

Tržní ocenění

NEMOVITA VĚC

Areál - víceúčelový, č .p. 2671, parc.č. 1325/106, bez čp/ če, parc.č. 1235/107, bez čp/ če, parc.č. 1235/108, bez čp/ če, parc.č. 1235/109, bez čp/ če, parc.č. 1235/112, 1235/173, 1235/197

Adresa nemovité věci: K Hájům 2671 / 8, 15500 Praha - Stodůlky
Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Stodůlky, kód k.ú. 755541, LV 13139

Ostatní stavby:

Pozemky:

1235/106, 1235/107, 1235/108, 1235/109, 1235/112, 1235/173, 1235/197

Vlastník stavby:

Vlastník pozemku:

OBJEDNATEL :

Adresa objednatele:

DIČ:

ZHOTOVITEL :

Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)

Účel úvěru: koupě výstavba změna stavby rekonstrukce leasing jiné

KONTAKTNÍ ÚDAJE BANKÉŘE / BANKÉŘKY



Současný stav

Budoucí stav

TRŽNÍ HODNOTA

125 000 000 Kč

Datum místního šetření: 16.07.2021

Datum zpracování: 16.08.2021

Počet stran: 35 stran Počet příloh: 19

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.70

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI stavba dokončena v r. 1980 změna stavby v r.

rekonstrukce v r. 2015

Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input checked="" type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

 MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

 dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Okrajová část - ostatní

Počet obyvatel:

1 324 277 (růst)

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Vytápění:

ústřední / etážové - plyn

Energetický průkaz stavby:

Není

Prodejnost nemovité věci:

prodejná do 6 měsíců

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
	Nemovitá věc není předmětem převodu.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	124 648 413 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	175 971 000 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	125 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	76 067 200 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	136 639 000 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	136 639 000 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Předmětný areál se nachází mezi ulicemi Za Mototechnou a K Hájům, která vychází západním směrem z ulice Bucharova, cca 12,0 km západně od centra města.

Předmětem ocenění je administrativně - dílensko/ skladový areál, vystavěný původně v letech 1979- 1981. Po roce 2014 proběhly v areálu dílčí úpravy a přestavby (objekt ubytovny) v souvislosti s jeho využitím. Areál obsahuje hlavní, nepodsklepený čtyřpodlažní objekt č.p. 2671, ostatní objekty jsou dle LV bez č.p./ č.e, celková výměra všech objektů činí cca 7 046,0 m², výměra pozemků cca 17 288,0 m² (převážně s asfaltovým povrchem). Jedná se o celkem 5 objektů rozličného využití. Na parc.č. 1235/107 se nachází jednopodlažní objekt na bázi dřevní hmoty, který je využíván za účelem administrativy a částečně veterinární kliniky. Navazující objekt na parc.č. 1235/112 je dvoupodlažní s plochou střechou a obsahuje dva dílenské prostory (automotive), administrativně servisní plochy a čisté skladové plochy ve dvou úrovních (2.NP s nákladním výtahem), včetně krytého ocelového venkovního skladu s cca 600,0 m² UP. Dále jsou v areálu menší skladovací objekty (bývalé garáže a ČOV). Po roce 2014 proběhla částečná rekonstrukce a revitalizace hlavního objektu (fasáda-zateplení, okenní výplně, soc. jednotky, atd.) ve dvoupodlažním objektu na jižní hranici proběhla modernizace administrativní části v 1. - 2.NP.

Celkové měsíční nájemné dle předložené tabulky klienta a Nájemních smluv (celkem 16 NS) činí 928 389,0 Kč., které obsahuje částečně i nájemné za venkovní manipulační a odstavné plochy. Areál byl v době místního šetření kompletně pronajatý. Koncepce a půdorysné řešení objektů, je hodnoceno jako standardní, částečně morálně překonané (především dílenská a skladovací část), odpovídající koncepci a materiálové volbě z konce 80.0- tých let minulého století.

Pronajatelnost areálu je hodnocena jako normální (možnost pronájmu jednotlivých částí, podlaží, jednotek objektů), prodejnost je posouzena s ohledem na polohu a stávající stavebně- technický stav jako normální (poloha, dopravní dostupnost lokality pro nákladní dopravu) až dobrá - z pohledu polohy.

Parkování pro cca 40 nákladních vozů a celkem 60 OA je zajištěno na vlastním pozemku, včetně dostatečné manipulační/ logistické plochy s asfaltovým povrchem s výměrou cca 11 500,0 m². Celkový dojem je hodnocen jako průměrný, částečně dobrý (ubytovna, administrativa, VET- klinika, rekonstrukce).

V současnosti je nabídka obdobných logisticko- dílenských areálů v Hl. m. Praha velmi mizivá, poptávka v době pandemie SARS covid- 19 po skladovacích plochách je setrvávající až narůstající.

V ocenění není zohledněno Zástavní právo pro úvěrující banku.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Předmětný areál se nachází mezi ulicemi Za Mototechnou a K Hájům, která vychází západním směrem z ulice Bucharova, cca 12,0 km západně od centra města. Okolní zástavbu tvoří částečně novostavby bytových domů a převážně administrativní a výrobně-skladovací objekty. Dopravní dostupnost je přes ulici K Hájům, dopravní návaznost na MHD je zajištěna zastávkou autobusů (cca 10 min. ke stanici metra trasy "B" Nové Butovice), která je v docházkové vzdálenosti. K dispozici je kompletní občanská vybavenost odpovídající významu městské části Prahy 5- Stodůlky.

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

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

Provozně skladovací areál, s administrativní částí, veterinární klinikou a ubytovnou se nachází při komunikaci K Hájům v Praze 5, k.ú. Stodůlky v lokalitě, která je charakterizována zástavbou objektů lehkého průmyslu, skladování a administrativních objektů z druhé poloviny minulého století a částečně novostaveb vystavěných po roce 2000.

Jedná se objekt č.p. 2671 na parc.č. 1235/106, který je nepodsklepený, s 1.- 4.NP s plochou střechou, který obsahuje ubytovací část a v přízemí se nachází veterinární klinika se zázemím. Na parc.č. 1235/107 se nachází nepodsklepený objekt bez čp/če, na bázi dřevní hmoty (typ Likus) s mírnou sedlovou střechou, který obsahuje administrativní plochy a částečně plochy pro veterinární kliniku. Na parc.č. 1235/108 je jednopodlažní objekt bez čp/če, s plochou střechou, původně objekt garáže, který je v současnosti užíván jako skladový objekt. Na parc.č. 1235/109 je nepodsklepený, jednopodlažní objekt s pultovou střechou, který slouží v současnosti jako nevytápěný sklad.

Na parc.č. 1235/112 se nachází dvoupodlažní objekt bez čp/če, s plochou střechou, který obsahuje skladové, servisní a administrativní plochy.

Objekty byly vystavěny v letech 1979 - 1981 a po roce 200, potažmo 2013 proběhla modernizace ubytovny a administrativně skladovacího objektu na parc.č. 1235/112.

V areálu je celkem cca 11 500,0 m² asfaltové, manipulační plochy, včetně vnitroareálových komunikací.

Pozemky jsou kompletně zainvestované, rovinné, kompletně oplocené, dle aktuálního ÚP Hl. města Praha v režimu nerušící výroby a služeb.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1980	Dílčí rekonstrukce v r. 2015	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1235/187, 1235/188		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

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

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1235/187, 1235/188	orná půda	LV 555, LV 504

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Přístup a příjezd do areálu je právně zajištěn VB „in rem“ přes parc.č.1235/5, navazující parc.č. 1235/ 187 (Koubek Josef, Stodůlky 130, 15800 Praha, 1/2 a Koubková Anna, Stodůlky 130, 15800 Praha, 1/2) a 1235/188 (Podzemský Jiří, K Brance 52/10, Stodůlky, 15500 Praha 5) jsou součástí komunikace K hájům, která je dle sdělení MČ Prahy 5 v pasportu městských komunikací a je ze zákona veřejně přístupnou komunikací.

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

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

Typ smlouvy: Nájemní smlouvy (16 Nájemců)

Doba nájmu: doba určitá/ neurčitá

Výše nájmu: 929 000,0 Kč/ p.m.

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Celkem bylo předloženo 16 Nájemních smluv, za nájem nebytových, ubytovacích a venkovních ploch. Většina nájemních smluv je na dobu neurčitou.

Celkové roční nájemné činí cca 929 000,0 Kč.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika: A - dopad na snížení OC do 15 %

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Bez poznámek.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Bez poznámek.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na předloženém LV 13139 je zaneseno VB- úplatné - služebnost inženýrských sítí, oprávněný parc.č., 1235/5, které nemá podstatný vliv na hodnotu nemovité věci (technická infrastruktura).

Na předloženém LV 13139 je zaneseno Zástavní právo smluvní pro úvěrující banku, ze dne 10.9.2014.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Popis ostatních rizik

Bez poznámek.

OCENĚNÍ

Obsah odhadu

1.1. Ocenění nákladovou metodou

- 1.1.1 Ubytovna, č.p. 2671 (parc.č. 1235/106)
- 1.1.2 Administrativní budova/ veterinární ordinace bez čp/ če (parc.č. 1235/107)
- 1.1.3 Skladový objekt bez čp/ če (parc.č. 1235/108)
- 1.1.4 Skladový objekt bez čp/ če (parc.č. 1235/109)
- 1.1.5 Administrativně skladový objekt bez čp/ če (parc.č. 1235/112)

1.2. Ocenění pozemků

1.3. Ocenění výnosovou metodou

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Ubytovna, č.p. 2671 (parc.č. 1235/106)

Jedná se objekt č.p. 2671 na parc.č. 1235/106, který je nepodsklepený, s 1.- 4.NP s plochou střechou, který slouží jako ubytovna a v přízemí v části objektu jako veterinární ordinace.

Nemovitost je nepodsklepený železobetonový montovaný objekt, s betonovým schodištěm, plochou střechou se živičnou svařovanou krytinou, klempířské prvky pozinkované, kompletní zateplení objektu, plastové okenní výplně s izolačním zasklením. Štukové omítky, dřevěné dýhované a prosklené dveře do bložkových zárubní, podlahové krytiny PVC, keramická dlažba, keramické obklady, sdk- podhledy, ve veterinární klinice povrchové úpravy dle hygienických požadavků. Sanita- umyvadla, wc, sprchové kouty, výlevky, ÚT centrální plynové.

Kolaudace cca 1980, stěžejní rekonstrukce 2004 a následně 2013.

Přípojky inženýrských sítí veškeré.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	705,00 m ²	628,00 m ²
2.NP	675,00 m ²	589,00 m ²
3.NP	675,00 m ²	589,00 m ²
4.NP	675,00 m ²	589,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		2 395,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
	VET centrum	349,00 m ²	1,00	349,00m ²
	Ubytovna	279,00 m ²	1,00	279,00m ²
1.NP - celkem		628,00 m²		628,00 m²
2.NP				
	Ubytovna	589,00 m ²	1,00	589,00m ²
2.NP - celkem		589,00 m²		589,00 m²
3.NP				
	Ubytovna	589,00 m ²	1,00	589,00m ²
3.NP - celkem		589,00 m²		589,00 m²
4.NP				
	Ubytovna	589,00 m ²	1,00	589,00m ²
4.NP - celkem		589,00 m²		589,00 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	panely betonové sendvičové s izolací
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	dýhované
Vrata	chybí
Okna	plastová s izolačním zasklením
Povrchy podlah	keramické, PVC
Vytápění	centrální
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	kombinovaný ohřev - kotel ÚT
Vybavení kuchyní	elektrická dvouplotýnka
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
Výtahy	chybí
Ostatní	recepce
Instalační pref. jádra	alarm

Zastavěná plocha	[m ²]	705
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	2 730,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	16 500
Srážka za ztracené náklady	[%]	0,00
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	16 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	45 045 000

Fiktivní rok výstavby		1980
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	36 036 000

1.1.2 Administrativní budova/ veterinární ordinace bez čp/ če (parc.č. 1235/107)

Na parc.č. 1235/107 se nachází nepodsklepený objekt bez čp/ če, na bázi dřevní hmoty (typ Likus) s mírnou sedlovou střechou, který obsahuje administrativní plochy a částečně plochy pro veterinární kliniku.

Betonová základová deska, svislé konstrukce na bázi dřevní hmoty (typový objekt Likus), dřevěný sedlový sbíjený krov, střešní krytina - osinkocementové vlnité šablony, pozinkované klempířské prvky, zateplení objektu s s lamelami z Al profilů, štíty s dřevěným obkladem.

Podlahy s PVC, keramická dlažba, keramický obklad, wc, umyvadla, sprchový kout, zavěšené rastrové podhledy s osvětlovacími těles, hladké dřevěné dveře, částečně prosklené, kuchyňky s el. varnou deskou. Interiéry veterinární kliniky dle požadavků hygieny.

Vytápění ústřední, mimo budovu, přípojky inženýrských sítí veškeré, kolaudace cca 1979, po roce 2010 provedeno zateplení objektu a následně osazena nová plastová okna.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	736,00 m ²	662,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		662,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
	kanceláře se zázemím	350,00 m ²	1,00	350,00m ²
	veterina se zázemím	312,00 m ²	1,00	312,00m ²
	1.NP - celkem	662,00 m²		662,00 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	dřevěné
Stropy	chybí
Krov, střecha	dřevěný sbíjený
Krytiny střech	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	sololitové obklady
Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém s AL lamelami, dřevobklad
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	chybí
Dveře	hladké plně dveře, prosklené
Vrata	chybí
Okna	plastová s izolačním zasklením
Povrchy podlah	keramické, PVC
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	litinové
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, pisoar
Výtahy	chybí
Ostatní	okenní mříže
Instalační pref. jádra	alarm, klimatizace

Zastavěná plocha	[m ²]	736
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	736,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	25 000
Srážka za ztracené náklady	[%]	0,00
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	25 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	18 400 000
Fiktivní rok výstavby		1980
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	12 880 000

1.1.3 Skladový objekt bez čp/ če (parc.č. 1235/108)

Na parc.č. 1235/108 je jednopodlažní, nepodsklepený objekt bez čp/ če, s plochou střechou, původně objekt garáže, který je v současnosti užíván jako skladový objekt.

Klasická zděná stavba, betonová plochá střecha se živičnou krytinou, pozinkované klempířské prvky, břizolitová škrábaná fasádní omítka, dřevěná okna s dvojitým zasklením.

Vnitřní omítky vápenné, betonové podlahy, ocelové dveře do ocelových zárubní, ocelová křídlová vrata, okenní mříže.

Přípojka elektřiny.

Kolaudace objektu cca 1980, původně garáže pro stavební mechanizaci, v současnosti po úpravách v roce 2019 užívání jako sklad.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	254,00 m ²	215,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		215,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP	sklad	105,00 m ²	1,00	105,00m ²
	sklad	110,00 m ²	1,00	110,00m ²
1.NP - celkem		215,00 m²		215,00 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	chybí
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	protipožární plechové
Vrata	kovová, křídlová
Okna	dřevěná zdvojená okna
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí

Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	mříže okenní
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	254
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	254,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Srážka za ztracené náklady	[%]	0,00
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 080 000
Fiktivní rok výstavby		1980
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 556 000

1.1.4 Skladový objekt bez čp/če (parc.č. 1235/109)

Na parc.č. 1235/109 je nepodsklepený, jednopodlažní objekt s pultovou střechou, který slouží v současnosti jako nevytápěný sklad.

Klasická zděná stavba, pultová střecha se živičnou krytinou, pozinkované klempířské prvky, břizolitová škrábaná fasádní omítka, luxfery.

Vnitřní omítky vápenné, betonové podlahy, ocelové dveře do ocelových zárubní, ocelová křídlová vrata.

Přípojka elektřiny.

Kolaudace objektu cca 1981, v současnosti po úpravách v roce 2019 užívání jako sklad.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	124,00 m ²	65,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		65,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP	sklad	65,00 m ²	1,00	65,00m ²
1.NP - celkem		65,00 m²		65,00 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	chybí
Krov, střecha	dřevěný sbíjený
Krytiny střech	živičná, svařovaná, vícevrstvá
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	vápené omítky
Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	kovové
Vrata	kovová
Okna	luxfery
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná třífázová

Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	124
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	124,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Srážka za ztracené náklady	[%]	0,00
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 480 000
Fiktivní rok výstavby		1980
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 488 000

1.1.5 Administrativně skladový objekt bez čp/če (parc.č. 1235/112)

Na parc.č. 1235/112 se nachází dvoupodlažní objekt bez čp/če, s plochou střechou, který obsahuje skladové, servisní a administrativní plochy.

Nemovitost je nepodsklepený železobetonový montovaný objekt, obdélníkového půdorysu, s betonovými schodišti, plochou střechou se živičnou svařovanou krytinou, klempířské prvky pozinkované, kompletní zateplení objektu, plastové okenní výplně s izolačním zasklením.

Částečně je objekt dvoupodlažní, s betonovou stropní konstrukcí (skladové plochy a částečně administrativní využití), štukové omítky, dřevěné dýhované a prosklené dveře do obložkových zárubní v administrativní části, plechové dveře a vrata ve skladovací části, podlahové krytiny PVC, keramická dlažba, betonové v provozní části, keramické obklady, sdk- podhledy, kuchyňské linky s el. vařičem v soc. jednotkách.

Sanita- umyvadla, wc, pisoar, sprchové kouty v šatnách, výlevky, ÚT centrální plynové.

Na severní straně objektu se nachází nákladní výtah s nosností 1 000,0 kg a dále plechová nevytápěná hala s příhradovými nosníky, plechovými vraty, ukotvena vruty do asfaltové plochy (cca 600,0 m² kryté skladovací plochy).

Kolaudace cca 1980, stěžejní rekonstrukce po 2010 a následně 2013.

Přípojky inženýrských sítí veškeré.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	1 081,01 m ²	937,80 m ²
1.NP	1 100,44 m ²	1 005,10 m ²
2.NP	1 100,25 m ²	1 060,90 m ²
Celkem započítatelná plocha		3 003,80m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
	sklad	937,80 m ²	1,00	937,80m ²
1.NP - celkem		937,80 m²		937,80 m²
1.NP				
	dílna se zázemím	209,00 m ²	1,00	209,00m ²
	administrativa, servis	392,70 m ²	1,00	392,70m ²
	autodílna se zázemím	403,40 m ²	1,00	403,40m ²
1.NP - celkem		1 005,10 m²		1 005,10 m²
2.NP				

sklad, soc. zázemí	70,00 m ²	1,00	70,00m ²
sklad s výtahem	550,50 m ²	1,00	550,50m ²
administrativa se zázemím	440,40 m ²	1,00	440,40m ²
2.NP - celkem	1 060,90 m²		1 060,90 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	montované betonové
Stropy	betonové
Krov, střecha	železobetonový prefabrikovaný
Krytiny střech	svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané
Vnitřní obklady	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře, kovové
Vrata	kovová posuvná
Okna	plastová
Povrchy podlah	cementový potěr, keramická dlažba, PVC
Vytápění	ústřední (aministrativní část)
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody
Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty, pisoáry
Výtahy	nákladní výtah
Ostatní	jeřábová dráha (nefunkční)

Zastavěná plocha	[m ²]	1 081
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	3 281,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Srážka za ztracené náklady	[%]	0,00
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	65 634 000
Fiktivní rok výstavby		1980
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	25
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	45 943 800

1.2. Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou kompletně zainvestované, rovinné, kompletně oplocené, převážně s asfaltovou plochou, dle aktuálního ÚP HI. města Praha v režimu nerušící výroby a služeb.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Aktuální cena pozemků dle CM HI. m. Prahy:

Katastr: Stodůlky
Parcela: 1235/112
Cena 2021:
Mapový list: 56
Cena: 3 670,0 Kč/m²
Skupina parcel: 3462

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Srážka za zastavenost	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	1235/106	720	4 400	1 / 1		3 168 000
zastavěná plocha a nádvoří	1235/107	736	4 400	1 / 1		3 238 400
zastavěná plocha a nádvoří	1235/108	254	4 400	1 / 1		1 117 600
zastavěná plocha a nádvoří	1235/109	124	4 400	1 / 1		545 600
zastavěná plocha a nádvoří	1235/112	2 182	4 400	1 / 1		9 600 800
ostatní plocha	1235/173	12 708	4 400	1 / 1		55 915 200
ostatní plocha	1235/197	564	4 400	1 / 1		2 481 600
Celková výměra pozemků:		17 288			Hodnota pozemků celkem:	76 067 200

1.3. Ocenění výnosovou metodou

Nájemné za obdobné výrobní - dílenské plochy se zázemím se pohybuje dané lokalitě v rozpětí 120,0- 150,0 Kč/ m²/ p.m. závislosti od mikropolohy, výměry užitné plochy a standardu vybavení, nájemné bylo stanoveno ve výši 120,0 Kč/ m²/m²/p.m., za administrativní plochy bylo stanoveno nájemné ve výši 200,0 Kč/m²/ p.m. a za skladovací objekty bylo stanovené nájemné ve výši 30,0 Kč/ m²/p.m.

Ve výpočtu hodnoty nemovité věci je obsaženo i parkování pro OA uvnitř areálu, potažmo 11 500,0 m² manipulační asfaltové plochy.

Náklady na údržbu, opravy a amortizaci byly stanoveny ve výši 1,0 % s ohledem na stávající S- T stav a absenci složitých technologických zařízení.

Náklady spojené s provozem činí cca 15 % z čistého ročního nájemného (průměrný stavebně- technický stav).

Míra kapitalizace byla stanovena ve výši 7,75 % s ohledem na polohu, typ nemovité věci, výměru užitné plochy, možnost alternativního využití a stávající průměrný stavebně- technický stav.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapitalizace [%]
1.	Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, VET centrum	661,00	2 854	157 223	1 886 676	7,75
2.	Obytné prostory	Stavba 1, 1.NP, Ubytovna	2 046,00	1 466	250 000	3 000 000	7,75
3.	Kancelářské prostory	Stavba 2, 1.NP, kanceláře se zázemím	389,00	2 821	91 439	1 097 268	7,75
4.	Skladovací prostory	Stavba 3, 1.NP, sklad	105,00	2 397	20 972	251 664	7,75
5.	Skladovací prostory	Stavba 3, 1.NP, sklad	110,00	2 291	21 000	252 000	7,75
6.	Skladovací prostory	Stavba 4, 1.NP, sklad	124,00	816	8 430	101 160	7,75
7.	Skladovací prostory	Stavba 5, 1.- 2.NP, sklad	2 244,00	1 296	242 438	2 909 256	7,75
8.	Provozní prostory	Stavba 5, 1.NP, dílna se zázemím	209,00	1 935	33 694	404 328	7,75
9.	Kancelářské prostory	Stavba 5, 1.- 2.NP, administrativa, servis	735,00	2 421	148 257	1 779 084	7,75
10.	Provozní prostory	Stavba 5, 1.NP, autodílna se zázemím	403,40	1 330	44 718	536 616	7,75
Celkový výnos za rok:						12 218 052	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	7 026
Reprodukční cena	RC	Kč	136 639 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 739
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	12 218 052
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	11 607 149
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	1.00 % z RC	Kč/rok	1 366 390
	Průběžně udržovaný, rekonstruovaný stavebně- technický stav, objekty bez složitých technologických zařízení.		
Správa nemovitosti	0.30 % z RC	Kč/rok	409 917
Pojištění		Kč/rok	66 662
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	103 928
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 946 897
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	9 660 252
Míra kapitalizace		%	7,75
Výnosová hodnota	Cv	Kč	124 648 413

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Nemovitá věc není předmětem převodu.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Předmětný areál se nachází mezi ulicemi Za Mototechnou a K Hájům, která vychází západním směrem z ulice Bucharova, cca 12,0 km západně od centra města.

Předmětem ocenění je administrativně - dílensko/ skladový areál, vystavěný původně v letech 1979 - 1981. Po roce 2014 proběhly v areálu dílčí úpravy a přestavby (objekt ubytovny) v souvislosti s jeho využitím. Areál obsahuje hlavní, nepodsklepený čtyřpodlažní objekt č.p. 2671, ostatní objekty jsou dle LV bez č.p./ č.e, celková výměra všech objektů činí cca 7 046,0 m², výměra pozemků cca 17 288,0 m² (převážně s asfaltovým povrchem). Jedná se o celkem 5 objektů rozličného využití. Na parc.č. 1235/107 se nachází jednopodlažní objekt na bázi dřevní hmoty, který je využíván za účelem administrativy a částečně veterinární kliniky. Navazující objekt na parc.č. 1235/112 je dvoupodlažní s plochou střechou a obsahuje dva dílenské prostory (automotive), administrativně servisní plochy a čisté skladové plochy ve dvou úrovních (2.NP s nákladním výtahem), včetně krytého ocelového venkovního skladu s cca 600,0 m² UP. Dále jsou v areálu menší skladovací objekty (bývalé garáže a ČOV). Po roce 2014 proběhla částečná rekonstrukce a revitalizace hlavního objektu (fasáda- zateplení, okenní výplně, soc. jednotky, atd.) ve dvoupodlažním objektu na jižní hranici proběhla modernizace administrativní části v 1. -2.NP.

Celkové měsíční nájemné dle předložené tabulky klienta a Nájemních smluv (celkem 16 NS) činí 928 389,0 Kč., které obsahuje částečně i nájemné za venkovní manipulační a odstavné plochy. Areál byl v době místního šetření kompletně pronajatý. Koncepce a půdorysné řešení objektů, je hodnoceno jako standardní, částečně morálně překonané (především dílenská a skladovací část), odpovídající koncepci a materiálové volbě z konce 80.0- tých let minulého století.

Pronajatelnost areálu je hodnocena jako normální (možnost pronájmu jednotlivých částí, podlaží, jednotek objektů), prodejnost je posouzena s ohledem na polohu a stávající stavebně- technický stav jako normální (poloha, dopravní dostupnost lokality pro nákladní dopravu) až dobrá - z pohledu polohy.

Parkování pro cca 40 nákladních vozů a celkem 60 OA je zajištěno na vlastním pozemku, včetně dostatečné manipulační/ logistické plochy s asfaltovým povrchem s výměrou cca 11 500,0 m². Celkový dojem je hodnocen jako průměrný, částečně dobrý (ubytovna, administrativa, VET- klinika, rekonstrukce).

V současnosti je nabídka obdobných logisticko- dílenských areálů v Hl. m. Praha velmi mizivá, poptávka v době pandemie SARS covid- 19 po skladovacích plochách je setrvávající až narůstající.

V ocenění není zohledněno Zástavní právo pro úvěrující banku.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	124 648 413 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	175 971 000 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	125 000 000 Kč	
Tržní hodnota	4 903 884 €	
- z toho hodnota pozemku	76 067 200 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	136 639 000 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	136 639 000 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- + poloha v průmyslové zóně na okraji města a dobrou dostupností a návazností
- + průběžná údržba a rekonstrukce
- + možnost pronájmu po jednotlivých objektech, skladovacích venkovních plochách
- + dostatečná manipulační plocha
- + kompletní inženýrské sítě na pozemcích
- + alternativní využití (logistika, skladování, možnost expanze na vlastním pozemku/ cích)

Slabé stránky nemovité věci

- koncepce, odpovídající době výstavby a dílčích přestaveb a rekonstrukcí
- částečné prvky PSV ve skladovacích a dílenských objektech na konci životnosti

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13139 ze dne 6.8.2021.	4
Kopie katastrální mapy ze dne 8.8.2021.	2
Mapa oblasti.	1
Informace o povodních, ze dne 8.8.2021.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	11

Koncesní listina

Oceňování majetku pro věci nemovité, vydaná dne 30.08.2006 městskou částí Prahy 5, Č.j.: ZIV/U10284/2006/Pro, Ev. č. 310005-518227262.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2021 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 755541 Stodůlky List vlastnictví: 13139
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: BONAKO Praha, a.s., Michelská 18/12a, Michle, 14000 Praha 4 AČ/IČO: 28223217

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

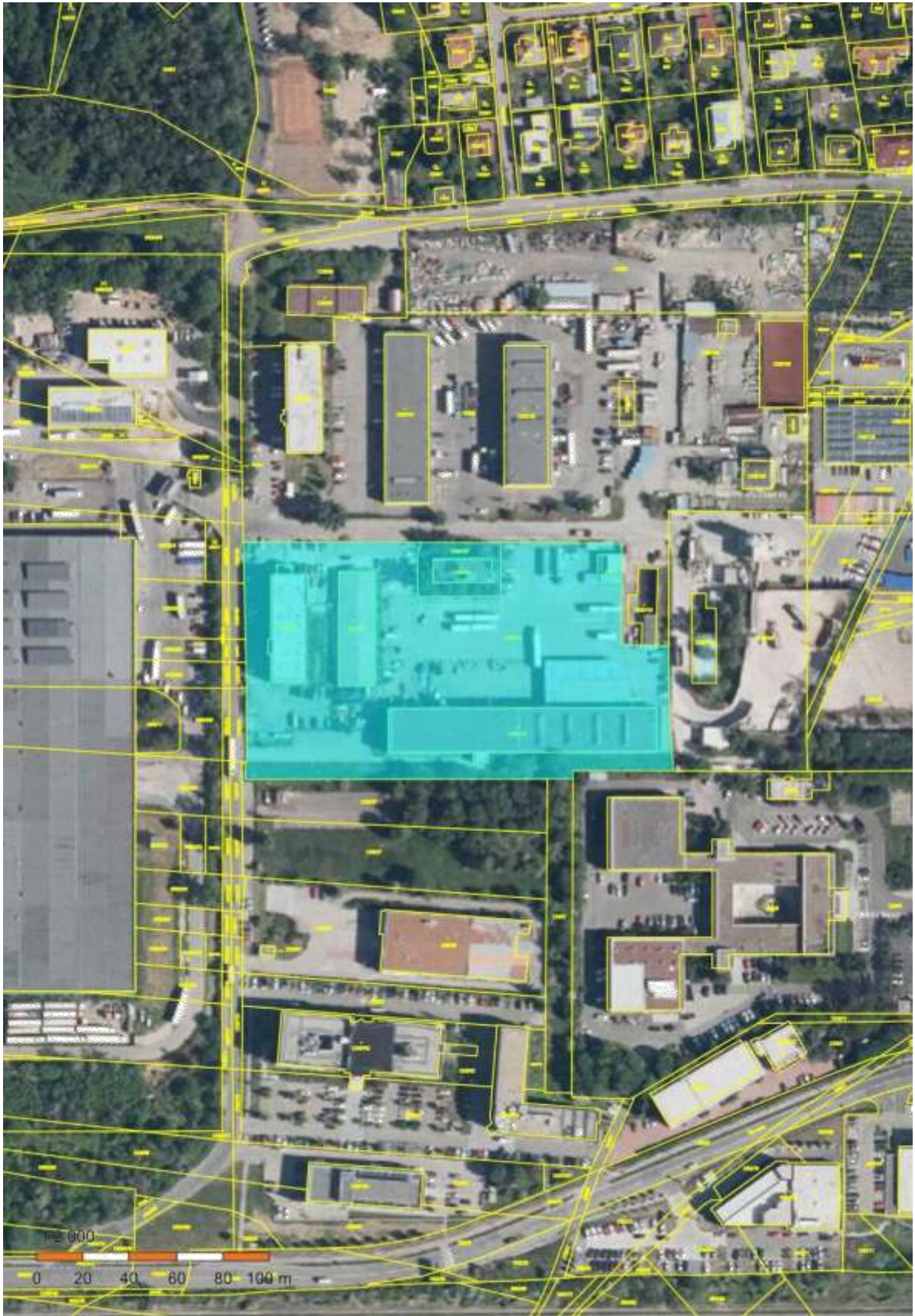
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.08.2021 09:19:56

Podpis, razítko:

Rizení PÚ:





Mapy širšího okolí























