (jedná se o společný přístup s oceňovanou nemovitostí ve prospěch sousedního skladového objektu; jedná se o věcné břemeno, které zásadním způsobem neovlivňuje hodnotu oceňovaných nemovitostí; vznikající částečné omezení je zohledněno v hodnotě pozemku) - **nemá vliv na obvyklou cenu**
- věcné břemeno zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení a zařízení dle GP s povinností k pozemku p.č. 229/6 ve prospěch společnosti **CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063** (věcné břemeno neomezuje užívání nemovitosti; vznikající částečné omezení je zohledněno v hodnotě pozemku) - **nemá vliv na obvyklou cenu**

Zástavní práva zapsaná v odd. C listu vlastnictví č. 68:

- zástavní právo smluvní (vyplývající z emise listinných dluhopisů a

dále ze smlouvy o úvěru) ve prospěch společnosti Independent Capital s.r.o., zřízené Smlouvou o zřízení zástavního práva ze dne 4.7.2018 a související Zákaz zcizení a zatížení - **obvyklá cena nemovitosti je stanovena bez vlivu zástavního práva**

- **zákaz zcizení a zatížení** – souvisí se zapsanými zástavními právy na základě smlouvy ze dne 4.7.2018- **není zohledněno v obvyklé ceně.**
- **Zahájení exekuce**, pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice , *povinnost k* INOX, spol. s.r.o., Ohradní 1421/63a, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 48584886
- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti** *povinnost k* Parcela: St. 175, Parcela: 229/1, Parcela: 229/6, Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ v Litoměřicích 124 EX-3296/2019 -15 ze dne 13.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2019 12:31:17.

K omezením vyplývajícím ze zahájené exekuce nebylo při stanovení obvyklé ceny přihlíženo

Popis jednotlivých staveb

Hlavní stavba:

Hala s č.p. 137 na pozemku p.č. St. 175 - stavba pro výrobu a skladování

Základní popis

Popis vychází ze stavu k předminulé prohlídce objektu ke dni 21.6.2019. Objekt byl užíván pro účely prodeje a skladování ocelových nerezových materiálů. Ke dni ocenění je bez využití. Jedná se o samostatně stojící halový objekt. Budova je trojlodní ocelová hala typové konstrukce. Nemovitost byla uvedena do užívání kolem roku 1990. Doklad o přesném stáří objektu není znalci k dispozici. Objekt je založen na betonových základových patkách, nosná konstrukce haly je tvořena z příhradových sloupových konstrukcí a navazujících ocelových příhradových vazníků. Opláštění je z vlnitých tlustostěnných plechů, ze stejného plechu je rovněž střešní krytina. Ve střeše jsou osazeny prosklené střešní světlíky, v obvodových stěnách pak prosklené ocelové výplně s jednoduchým

zasklením. Podlaha haly je betonová zátěžová. Každá loď haly je průjezdná, ve štítech jsou ocelová dvoukřídlá vrata. V každé lodi je pak i samostatný portálový jeřáb nosnosti 5 t s výškou háku jeřábu v horní koncové poloze 5,7 m. V jedné z lodí je pak i další zakládací jeřáb s nosností 2t. Hala není vytápěná, rozvedena světelná a motorová elektroinstalace. U vjezdu do střední lodě je umístěna mobilní buňka sloužící jako kancelář zaměstnanců.

Popis stavby

Půdorys:	Obdélníkový tvar
Nosná konstrukce:	Ocelové příhradové sloupy
Stropní konstrukce:	Ocelové příhradové vazníky s plechovým podhledem
Základy:	Betonové patky
Izolace proti zemní vlhkosti:	
Vnější povrchy:	Nátěr ocelových konstrukcí
Střecha:	Sedlová střecha velmi mírného spádu
Střešní krytina:	Plechová se střešními světlíky
Oplechování:	Úplné z pozinkovaného plechu
Napojení na přípojky:	Elektro

Popis podlaží:

Obvodové zdivo:	Ocelové příhradové sloupy
Vnitřní stěny:	Nejsou
Příčky:	Nejsou
Vnitřní úprava stěn:	Nejsou
Schody:	Nejsou
Podlahy:	Betonové
Okna:	Ocelová s jednoduchým zasklením
Dveře:	Vrata - ocelová dvoukřídlá
El. instalace:	Světelná i motorová elektroinstalace

Vytápění, rozvody vody: Nejsou

Vybavení sociálních zařízení: Nejsou

Dispoziční uspořádání včetně užitkových ploch:

1.NP: Sklady o výměře cca 3 200,00 m²

Celkem o výměře cca 3 200,00 m²

Zastavěná plocha:

1.NP	zastav. plocha:	61,200*55,000 =	3 366	m ²
------	-----------------	-----------------	-------	----------------

Obestavěný prostor

1.NP	obestav. prostor:	(61,200*55,000)*9,000 =	30 294,00	m ³
zastřešení	obestav. prostor:	(61,200*55,000)*(1500/2) =	2 524,00	m ³
Celkem			32 818,50	m ³

Ostatní stavby – venkovní úpravy :

Základní popis

Jedná se o následující venkovní úpravy, které jsou součástí pozemku parc.č. 229/1 a pozemku parc.č.229/6

Pozemky jsou odvodněny dešťovou kanalizací, vodovod je veden z vlastní studny na vlastním pozemku p.č.229/1, kanalizace splašková je vedena do jímky na vybírání, která se nalézá poblíž buňkové sestavy na pozemku p.č.229/1. Dále se na pozemku parc.č.229/1 nachází stožárová trafostanice ve vlastnictví klienta . Převaha pozemku parc.č.229/1 i parc.č.229/6 má charakter betonových zpevněných ploch. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem na ocelových sloupcích a při vjezdu do areálu jsou kovová dvoukřídlová vrata.

Hodnota venkovních úprav a vedlejších staveb je zahrnuta do obvyklé ceny.

Způsob užívání	Objekt je svým uspořádáním vhodný ke skladovacím , popř. výrobním účelům.
Popis tech. stavu stavby	Halový objekt při vnější ohledání vykazuje nízkou úroveň údržby, poškození vnějším povrchových úprav, poškození klempířských prvků , venkovní úpravy a porosty nejsou udržovány
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	Objekt byl uveden do užívání kolem roku 1990.

Pozemky

Areál je tvořen následujícím souborem pozemků:

Základní popis každého pozemku	- pozemek p.č. St. 175 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3389 m², - pozemek p.č. 229/1 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 4395 m² - pozemek p.č. 229/6 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1137 m²
---------------------------------------	--

Celková výměra pozemků činí 8 921 m²

Pozemky tvoří zastavěnou plochu pod objektem a zpevněné komunikační a manipulační plochy a volnou zatravněnou plochu, osázenou okrasnými křovinami. Cena trvalých porostů je zahrnuta do ceny pozemku.

Trvalé porosty	Charakteru křovin a náletové zeleně
Věcná břemena	Viz kapitola rizika a omezení zástavního práva.

Posudek

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě následujících přístupů:

- **Porovnávací přístup**, který vychází ze skutečně obchodovaných cen, nepřihlíží ani k užtku ani k nákladům na pořízení, ale vychází ze skutečného stavu na trhu s nemovitostmi - vyžadován zákonem 151/1997 Sb.
- **Výnosový přístup** k stanovení obvyklé ceny je ekonomickým pohledem na hodnotu nemovitostí, hlavní prioritou je ekonomický přínos, bez vazby na pořizovací náklad.
- **Stanovení věcné hodnoty** je technickým pohledem na hodnotu, jehož prioritou jsou pořizovací náklady, přístup nepřihlíží k současnému užtku nemovitosti.

1. Výpočet ceny porovnávacím přístupem

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi.

V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pro porovnání jsou použity objekty shodného nebo podobného účelu užití, stavebně technické konstrukce a technického stavu, v nabídce realitního trhu. Použity jsou objekty v nabídce realitních kanceláří v období 4. čtvrtletí roku 2020. Skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny, je zohledněna redukcí na pramen ceny.

Tab. č. 1 - Popis porovnávacích nemovitostí včetně zdroje

č.	Lokalita	Účel užití	Zast. plocha v m ²	Užit. plocha v m ²	Pozemek v m ²	Jiné (tech. stav, stáří, vybavení)	Nabídka real. kancel. cena požadovaná popř. zaplacená v Kč Přepočet na výměru užit. ploch Kč/m ²
1	Červené Pečky průmyslová	Skladový objekt		1120		Komerční pozemek o celkové rozloze 12.365 m ² , který se nachází v západní části obce Červené Pečky. Na pozemku je vybudována hala o výměře 1.120 m ² , která je v současné době využívána jako sklad pro průmyslové výrobky. Jedná se o halu z ocelové konstrukce, opláštěnou vlnitým plechem. Hala je připojena k elektrické rozvodné síti. Na pozemku vedle haly je vybudována vrтанá studna, kterou je v tuto chvíli zásobován areál a mobilní sociální zařízení. V současné době je realizován do této lokality obecní vodovod, takže na začátku roku 2020 bude možné zřídit vodovodní přípojku. Odpad je v tuto chvíli řešen vlastní jímkou, která je dostačující pro současný provoz areálu. V obci se počítá s přivedením kanalizace do této lokality v letech 2020 - 2021. K plynovému vedení nelze halu v současné době připojit. V územním plánu obce je pozemek určen pro výrobu a skladování v kategorii lehký průmysl.	 Nabídková cena 19 900 000,-Kč Century 21 Dream Praha
2	Pod Vally, Kutná Hora - Hlouška	Skladový prostor	-	1435		dispozici je cca 1 450 m ² celkové podlahové plochy ve třech podlažích. V přízemí jsou situovány vrátnice, kanceláře, sklady, umývárny, kotelna, strojovna vzduchotechniky a zastřešená nákladová rampa. První a druhé patro o identické dispozici je tvořeno dvěma propojenými výrobními halami, místností údržby, kantýnou a denní místností. K hlavním budovám patří další vedlejší budovy v zadním traktu objektu. V současnosti je objekt prázdný, ale provozuschopný (k dispozici průmyslový výtah, vytápění a ohřev teplé vody, vzduchotechnika, dodávka a rozvody vody i elektrické energie 100 A na podlaží, kanalizace). Poslední výraznější rekonstrukce proběhla v roce 1994 (plynová kotelna a rozvody ústředního topení s radiátory, vzduchotechnika, výměna oken). Vjezd do objektu pro nákladní vozy, nikoliv pro kamiony s návěsem.	 Nabídková cena 13 900 000,- RE/MAX G8 Reality
3	Nádražní, Dolní Bousov	Výrobní prostor	-	1000		provozní areál v obci Dolní Bousov. Na pozemku o celkové ploše 4146 m ² nalezneme hlavní stavbu se zastavěnou plochou 962 m ² která je rozdělena na 4 hlavní haly a dále dílny a garáže. Haly mají výměry 203 m ² , 182 m ² a 168 m ² . Poslední z uvedených hal o výměře 168 m ² je rozdělena na 2 haly o výměrách 92 a 76 m ² . Součástí budovy jsou dále 3 garáže, dílna, kancelář, šatna, wc a umývárna a bytová jednotka 3+kk s výměrou 82 m ² , která je v zadní části budovy.	 Nabídková cena 10 000 000,- DM Reality
4	Průmyslová, Kosmonosy	Skladový objekt		8200		reál tvoří 5 průmyslových hal a zpevněné nádvoří. Výměra pozemků areálu činí celkem 16.910 m ² , z toho zastavěná plocha hal je 8.212 m ² . Areál je oplocený a napojený na inženýrské sítě. Areál je nyní z většiny pronajímán ke skladovým a obchodním účelům, malou část využívá přímo vlastník.	 Nabídková cena 100 000 000,- GENERA, s.r.o.

S objekty přibližně srovnatelnými (uvedené v tabulce č. 1), situovanými do obdobných lokalit srovnatelných s lokalitou oceňované nemovitosti, se obchoduje v přepočtu na užitkové plochy od 8 000 do 14 000 Kč/m². Výši ceny ovlivňují faktory jako je úroveň vybavení (zda se jedná o standardní či podstandardní vybavení), technický stav objektu (zda byla provedena modernizace či rekonstrukce prvků krátkodobé životnosti), podstatným faktorem je lokalita a dopravní dostupnost.

V následující tabulce je provedeno porovnání výše uvedených porovnávacích nemovitostí s oceňovanou nemovitostí na základě přepočtu na užitkové plochy a na základě koeficientů, kdy jednotlivé koeficienty vyjadřují, kolikrát (z hlediska vlivu na cenu) je srovnávací objekt lepší než oceňovaný.

1. koeficientem redukce na zdroj ceny a to zda se jedná

a) o skutečně realizovanou cenu porovnávané nemovitosti tj. koeficient redukce = 1

b) o cenu nabídkovou nabízenou na trhu s nemovitostmi tj. koeficient redukce < 1 (např. 0,95 až 0,85 dle zdroje a množství informací)

2. koeficienty K₁ až K₆,

K₁ koeficient úpravy polohy objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného: lepší > 1, horší < 1)

K₂ koeficient úpravy na charakter ploch a jejich vybavení (kolikrát je u srovnávacího lepší či horší než u oceňovaného (lepší > 1, horší < 1)

K₃ koeficient úpravy zda se jedná o objekt v lepší stavebně-technickém stavu nebo horším lepší > 1 horší < 1

K₄ koeficient úpravy na dopravní návaznost a zasíťování, (lepší > 1, horší < 1)

K₅ koeficient úpravy na možnostech parkování a využití pozemku lepší > 1, horší < 1

K₆ koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší, horší)

K_C koeficient celkový $K_C = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$

Následné porovnání je provedeno na základě přepočtu na podlahovou plochu a koeficienty K₁ až K₅ (viz následující tabulka) budou posouzeny další faktory, jako je poloha, charakter užitných ploch, stavebnětechnický stav nemovitosti a dostupnost objektu.

č.	Cena požadovaná	Koef. redukce	Cena po redukcí	Výměra jednotek	Přepočtená cena na jednotku	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena oceňovaného objektu
	resp. Zaplacená	na pramen ceny	na pramen ceny = (7)*(8)	užitná plocha m ²	Kč/m ²	poloha	velikost pozemku	parkování, skladové plochy	technický stav	vybavení domu, areálu	úvaha znalce	(1-6)	odvozená ze srovnávacího = (10)/(17) Kč
1	19 900 000	0,8	15 920 000	1 120	14 214	1	1	1,1	1,1	1,1	1	1,33	10 679
2	13 900 000	0,8	11 120 000	1 435	7 749	0,95	1	0,95	1	1	1	0,90	8 586
3	10 000 000	0,8	8 000 000	1 000	8 000	1	0,95	1	1	1	1	0,95	8 421
4	100 000 000	0,8	80 000 000	8 000	10 000	1,05	1	1	1	1	1	1,05	9 524
celkem průměr												Kč	9 303
zaokrouhlení												Kč	9 300
výměra ploch													3 200
Odhad obvyklé ceny porovnávací metodou												Kč	29 760 000
Odhad obvyklé ceny porovnávací metodou zaokrouhleně												Kč	29 800 000

Na základě provedeného porovnání s obdobnými objekty v lokalitě srovnatelné s oceňovanou a na základě přepočtu cen nabízených porovnávacích nemovitostí, se zohledněním technického stavu a s přihlédnutím k situování do lokality, jsem toho názoru, že srovnatelnou cenu oceňovaných nemovitostí ve stavu současném v cenové úrovni roku 2020 lze stanovit po zaokrouhlení ve výši:

Kč 30 000 000,-

2. Výpočet ceny výnosovým přístupem

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, (diskontovaných odúročených) na současnou hodnotu.

Nemovitosti, které mohou generovat výnos, jsou oceňovány výnosovou metodou. Při použití výnosové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví tohoto majetku. Tato metoda je obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetku porizovaných pro jejich schopnost produkovat příjem.

V tomto konkrétním případě byla použita metoda přímé kapitalizace.

Výše dosažitelného provozního příjmu byla stanovena na základě zjištění obvyklého nájemného porovnáním, neboť objekt ke dni o cenění není pronajat (informace o nájmu nepředloženy) .

Obvyklá výše nájemného je ověřena na základě statistických informací čerpaných na veřejně dostupných stránkách

Jedná se o objekt s výrobními a skladovými prostory. Budova se nachází na vlastním pozemku p.č. St. 175.

Obvyklá výše nájemného (tržní nájemné) je stanovena porovnávací metodou, kdy pro porovnání jsou použity dosažitelné informace o nájmech uzavřených k obdobným prostorům v obdobných objektech, které jsou srovnatelné svou konstrukcí, stavebnětechnickým stavem, přístupem a vybavením.

Analýza nájemného pro sklady a dílny v k.ú. Dřevčice u Brandýsa nad Labem a okolí (3 - 4.čtvrtletí 2020)

č.	Lokalita	Podl. pl.	Jiné (tech. stav, stáří, vybavení)	Pronájem v Kč/měsíc	Pronájem v Kč/m²/rok	Nabídka RK
1	Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	4 999	kladová hala s výměrou 8 611 m ² . Světla výška 7 m, nová betonová průmyslová podlaha s únosností min. 5 t/m ² (leden 2016), sociální a administrativní zázemí, zpevněné venkovní plochy. Součástí haly jsou i dvě nové nakládací rampy s vyrovnávacími můstky, s rolovacími vraty a těsnícím límcem a dva přístřešky pro nakládku a vykládku z boku kamionu pomocí vysokozdvizného vozíku. Dostatečné velké zázemí kancelářských prostor.	474 905,-	1140,-	CESSCO Warehouse Space
2	Mladá Boleslav - Bezděčín, okres Mladá Boleslav	3000	hala nacházející se v industriální zóně Mladá Boleslav - Bezděčín nabízí jednotky o velikosti 3.000 m ² vhodné pro lehkou výrobu, logistiku či skladování. Díky blízkosti továrny ŠKODA AUTO představuje hala ideální příležitost pro firmy působící v automotive sektoru. Hala splňuje nejvyšší technické standardy světla výška 10 m, nosnost podlahy 5T/m ² , sprinklerový systém, hydraulické doky pro kamiony, přímý vjezd pro dodávky.	300 000,-	1200,-	BNP Paribas Real Estate APM CR, s.r.o.
3	Josefův Důl, okres Mladá Boleslav	2000	skladovací a výrobní prostory po celkové rekonstrukci v Josefově Dole u Mladé Boleslavi. Jednotky od ca 850 m ² . Parametry prostor: - zátěžová podlaha po rekonstrukci - plynové topení - zateplená střecha - velké světlíky - možnost výstavby zázemí na míru dle potřeb - přístup přes přímý vjezd - dostatečný příkon	200 000,-	1200,-	SKLADUJ.CZ
4	U Masokombinátu, Kosmonosy	1460	Pronájem skladové přízemní haly v Kosmonosech u Mladé Boleslavi. Prostory jsou umístěny v blízkosti dálnice D10 (směr Liberec), a nedaleko Turnova a Benátek nad Jizerou. K dispozici sklady o velikosti od 9/20: - 1 460 m ² (včetně kanceláře, výška skladu 4-6m členitý) - 1 200 m ² (včetně kanceláře, výška skladu 6 m) Technické specifikace: - nosnost podlah 10 t/m ² - zateplení, elektřina, plyn - vjezd z rampy - vrata 2,7 x 3,3 m - možnost vytápění	127 020,-	1044,-	Sklady.cz

5	Nelahozeves, okres Mělník	1100	ronájem zrekonstruovaných skladových a výrobních hal v blízkosti D8, Exit 18 (4 km) v průmyslovém areálu. Vzdálenost do centra Prahy je cca 30 km. K dispozici prostory o velikosti: - 1 100 m ² (rozměr haly: 45m x 25m ²) Technické specifikace: - přímé vjezdy - vjezd pro TIR - výška skladu 6 m - přímý vjezd - vlaková vlečka - nevytápěný - elektřina 380V - vlastní ČOV - k dispozici VZV	110 000,-	1200,-	Sklady.cz
---	------------------------------	------	--	-----------	--------	-----------

V oblasti pronájmu skladových ploch dochází v lokalitě v navyšování nabídky skladových ploch v „prime“ lokalitách . Dochází tak k nárůstu konkurenčního prostředí a poklesu výše nájemného v lokalitách odlehlejších.

Průměrné nájemné ve skladech a dílnách v lokalitě okresu Mladá Boleslav a Praha východ činí 90 - 100,-Kč/ m²/rok. S ohledem na odlehlejší polohu objektu uvažují s obvyklým nájemným a pro výpočet výnosové hodnoty na 90,-Kč/m²/měsíc.

Přehled užitkových ploch:

	čistá podlahová plocha (m ²)	Jednotkové obvyklé nájemné (Kč/m ² /rok)	Výnos z nájemného celkem (Kč)
hala č.p. 137			
dílny + sklady	3200,00	1080	3 450 000
Celkem výnos			3 450 000

Provozní náklady

Provozní náklady byly stanoveny procentní sazbou z potenciálního hrubého příjmu. Jedná se o náklady spojené s vlastnictvím budov zpravidla nepřenositelné na nájemce. Jedná se o daň z nemovitosti, pojištění budovy, správa budovy, provozní údržba a náklady spojené s opravami budovy. Dále je zohledněn výpadek z nájemného způsobený možným omezením provozu.

Stanovení nákladů na údržbu

Podle provedených průzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby. Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích čistých příjmů), takže pro jejich odhad je třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektech a celkovému rozsahu a charakteru majetku. Při místním šetření byl zjištěn omezený

rozsah údržby, kdy v průběhu let 2019 – 2020, nedošlo k patrným změnám v rozsahu údržby, popř. zásadním opravám. Rovněž je nutno přihlédnout ke stáří objektu bez zásadních oprav.

S ohledem na skutečnost, že oceňovaný majetek není k datu ocenění v provozu, lze očekávat nárůst nákladů spojených s jeho držením. Rovněž není zřejmý jeho stav uvnitř.

Pro oceňovaný majetek tedy uvažuji s navýšením nákladů na údržbu ve výši 1 % z reprodukční ceny budov. Jedná se o nemovitosti v mírně podprůměrném stavu.

Míra kapitalizace

Míra kapitalizace (poměr čistých výnosů k hodnotě nemovitostí) pro výrobní a skladové vykazuje mírný pokles , kdy v roce 2020 osciluje kolem hodnoty 6,5 % v rámci sledovaných měst (Praha , Brno) .Pro oceňovaný majetek v okrese Praha východ s ohledem na polohu a s přihlédnutím k situaci na místním realitním trhu, je možno i **nadále uvažovat s mírou kapitalizace 7,5 %**

2.1. Výpočet výnosové hodnoty

Dosažitelné hrubé nájemné za všechny objekty	$N_j * PP$	Kč/r	3 456 000,00
Výpadek z nájemného		5%	
			-172 800,00
Další event. nájemné – zpevněné plochy		Kč/r	0,00
Hrubé nájemné ročně celkem (zaokr.)	N_h	Kč/r	3 283 200,00
Daň z nemovitosti		Kč/r	40 000,00
Pojištění 0,1%*RC	0,10%	Kč/r	50 000,00
Oprava a údržba 0,5 - 1,5 * RC	1,00%	Kč/r	853 281,00
Správa nemovitosti 5% z nájemného	5%	Kč/r	164 160,00
Nájemné z pozemku		Kč/r	--,-
Výdaje celkem	V	Kč/rok	1 107 441,00
Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	2 175 759,00
kapitalizační míra	u	%/rok	7,50
Vztah pro výpočet – věčná renta			$C_v = N / i$
Výnosová hodnota	C_{ve}	Kč	29 010 120,00
Výnosová hodnota (po zaokrouhlení)	C_v	Kč	30 000 000,00

Výnosová hodnota ve stavu současném po zaokrouhlení činí:	30 000 000 ,-Kč
--	------------------------

3. Věcná hodnota

3.1. Výpočet věcné hodnoty budov

Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby snižená o přiměřené opotřebení. Pro zjištění věcné hodnoty stavby je pro daný účel využit výpočet ceny nákladovým způsobem dle Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2020, kdy můžeme pozorovat meziroční nárůst nákladů na výstavbu. Jednotková cena je upravena s ohledem na nadprůměrnou výšku halového prostoru, v jednotkové ceně jsou zohledněny i vedlejší stavby a inženýrské sítě. K takto stanovené nákladové ceně je připočtena obvyklá cena pozemků.

Jednotková reprodukční cena (www.stavebnistandardy.cz)

1. budova na p.č. 137	Obestavěný prostor objektu	m3	32819
	Rozsah rozestavěnosti	%	100
	Stáří objektu	roky	33
	Opotřebení	%	55
	Cena za 1 m3 obestavěného prostoru	Kč	2600
	Reprodukční cena	Kč	85 328 100
	Nákladová cena objektu	Kč	38 397 645
	Věcná hodnota budov celkem	Kč	38 397 645
	Věcná hodnota budov celkem zaokrouhl.	Kč	38 300 000

3.2. Stanovení hodnoty pozemku

S pozemky v přibližně plném zasilování se v dané oblasti obchoduje v rozsahu od 1 000 až 2 100 Kč/m². Výše ceny je výrazně ovlivněna polohou pozemků, a to jednak vůči vybavenosti a jednak vůči napojení na obecní komunikace a na inženýrské sítě a jeho orientací a sklonitostí.

Na základě výše uvedených skutečností a na základě dopravní dostupnosti, umístění pozemku a zasilování lokality stanovuji cenu pozemku na 1 600 Kč/m².

Výměra pozemků činí 8 921 m²

Cena pozemku činí celkem: 8 921 * 1 600 = 14 273 600,-Kč

Na základě zjištěných skutečností jsem toho názoru, že srovnatelnou cenu pozemku lze stanovit na částku ve výši:	14 300 000,- Kč
---	------------------------

Věcná hodnota nemovitostí s pozemky činí po zaokrouhlení:	52 400 000,- Kč
--	------------------------

Závěr

1. Stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu jsem stanovil na základě výše provedených výpočtů výnosové hodnoty, ocenění porovnávací metodou a metodou věcné hodnoty, zejména s přihlédnutím k porovnávací hodnotě v souladu s definicí obvyklé ceny (viz §2 zákona 151/1997 Sb. v platném znění k datu ocenění). Ověření hodnot bylo provedeno metodou výnosovou. Přesnost metody porovnávací je do jisté míry omezena omezeným počtem vzorků s dostatečnou přesností srovnatelných nemovitostí. Metoda věcné hodnoty je využita jako podpůrný výpočet pro stanovení výnosové hodnoty.

Při stanovení obvyklé ceny jsem přihlížel k následujícím faktům:

- Jedná se o areál, který je vzhledem k svému účelu, umístěn v průměrné poloze v rámci regionu.
- Objekt je mírně podprůměrném stavu v cca polovině životnosti, Objekt není ke dni ocenění využíván, již druhým rokem. Tato skutečnost se projevuje nízkou mírou údržby, což se projevuje při stanovení hodnot. Pro výpočet výnosové hodnoty je uvažováno s obvyklými nájem pro daný účel užití, kdy výše nájemného pro výpočet je stanovena porovnáním s obdobnými pronájmy nabízenými na trhu s nemovitostmi.
- věcná břemena zapsaná v odd. C listu vlastnictví jsou zohledněna v hodnotě pozemku. Nemají zásadní vliv na užívání nemovitosti.

Obvyklá cena nemovitostí je stanovena bez vlivu zástavních práv zapsaných v odd. C listu vlastnictví.

2. Rekapitulace

	Současný stav
Porovnávací hodnota	30 000 000,-Kč
Výnosová hodnota	29 000 000,-Kč
Věcná hodnota / nákladová	52 400 000,-Kč
Obvyklá cena	30 000 000,-Kč
Z toho cena pozemků	14 300 000,-Kč
Cena obvyklá oceňovaných nemovitostí zapsaných ke dni o cenění na LV 68 pro k.ú. Dřevčice u Brandýsa nad Labem činí: 30 000 000,- Kč (slovy: třicetmilionů korun českých)	

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány mým šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce nebyly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovinoformaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Toto ocenění bylo vypracováno za účelem zjištění obvyklé ceny.

Seznam příloh:

- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 68 pro k.ú. Dřevčice u Brandýsa nad Labem
- Kopie katastrální mapy
- Fotodokumentace
- Situace umístění
- Povodňová mapa



V Ostravě dne 29.1.2021

Ing. Pavel Sýkora

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18.9.2007, č. j. spr.3610/07, pro obor

- 1.) ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí,
- 2.) stavebnictví - odvětví stavby bytové a průmyslové.

Znalecký úkon je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 1206 – 02 / 2021

Ing. Pavel Sýkora

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538191 Dřevčice

Kat.území: 632937 Dřevčice u Brandýsa nad
Labem

List vlastnictví: 68

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

INOX, spol. s r.o., Ohradní 1421/63a, Michle, 14000
Praha 4

48584886

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 175 3389 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Dřevčice, č.p. 137, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 175

229/1 4395 ostatní plocha

manipulační
plocha

229/6 1137 ostatní plocha

manipulační
plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

včetně nezbytných manipulací na pozemku a stavbách na něm
stojících

Oprávnění pro

Parcela: St. 60

Povinnost k

Parcela: 229/6

Listina Smlouva RV 563/1992.

POLVZ:1/1993

Z-4500001/1993-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, provozování, údržby a oprav Podzemního komunikačního vedení a zařízení dle
gpl. 419-411/2009 a čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha

9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 229/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.10.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 26.10.2009.

V-11471/2009-209

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne
02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 12:40:54. Zápis proveden
dne 10.07.2015.

V-11404/2015-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

dluh do výše 26.000.000,- Kč vyplývající z emise listinných dluhopisů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538191 Dřevčice

Kat.území: 632937 Dřevčice u Brandýsa nad
Labem

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Independent Capital s.r.o., Salmovská 1545/9, Nové
Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 62906186

Povinnost k

Parcela: St. 175, Parcela: 229/1, Parcela: 229/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 04.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2018 15:35:01. Zápis
proveden dne 31.07.2018.

V-10491/2018-209

Pořadí k 04.07.2018 15:35

o **Zástavní právo smluvní**

dluh do výše 23.000.000,- Kč vyplývající ze smlouvy o úvěru ze dne 26.1.2018

Oprávnění pro

Independent Capital s.r.o., Salmovská 1545/9, Nové
Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 62906186

Povinnost k

Parcela: St. 175, Parcela: 229/1, Parcela: 229/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 04.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2018 15:35:01. Zápis
proveden dne 31.07.2018.

V-10491/2018-209

Pořadí k 04.07.2018 15:35

o **Zákaz zcizení a zatížení**

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- doba trvání: do úplného uspokojení dluhů zajištěných zástavními právy současně
zřízanými

Oprávnění pro

Independent Capital s.r.o., Salmovská 1545/9, Nové
Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 62906186

Povinnost k

Parcela: St. 175, Parcela: 229/1, Parcela: 229/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 04.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2018 15:35:01. Zápis
proveden dne 31.07.2018.

V-10491/2018-209

Pořadí k 04.07.2018 15:35

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Ondřej Mareš,
Masarykova 679/33,
412 01 Litoměřice

Povinnost k

INOX, spol. s.r.o., Ohradní 1421/63a, Michle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 48584886

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538191 Dřevčice

Kat.území: 632937 Dřevčice u Brandýsa nad
Labem

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ v Litoměřicích 124 EX-3296/2019 -11 ze dne 12.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2019 12:31:25. Zápis proveden dne 19.08.2019; uloženo na prac. Praha-východ
Z-6887/2019-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 175, Parcela: 229/1, Parcela: 229/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ v Litoměřicích 124 EX-3296/2019 -15 ze dne 13.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2019 12:31:17. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Praha-východ
Z-6886/2019-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 1535/2000.

POLVZ:19/2000

Z-4500019/2000-209

Pro: INOX, spol. s.r.o., Ohradní 1421/63a, Michle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 48584886

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.01.2021 18:47:18

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



1:1 000



0 10 20 30 40 50 m

Fotodokumentace exteriér



Situace letecká

