

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 573/2018

o ceně obvyklé nájemného

nebytových prostorů kanceláří a souvisejících obslužných prostorů
včetně přesně specifikovaného movitého zařízení

ve vlastnictví České republiky – Ministerstva dopravy, nábř. L. Svobody 12/1222,
110 15 Praha 1, IČ 66003008

Objednatel: Ministerstvo dopravy, nábřeží L. Svobody 12, 110 15 Praha 1, odbor
vnitřní správy, IČ 66003008

Účel ocenění: Ocenění pro účel zákona 219/2000 Sb. v platném znění

Oceněno k datu: 11. 10. 2018

Zhotovitel : Ing. Jaroslava Medvědová, soudní znalec
Litohlavy 88, 337 01 Rokycany, IČ 47694718

V Rokycanech, 15. 10. 2018

Počet stran posudku a příloh:	21
Počet předaných vyhotovení:	3
Archivní výtisk:	1 ks uložen v archivu znalce

OBSAH

A. SITUACE

1. Předmět, účel ocenění a vlastnické vztahy
2. Prohlídka majetku
3. Podklady pro vypracování posudku

B. NÁLEZ

1. Evidence, identifikace a popis majetku
 - 1.1. Nebytové prostory kanceláří a obslužných prostorů
 - 1.2. Zařízení movitého majetku kanceláří v 1.NP č.dv. 96

C. POSUDEK

1. Metodika ocenění
2. Ocenění nájemného nebytových prostorů
3. Ocenění reprodukční cenou a nájemného zařízení kanceláře č.dv. 96

D. ZÁVĚR

Znalecká doložka

Přílohy

A. SITUACE

1. PŘEDMĚT, ÚČEL OCENĚNÍ A VLASTNICKÉ VZTAHY

Předmětem znaleckého posudku je ocenění nájemného nebytových prostorů kanceláří a souvisejícího sociálního zařízení v suterénu a v 1.NP a přesně specifikovaného movitého zařízení v místnosti č. dv. 96 přízemí, umístěných v budově Ministerstva dopravy, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové město, 110 15 Praha.

Majetek, který bude předmětem nájemního vztahu, je ve vlastnictví České republiky, s právem hospodaření pro Ministerstvo dopravy, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové město, 110 15 Praha 015, IČ 66003008. Vlastnictví předmětného majetku není tímto posudkem dokládáno. Vlastnictví movitého majetku je konstatováno z příložené objednávky a místního šetření dne 11.10. 2018 a vlastnictví nemovitého majetku je konstatováno z listu vlastnictví číslo 573, pro k.ú. Nové Město (727181), ze dne 20. 9. 2018. Jedná se o pozemek p.č. 263, jehož součástí je stavba č.p. 1222, nemovitá kulturní památka, v památkové rezervaci.

Zpracování ocenění je provedeno formou znaleckého posudku a účelem ocenění je odhad výše nájemného nebytových prostorů a movitých věcí ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, ve smyslu zákona 219/2000 Sb. v platném znění. Ocenění je provedeno k datu 11. 10. 2018, k datu místního šetření znalkyní.

2. PROHLÍDKA MAJETKU

Prohlídka nebytových prostorů a zařízení kanceláře č. dv. 96 byla provedena dne 11. 10. 2018 2017, za přítomnosti pracovníků ministerstva. Byla provedena identifikace, technická prohlídka a kvantifikace předmětného majetku, byla provedena jednoduchá fotodokumentace oceňovaných položek zařízení (viz. Příloha fotodokumentace).

3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

- objednávka znaleckého posudku číslo MD1801287
- soupis movitého majetku zjištěného z místního šetření
- výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 573, katastrální území Nové Město, obec Praha, vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem ze dne 20.9.2018
- místní šetření 11. 10. 2018
- plánec s metráží určených prostor (viz příloha ZP)
- zákon č. 219/2000 Sb. v platném znění
- zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
- zákon č. 563/1991 Sb. v platném znění

B. NÁLEZ

1. EVIDENCE, IDENTIFIKACE A POPIS MAJETKU

Jedná se o pronajímatelný majetek určený pro administrativní činnost, sociální zázemí umístěný v objektu MDČR členěný na:

1.1. Nebytové prostory kanceláří

1.2. Zařízení kanceláře č. dv. 96

Evidence, identifikace a popis majetku je uveden v následujících tabulkách:

1.1. nebytové prostory kanceláří a sociálního zázemí

Majetek charakteru nebytových prostorů kanceláří v suterénu a v 1.NP budovy Ministerstva dopravy ČR, Praha 1, nábřeží L. Svobody č. 1222/12 obsahuje „pronajímatelné nebytové prostory kanceláří, sociálního zázemí, k datu 11. 10. 2018“, v tomto členění:

Podlaží	Číslo místnosti	Název prostoru	Plocha m ²
1.PP	1S/9	kancelář	21,03
1.PP	1S/10	kancelář	31,74
1.PP	1S/10A	chodba	8,04
1.PP	1S/10B	sprcha	2,61
1.PP	1S/10C	WC	1,84
1.PP	1S/10D	sklad	4,65
1.PP	1S/11	kancelář	36,89
1.NP	Př/96	kancelář	27,01
Celkem			133,81

1.2. Movité zařízení kanceláře č. dv. 96 a v suterénní místnosti

Pol. č./inv.č.	Název majetku	Datum pořízení	Umístění
1	dřevěné masivní bukové obložení stěn a stropu 13,8 m dl. a 2,5 m výšky = 34,5 m ²	2008	1.NP/96
2	šatní skříň 1,4x2,0x0,6 m z masivního dubového dřeva	2008	1.NP/96
3	částečně prosklený rohový sekretář z masivního dubového	2008	1.NP/96
4	kancelářský stůl 3,6x1,2 m s dřevěnou masivní deskou a kovovou podnoží	2008	1.NP/96
5	klimatizace Toshiba podstropní jednotka	2008	1.NP/96
24 186	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
24 684	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
24 686	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
24 687	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
24 688	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
24 689	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
24 690	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
24 691	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
22 182	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
22 081	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
22 155	polstrovaná židle	2008	1.NP/96
24 681	polstrovaná židle	2008	zapůjčena
24 683	polstrovaná židle	2008	zapůjčena
45 491	chladnička Beko	41262	1S/10D

C.POSUDEK

1. METODIKA OCENĚNÍ

Účelem ocenění je odhad výše nájemného nebytových prostorů a movitých věcí ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, ve smyslu zákona 219/2000 Sb. v platném znění.

Základní pojmy a metody ocenění používané v posudku

V oceňovací praxi jsou přípustné pouze obecně uznávané objektivní metody ocenění odpovídající účelu ocenění, pro něž je oceňování prováděno. Proto je nutné, aby znalec použil pouze tyto metody. České právní předpisy upravující činnost znalců bohužel nedávají systematický výklad obecně uznávaných metod ocenění, proto znalce použije Mezinárodní a Evropské oceňovací standardy:

Vymezení základních pojmů pro oceňování odpovídá jejich vymezení v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS a Evropské oceňovací standardy EVS, na které navazuje Český standard pro oceňování podniku, zpracovaný jako součást výzkumného záměru MSM 6138439903 Rozvoj finanční a účetní teorie a její aplikace v praxi z interdisciplinárního hlediska, zpracovaný VŠE v Praze. Smyslem použití Českého standardu je správné vymezení hodnoty pro zadaný účel ocenění. K tomu vedou pouze metody porovnávací, výnosové a majetkové.

Z hlediska naší legislativy je právně definovaná pouze jedna báze hodnoty, a to **cena obvyklá**, na základě zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. V tomto zákoně je upraven způsob oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb **pro účely stanovené zvláštními předpisy**. Tento zákon definuje cenu obvyklou a způsob její aplikace:

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Obvyklá cena se podle zákona o oceňování majetku určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejích stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; prodeje v zahraničí se neporovnávají.

Další definice ceny obvyklé podle ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb. o cenách, pro účely hospodářské soutěže, zní: Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Nově definice ceny obvyklé dle nového občanského zákoníku zní: Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Cena

Cena je termín používaný pro částku požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou za aktivum. Prodejní cena je historickou skutečností, ať je zveřejněna nebo držena jako důvěrná. V důsledku finančních možností, motivací nebo speciálních zájmů daného kupujícího nebo prodávajícího se cena zaplacená za určité aktivum může lišit od hodnoty, kterou by tomuto aktivu mohli přisoudit ostatní. Cena je obecně ukazatelem relativní hodnoty přisouzené aktivu konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za určitých podmínek.

Hodnota

Hodnota není skutečnost, ale názor buď:

- na nejpravděpodobnější cenu, která by měla být zaplacená při směně
- nebo na ekonomické užítky z držení aktiva

Hodnota při směně je hypotetická cena a předpoklady, za kterých je hodnota odhadována, jsou určeny účelem ocenění. Existuje řady typů a souvisejících definic hodnoty. Proto vždy účelu ocenění musí odpovídat správná volba hodnoty.

Standard hodnoty pro oceňování movitého majetku zařízení kanceláře použitelný pro účel pronajímání pro náš konkrétní účel je báze tržní hodnoty.

Definice tržní hodnoty (dle IVS 1, 2007)

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Současně musí platit předpoklad, že jde o nejlepší možné využití předpokládající nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku. V každém případě platí, že oceňování majetku založeném na tržních principech předpokládá činnost trhu, na kterém k transakcím dochází. V každém případě platí, že pokud neexistuje dokonalý a úplný trh, nebo velmi omezený trh, pak je nutné, aby tržní data suploval znalec svými odbornými odhady. Ocenění založené na trhu musí určovat nejvyšší a nejlepší využití.

2. OCENĚNÍ NÁJEMNÉHO NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

Tato metoda je založena na srovnání předmětného nájmu s obdobnými nájmy, jejichž výše byly v daném období na tržním segmentu s předmětem nájmu realizovány nebo jsou známy z realitní inzerce nebo jsou znalci jinak známy a nebo byly zjišťovány přímo při místním šetření na MD ČR. Metoda obecně spočívá ve stanovení cenového základu reprezentanta (vztaženého obvykle na jednotku užitné plochy, ale mohou to být i jiné měrné jednotky), který zpravidla tvoří realizovaná (známá) cena nájemného, se kterou je oceňovaný nájem porovnáván. Tento cenový základ reprezentanta je dále přepočítán (upraven) soustavou korekčních koeficientů. Tyto koeficienty vyjadřují srovnání oceňovaného a porovnávaného nájmu z hlediska nejpodstatnějších ukazatelů ovlivňujících výši nájemného. Dosahované ceny nájemného nebytových prostorů jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky velmi pracně dostupné,

navíc mohou být zatíženy řadou zkresení a specifickým, naprosto unikátním umístěním jednotlivých nemovitých věcí.

V našem oceňovacím projektu se jedná o spíše neobchodovatelný nájem kancelářských prostorů z mnoha oprávněných důvodů, jako např..

- umístění v budově státní instituce s vysoce regulovaným režimem vstupu a pohybu lidí nezaměstnaných v této budově
- statut kulturní nemovité památky, atd.

Každý z předmětných druhů majetků je svým způsobem jedinečný a při uplatnění přístupu na bázi porovnání, je nutné provést analýzu oceňovaného nájmu a porovnávaných nájmu s důrazem na tyto cenotvorné aspekty v případě nemovitého majetku:

- poloha v lokalitě
- technický stav prostorů
- dopravní dostupnost
- přístup a příjezd do budovy ministerstva
- možnost zásobování
- možnost parkování
- koncentrace lidí v předmětné lokalitě
- druh pronajímaného nebytového prostoru, který je přesně určen účelu, pro který byl zkolaudován
- eventuálně další specifický faktor

Pro odhad ceny obvyklé předmětného majetku použijeme veřejně dostupné ceny nájmu srovnatelných ploch, dostupných na internetovém realitním trhu v místě a čase. Jedná se o srovnatelné výměry, dispoziční, technické řešení, prostory všechny jsou rekonstruované, do současnosti požadovaného standardu, většinou mají výtah, moderní technické zázemí, parkovací možnosti jsou omezené, fungující recepce, ostraha, atraktivní lokality, blízkost veřejné dopravy, především metra, krásné výhledy z oken, včetně výhledů na Vltavu apod.

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Praha, Politických vězňů, 3.NP, vč. soc. zázemí	128,00	34 641,00	415 692,00	3 247,59
Praha, Malá Štěpánská, 2.NP, vč. soc. zázemí	146,00	43 000,00	516 000,00	3 534,25
Praha, Navrátilova, 3.NP, vč. soc. zázemí	118,00	33 000,00	396 000,00	3 355,93
Praha, Na Zderaze, 3.NP, vč. soc. zázemí	133,00	37 506,00	450 072,00	3 384,00
Praha, Bolzanova, 5.NP, vč. soc. zázemí	133,00	59 000,00	708 000,00	5 323,31
Praha, Revoluční, 8.NP, vč. soc. zázemí	135,00	60 000,00	720 000,00	5 333,33
Praha, Krakovská, 5.NP, vč. soc. zázemí	129,00	39 950,00	479 400,00	3 716,28
Praha, Politických vězňů, 5.NP, vč. soc. zázemí	143,00	38 610,00	463 320,00	3 240,00
Praha, Klimentská, 4.NP	136,00	52 643,00	631 716,00	4 644,97
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				3 976,00

V případě průzkumu trhu i na sousední lokality se požadované nájemné obdobných kancelářských prostorů se sociálním zázemím pohybují v hodnotách od 3 240,00 až 5 333,33 Kč/m²/rok, z nichž formou střední hodnoty odvodíme srovnatelnou průměrně požadovanou hodnotu nájemného ve výši 3 534,25 Kč/m²/rok, jako základní bázi.

Výchozí báze: 3 534,25 Kč/m²/rok

Tato cena se musí objektivizovat z důvodu, že se:

- jedná o nabídkovou cenu, nikoliv realizovanou 10%
- z inzerátu nebylo možné zjistit, zda nabízená cena obsahuje i zprostředkovatelskou odměnu realitní kanceláře a další související obvyklé a neobvyklé podmínky související s pronájmem 5%
- oceňované nájemné kancelářských prostorů umístěných suterénu (místnosti mají větratelná okna) v budově státní instituce (jedna kancelář v 1.NP) s vysoce regulovaným vstupem a pohybem lidí nezaměstnaných v budově 25%

Potom přepočtem jednotková cena nájemného převažujících kancelářských suterénních místností činí:

$3\,534,25 \cdot 0,90 \cdot 0,95 \cdot 0,75 = 2\,266,34$ Kč zaokrouhleně **2 266 Kč/m²/rok**

a souvisejících sociálních ploch: $2\,266,34 \cdot 0,5 = 1\,133,17$ Kč zaokrouhleně **1 133 Kč/m²/rok**

Z této jednotkové ceny odvodíme zvýšení nájemného pro kancelář č.dv. 96, z důvodu umístění v 1.NP a dřevěného obložení interiéru místnosti (obložení lze považovat za součást stavební části místnosti):

$2\,266,34 \cdot 1,8 = 4\,079,41$ zaokrouhleně **4 080 Kč/ m²/rok**

Podlaží	Číslo místnosti	Název prostoru	Plocha m ²	Nájemné/ m ² /rok	Nájemné roční v Kč	Nájemné měsíční v Kč
1.PP	1S/9	kancelář	21,03	2 266,00	47 654	3 971
1.PP	1S/10	kancelář	31,74	2 266,00	71 923	5 994
1.PP	1S/10A	chodba	8,04	1 133,00	9 109	759
1.PP	1S/10B	sprcha	2,61	1 133,00	2 957	246
1.PP	1S/10C	WC	1,84	1 133,00	2 085	174
1.PP	1S/10D	sklad	4,65	1 133,00	5 268	439
1.PP	1S/11	kancelář	36,89	2 266,00	83 593	6 966
1.NP	Př/96	kancelář	27,01	4 080,00	110 201	9 183
Celkem			133,81		332 790	27 732

Rekapitulace ceny nájemného nebytových prostorů, která je v daném místě a čase obvyklá činí k datu 11. 10. 2018 částku 332.790 Kč/rok, respektive 27.732 Kč/měsíc.

3. OCENĚNÍ NÁJEMNÉHO ZAŘÍZENÍ KANCELÁŘE V 1.NP Č. DV. 96

Zpravidla se obvyklá cena nájmu movitých věcí zjišťuje jako ekonomické nájemné, protože realizované ceny nájmu movitých věcí jsou na trhu velmi obtížně zjistitelné a podléhají obvykle obchodnímu tajemství. Pokud se nepodaří tyto informace od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelného majetku zjistit, je třeba použít náhradní metodiku. K porovnání pronajímání zařízení kanceláří typu movitých věcí se nepodařilo shromáždit žádné relevantní informace, proto bude pro ocenění zvolena náhradní metodika ocenění, a sice bude použito ocenění výnosovým způsobem, s využitím některých postupů tržního porovnání realizovaných cen.

Základem postupu bude obrácený postup výnosové metody, která pracuje s výnosovou mírou výnosnosti, stanovenou postupem vícenásobné regresní analýzy zjištěných cen. To znamená, že tržně zaměřená výnosová hodnota je založena na vstupech, které vycházejí ze zásad objektivitu, nestrannosti, nezaujatosti a impersonality a veškerá aplikovaná data jsou tržně orientována a odráží motivace širšího okruhu potencionálních účastníků trhu v daném segmentu a zároveň objektivně respektují všechny omezující tržní podmínky, které se ke konkrétním majetkům dlouhodobě váží. Nejedná se tedy o investičně orientovanou výnosovou hodnotu koncipovanou na subjektivních požadavcích.

Jako základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitosti v tomto ocenění se preferuje použití tzv. zásobitele před výpočtem tzv. věčnou rentou (Gordonův vzorec), protože movité zařízení má pouze omezenou životnost po zbývajících dobu užití a výnos z likvidace zde předpokládáme kompenzovat proti nákladům na likvidaci, tedy nula.

Vysvětlení použitých pojmů

ZŮSTATKOVÁ ŽIVOTNOST

Je to předpokládaná doba dalšího ekonomického využití movitostí, nebo-li je to odhad časového horizontu při obvyklé (běžné) údržbě, po kterou je movitost ještě ekonomicky využitelná. Tzn. dobu, po kterou lze ještě uvažovat s dosažitelností kalkulovaného čistého zisku.

BUDOUCÍ TOK PŘÍJMŮ

Základem pro budoucí tok příjmů při použití navrhované výnosové metody, jsou veškeré dosažitelné příjmy z nájemního vztahu, při čemž se předpokládá že uzavřený nájemní vztah standardní, výnos stabilní.

Výnos z pronájmu movitostí nebude snižován o roční náklady na provoz (\equiv obhospodařovací náklady), protože se nepředpokládají opravy (zařízení je v dobrém technickém stavu) a správu zařízení bude zajišťovat nájemce.

ODPISY

V případě aplikace výpočtu zásobitele se odpočet odpisů (tzn. periodická tvorba kapitálových rezerv k vyrovnání úbytku hodnoty movitostí v důsledku stárí a opotřebení) neprovádí, protože tyto odpisy jsou již do výpočtu zásobitele zakalkulovány. Hodnota movitostí tak představuje investovaný kapitál, který je třeba během zbývajících životnosti umořit. Čistý výnos z movitostí jako pravidelná platba tak zásobuje penězi jak splátky jistiny (investovaný kapitál), tak i úrokový výnos z ještě nevrácené investice (jako prémii za riziko podnikání s touto investicí včetně v ní zablokovaných peněz). Jde tak o určitou jinou formu odepisování, ale kapitálové investice nikoliv technického opotřebení nemovitosti.

V našem případě není uvažováno se stabilním výnosem ale budoucí vývoj výnosů je uvažován v úrokových mírách jako **tempo růstu trvalého výnosu (g)**, je pravděpodobně nanejvýše jisté, že úroveň nájemného v předmětné lokalitě poroste a současně je i uvažovaná inflace, pak bude použit vztah pro výpočet tzv. upraveným zásobitelem ve tvaru, avšak obráceným postupem, protože my známe cenu obvyklou movitostí a hledáme cenu obvyklou nájemného (ČV):

$$VHM = \check{C}V \cdot \frac{1 - \left\{ \frac{1+g}{(1+r)(1+f)} \right\}^n}{(1+r) - \frac{1+g}{1+f}} + \frac{HP}{(1+r)^n}$$

VÝNOSOVÁ MÍRA MOVITOSTI (VMM):

Další důležitou složkou výpočtu je **stanovení výnosové míry movitostí** (VMM resp. r). Výnosová metoda je založena na porovnání předpokládaných výnosů z movitostí s nejlepším alternativním dosažitelným výnosem ze stejného kapitálu. Pokud nepočítáme obecně se stabilními výnosy z aktiva, je třeba rozlišovat mezi pojmem diskontní míra a kapitalizační míra. Úrokovou míru, která má být použita pro výnosové oceňování movitostí, nelze ztotožňovat s úrokovou mírou používanou u jiných aktiv (např. oceňování cenných papírů nebo dokonce podniků). Pro další postup je třeba preferovat, aby byla kapitalizace prováděna na základě obvyklé výnosnosti určitého typu majetku, což je úroková míra, kterou je obvykle určena tržní hodnota pro daný druh majetku v předmětné lokalitě). Jedná se tedy o výnos určitého typu majetku, který je vztažen k realizovaným tržním cenám.

Úkolem je najít korelaci mezi čistým výnosem z movitostí (platí to ovšem pouze pro tržně dosažitelné výnosy) a jejich cenou obvyklou. Čistý výnos je determinován a limitován způsobem užívání movitostí.

Konkrétně:

- cena majetku byla skutečně realizovaná,
- výnos (ČV) je dosažitelný po dobu zůstatkové životnosti,
- vliv atraktivity místa v hlavním městě Praha, ministerstvo, na cenu (LOKreg). Hodnoceno jako odstup atraktivity hodnocené obce od metropole v regionu, přičemž metropole je hodnocena stupněm LOKreg = 1,0 a odstup až do stupně LOKreg = 5,0.
- Vliv atraktivity lokality v obci (LOKm). Hodnoceno jako LOKm = 1,0 pro atraktivní místa vzhledem k charakteru užívání majetku a zejména dosažitelnosti výnosů do LOKm = 5,0 pro téměř nevhodnou (špatnou) lokalitu v obci vzhledem k charakteru užívání stavby.

Rovnice pro VMM „ r “, má tvar :

Lineární - v převážné většině řešených typů movitostí 4*)

$$r = \check{C}V / (a + b \cdot \check{C}V + c \cdot \text{LOKreg} + d \cdot \text{LOKm})$$

Logaritmický - pro některé typy nemovitostí v určitém regionu 5*)

$$r = \check{C}V / (a \cdot b^{(\check{C}V)} \cdot c^{(\text{LOKreg})} \cdot d^{(\text{LOKm})})$$

Pokud by měla být v současné době používána ještě skladebná metoda pro výnosové míry r , pak by již mělo jít pouze o součet dvou základních členů. Dle původního značení skutečné míry výnosnosti a rizikové míry:

$$r = r_1 + r_2$$

kde:

r_1 je míra ekonomické výnosnosti, t.j. tzv. bezriziková úroková míra.

Podle informací z ČNB a MF ČR se v současné době používá pro stanovení úrokových měr pro dlouhodobé státní dluhopisy pouze tzv. americký aukční systém s algoritmem pro zpracování objednávek zejména institucionálních investorů. Lze proto předpokládat, že úrokové míry státních dluhopisů a potažmo reálné výnosnosti státních dluhopisů do doby splatnosti r_1 již implicitně obsahují investory dlouhodobě prognózovanou míru inflace. Hodnotu složky r_1 lze tedy ztotožnit s výnosností státních dluhopisů do doby jejich splatnosti, a to takových, jejichž doba splatnosti je srovnatelná se zůstatkovou dobou ekonomické životnosti hodnocených movitostí.

r_2 je riziková míra.

Složka r_2 má logicky význam rizikové přírážky za nižší likviditu trhu majetku tedy vyšší riziko investice v porovnání s trhem státních dluhopisů (předmětný movitý majetek má úzký trh potencionálních kupců).

MÍRA DLOUHODOBÉHO RIZIKA (R3)

zohledňuje přírážku za riziko z neurčitosti (z obtížné předvídatelnosti) dlouhodobého očekávaného vývoje tržní hodnoty movitostí. Působí jako jistotní srážka z aktuálně stanovené tržní hodnoty, která je-li stanovena na základě tržní výnosové míry movitostí r , má platnost cca 1 rok (kdy r je výsledkem regresní analýzy závislosti na regionálním trhu zjištěných čistých výnosů ČV a kupních cen KC). Obvykle se provádí když má být proveden odhad hodnoty movitostí spolu pro účel zřízení zástavního práva s dlouhodobou platností. V našem případě se tedy nezvažuje a r_3 je v našem případě 0.

Výpočet výše obvyklého ročního nájmu (ČV) movitostí výnosovou metodou

Počáteční investiční výdaj v cenách obvyklých 70 478 Kč (nezahrnuto dřevěné obložení stěn, protože je zahrnuto v nájemném místnosti č.dv. 96)

- Oceněno v Příloze č.1

Ocenění jednotlivých položek zařízení movitého zařízení kanceláře č.dv. 96 a ledničky Beko je bylo provedeno nákladovým způsobem zjištění reprodukční ceny, kterou se oceňuje, dle zákona o účetnictví, majetek v případech bezúplatného nabytí, například inventurní nález a reprodukční cenou se rozumí cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

Tyto reprodukční ceny zjistím dle metodiky popsané ve Standardech OM – 1 – oceňování movitých věcí (výstup výzkumného projektu Fakulty finančnictví a účetnictví VŠE Praha, realizovaný v rámci institucionální podpory VŠE IP100040) z roku 2014.

Reprodukční cena pro účel zákona o účetnictví je hodnota majetku stanovena jako časová cena podle výše uvedené metodiky, neupravovaná koeficientem prodejnosti, protože se nejedná o rozprodej majetku na otevřeném trhu, ale majetek bude dále jako funkční celek provozován ke stejnému účelu a ve stejném místě, pouze se změní provozovatel. Cena časová je rovna reprodukční pořizovací ceně s odpočtem opotřebení (časovou cenou ke dni ocenění se rozumí cena vypočtená tak, že od výchozí ceny se odečte částka odpovídající opotřebení dané věci, k němuž došlo v době od jejího pořízení do dne ocenění, neboli je to technická hodnota, vyjádřená v penězích). Časová cena byla stanovena metodou amortizace výchozích cen. Výchozí ceny zařízení byly stanoveny jednak průzkumem veřejného trhu s těmito věcmi, protože se na trhu stále vyskytují, nebo jejich modifikace a dále z historických pořizovacích

cen upravených koeficientem nárůstu cen, stanoveným na základě indexu cenového nárůstu od doby pořízení do doby ocenění. Při stanovení základní amortizace a následně technické hodnoty bylo použito amortizační stupnice pro výrobky s průměrnou délkou technického života 10 až 15 let (stupnice doporučena výše uvedenými metodikami podle zvažené střední doby technického života v daném prostředí a způsobu využívání). Vynásobením výchozí ceny a technické hodnoty je stanovena časová cena.

- míra ekonomické výnosnosti $r_1 = 2,14$ % bezriziková úroková míra trhu v době ocenění, neboli úroková sazba dlouhodobých státních 10-ti letých dluhopisů ČR denominovaných v CZK.
- Míra riziková $r_2 = 7,00$ % vyplývající z nájemního vztahu, který je vždy vypověditelný a následuje výpadek nájemného, než se najde nový nájemce

Míra výnosnosti $r = r_1 + r_2$

$$\underline{\underline{r = 2,14 + 7,00 = 9,14 \%}}$$

Výnosová hodnota VHN

$$VHN = \check{C}V * (1 - ((1+g/100)/((1+nvk)*(1+f/100)))^n) / ((1+nvk) - (1+g/100)/(1+f/100)) + HP / (1+nvk)^n$$

Kde

- tempo růstu trvalého výnosu $g = 0,00$ % předpokládáme stabilní výnos z nájemného, bez skokového růstu
- míra inflace $f = 1,50$ %
- zůstatková ekonomická životnost $n = 20$ roků
- náklady na vlastní kapitál bez inflace $nvk = (1 + r/100) / (1 + f/100) - 1$
 $nvk = (1 + 9,14/100) / (1 + 1,50/100) - 1 = 0,075$
- $VHN = 7\,667 * (1 - ((1+0,00/100)/((1+0,075)*(1+1,50/100)))^{20}) / ((1+0,075) - (1+0,00/100)/(1+1,50/100)) + 0 / (1+0,075)^{20} = 70\,473$ Kč
- náklady na opravy a údržbu movitého zařízení předpokládáme ve výši 10% z tržeb nájemného tj. 852 Kč/rok, rozloženo v čase zbývajících ekonomické životnosti
- čisté nájemné tedy činí 8 519 Kč
- potom hrubé nájemné činí $8\,519 + 852 = \underline{\underline{9\,371\text{ Kč}}}$

Rekapitulace ceny nájemného movitých věcí zařízení kanceláře č.dv. 96 a ledničky Beko, která je v daném místě a čase obvyklá, činí k datu 11. 10. 2018 částku 9 371 Kč/rok, respektive 780,92 Kč/měsíc.

D. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku bylo odhadnout výši nájemného nebytových prostorů a movitých věcí umístěných v budově Ministerstva dopravy, nář. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové město, 110 15 Praha 1, ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, ve smyslu zákona 219/2000 Sb. v platném znění, k datu prohlídky 11. 10. 2018. Na základě zdůvodněně použitých standardních oceňovacích metod činí výše nájemného:

Zaokrouhlováno dle obvyklých zvyklostí

cena obvyklá nájemného	měsíční částka v Kč	roční částka v Kč
nebytových prostorů	27 732	332 790
movitého zařízení	781	9 371
celkem	28 513	342 161

Poznámka: Uvedené hodnoty neobsahují DPH.

V Litohlavech, dne 15. 10. 2018

Zpracovatelka:

Ing. Jaroslava Medvěďová, soudní znalec a certifikovaný odhadce

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, pod č.j. Spr 2164/88 ze dne 7. 11. 1988 a Spr 355/97 ze dne 23. 4. 1997 a č.j. 377/2013 ze dne 9. 5. 2013 pro:

Obor: EKONOMIKA

Odvětví: CENY A ODHADY

Specializace: - Stroje a zařízení pro strojírenskou výrobu
 - Oceňování podniků
 - Oceňování nemovitostí

Zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Plzni.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 573/2018.

V Rokycanech, 15. 10. 2018

Ing. Jaroslava Medvěďová

Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 573 k.ú. Nové Město, obec Praha	2
Fotodokumentace	2
Dispozice pronajímaných prostorů	2
Tabulky ocenění	2

LV 573 k.ú. Nové město, obec Praha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2018 09:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: výpis pro Ministerstvo dopravy, Česká republika

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 573

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1	66003008
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
263	12254	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná značka geodetického bodu, nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území

Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 1222, obč.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 263

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 263

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-330/2018-101

Parcela: 263

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (zák.č.77/2002 Sb.) ze dne 20.03.2003.

Z-10387/2003-101

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové
Město, 11000 Praha 1

66003008

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 Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2018 09:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 573

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 20.09.2018 10:02:35

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

1.NP kancelář č.dv. 96



Klimatizační jednotka Toshiba



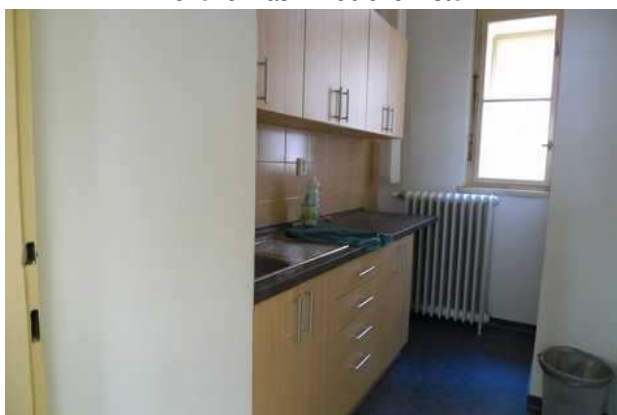
Kancelářský stůl, židle



Dřevěné masivní obložení stěn



Šatní skříň



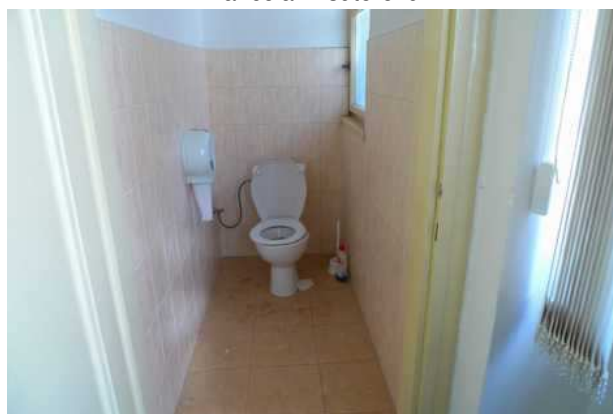
Provozní kuchyňská linka v suterénu



Kancelář v suterénu



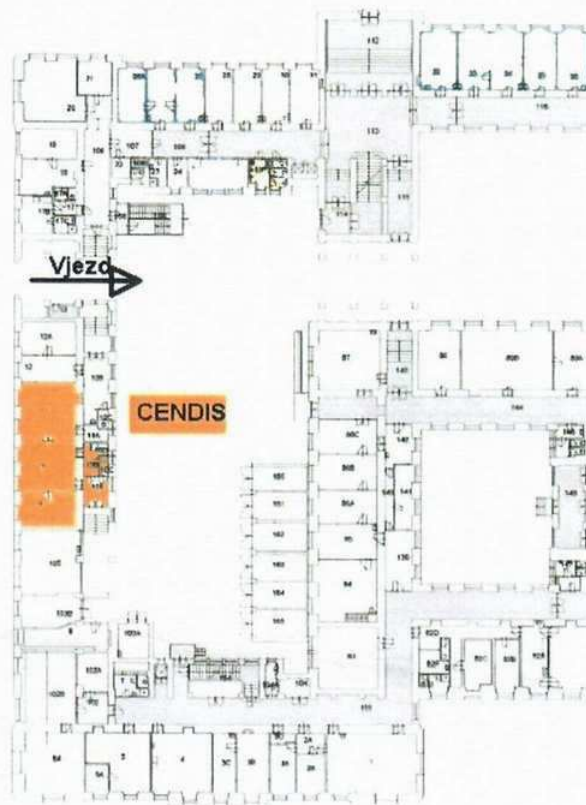
Sprcha, umyvadlo v suterénu



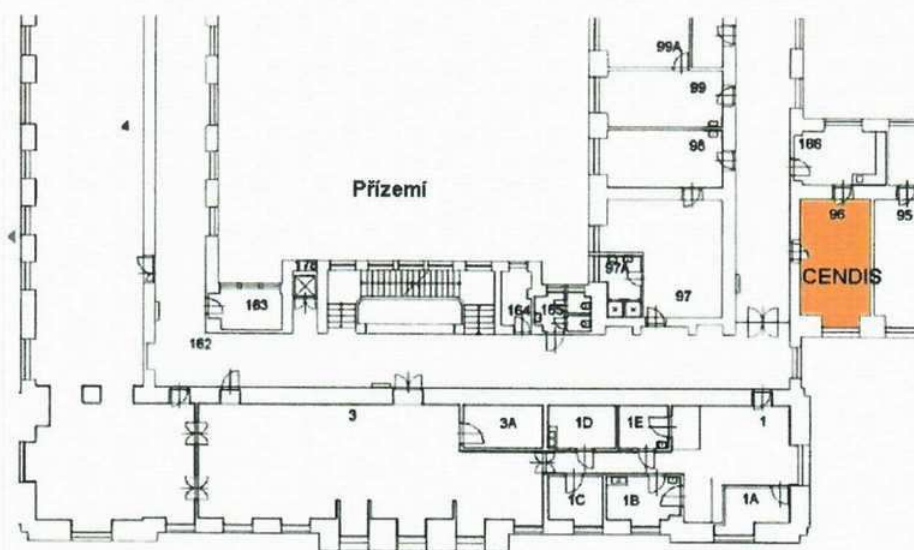
Samostatné WC v suterénu

Dispozice pronajímaných prostorů

1. SUTEREN



Plánek přízemí



Tabulka ocenění nájemného movitého majetku

Pol. č./inv.č.	Název majetku	Datum pořízení	Umístění	Požizovací cena v Kč	Cenový index	Výchozí cena v Kč	Koeficient amortizace	Časová cena v Kč	Roční nájemné v Kč	Měsíční nájemné v Kč
1	dřevěné masivní bukové obložení stěn a stropu 13,8 m dl. a 2,5 m výšky = 34,5 m ²	2008	1.NP/96	34,5*7500=		258 750	0,80	207 000	zahrnuto v nájemném nebytových prostorů	
2	Satní skříň 1,4x2,0x0,6 m z masivního dubového dřeva	2008	1.NP/96			54 790	0,46	25 203	3 351,13	279,26
3	částečně prosklený rohový sekretář z masivního dubového dřeva	2008	1.NP/96			33 750	0,46	15 525	2 064,26	172,02
4	kancelářský stůl 3,6x1,2 m s dřevěnou masivní deskou a kovovou podnoží	2008	1.NP/96			31 440	0,46	14 462	1 922,97	160,25
5	klimatizace Toshiba podstropní jednotka	2008	1.NP/96			17 350	0,26	4 511	599,80	49,98
24 186	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
24 684	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
24 686	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
24 687	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
24 688	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
24 689	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
24 690	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
24 691	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
22 182	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
22 081	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
22 155	polstrovaná židle	2008	1.NP/96	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
24 681	polstrovaná židle	2008	zapůjčena	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
24 683	polstrovaná židle	2008	zapůjčena	1 300,36	1,037	1 348	0,46	620	82,48	6,87
45 491	chladnička Beko	41262	1S/10D			5 425	0,50	2 713	360,66	30,06
	CELKEM							277 478	9 371,00	780,92

Tabulka ocenění reprodukční cenou

Pol. č./inv.č.	Název majetku	Reprodukční cena v Kč
1	dřevěné masivní bukové obložení stěn a stropu 13,8 m dl. a 2,5 m výšky = 34,5 m ²	207 000
2	šatní skříň 1,4x2,0x0,6 m z masivního dubového dřeva	25 203
3	částečně prosklený rohový sekretář z masivního dubového dřeva	15 525
4	kancelářský stůl 3,6x1,2 m s dřevěnou masivní deskou a kovovou podnoží	14 462
5	klimatizace Toshiba podstropní jednotka	4 511
24 186	polstrovaná židle	620
24 684	polstrovaná židle	620
24 686	polstrovaná židle	620
24 687	polstrovaná židle	620
24 688	polstrovaná židle	620
24 689	polstrovaná židle	620
24 690	polstrovaná židle	620
24 691	polstrovaná židle	620
22 182	polstrovaná židle	620
22 081	polstrovaná židle	620
22 155	polstrovaná židle	620
24 681	polstrovaná židle	620
24 683	polstrovaná židle	620
45 491	chladnička Beko	2 713
	CELKEM	277 474