

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055599/2024

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklého (tržního) nájmu v administrativní budově cestářství Strnady postavené na pozemku parc.č.st. 351 v k.ú. Jíloviště, okr. Praha - západ.

Znalec: Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektomd@seznam.cz

Zadavatel: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje,
příspěvková organizace
Zborovská 81/11
150 00 Praha 5 Smíchov

Počet stran: 10 a 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 30.4.2024

Vyhotoveno: V Praze 10.6.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklého (tržního) nájmu v administrativní budově v areálu cestářství ve Strnadech, tedy v objektu na pozemku parc.č.st. 351 v k.ú. Jíloviště, okr. Praha - západ.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklého nájemného pro potřeby zadavatele posudku.

1.3. Prohlídka

Vnější ohledání nemovité věci bylo znalcem provedeno dne 30.4.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký posudek je vypracován na základě níže uvedených podkladů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- zápis o předání a převzetí staveniště: „Novostavba administrativní budovy a zázemí cestářství ve Strnadech“, ze dne 2.10.2023
- přehled měsíčních nájmů v administrativních objektech zadavatele posudku
- technická zpráva novostavby zázemí cestářství ve Strnadech, včetně jednoduché projektové dokumentace
- aktuální realitní nabídky na pronájem kancelářských prostor v okrese Praha - západ
- zákon č. 586/1992 Sb, v platném znění
- informace od zástupkyně zadavatele posudku paní Jany Svejkové

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé - tržního nájemného.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejkch či pronájmech stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní).

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjiřtuje porovnáním s již realizovanými nebo inzerovanými nemovitostmi. Vzhledem k tomu, že neexistuje veřejný registr nájemných smluv (obdobný registru kupních smluv, tak jak je eviduje katastrální úřad) nebylo možné při stanovení ceny obvyklé za pronájem vyjít ze skutečně uzavřených nájemných smluv v obdobných objektech, ale pouze z realitní inzerce.

Dle zákona č. 157/1997 Sb, v platném znění v případech, , kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou (či trním nájemným) se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny (či pronajaty) ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím (ochotným pronajímatelem a nájemcem), a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je například porovnávací metoda, výnosový způsob, ocenění dle účetní hodnoty, nákladový způsob či jiný - přezkoumatelný způsob.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro účely porovnávací metody byly vyhledány v dané lokalitě (okres Praha - západ) informace o aktuálních realitních nabídkách na pronájem kanceláří. (www.sreality.cz).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o porovnávaných nemovitostech byla zpracována do tabulky. Vyhodnocení a výpočet je pak proveden pod touto tabulkou.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Administrativní objekt bez č.p. / č.e.
Adresa předmětu ocenění: Jíloviště - Strnady
252 02 okr. Praha - západ
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Jíloviště
Katastrální území: Jíloviště
Počet obyvatel: 718

Vlastnické a evidenční údaje

kraj Středočeský, Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5, LV: 177, podíl 1 / 1
se svěřeným majetkem kraje Hospodaření, , LV: 177,
Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje příspěvková organizace,
Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5, LV: 177,

Dokumentace a skutečnost

Posudek je vypracován na základě předložených podkladů.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stanovení obvyklého (tržního) nájemného v nově postaveném administrativním objektu v lokalitě Strnady, k.ú. Jíloviště, okr. Praha - západ. Přístupová komunikace zpevněná, areál je oplocený. Objekt je nepodsklepený, jednopodlažní stavba obdélníkového půdorysu o rozměrech 26,945 m x 6,27 m. Objekt je zastřešen plochou střechou. Objekt je postaven jako systémová modulární stavba s ocelovou nosnou konstrukcí a sekundární střechou. Založení provedeno na základových pasech. Vnější fasáda objektu je doplněna kontaktním zateplovacím systémem s vnější probarvenou omítkou. Klempířské prvky jsou navrženy z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře, dle projektové dokumentace, jsou hliníkové, okna plastová s trojsklem. Objekt je nově postaven.

Dispoziční řešení: Hlavní vstup do objektu vede do zádveří, následuje chodba, ve východní části objektu dvě kanceláře, pokoj pro dispečink. V jižní části hygienické zázemí (toalety, umývárny a šatny pro muže, toalety, umývárny a šatny pro ženy), technická místnost. V západní části je jídelna s kuchyňským koutem.

Celková užitná plocha dle projektové dokumentace činí 142,1 m².

Poznámka: Foto objektu.



4. POSUDEK

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO:

1. Stanovení ceny obvyklého nájemného na základě porovnávací metody:

V příloze tohoto posudku je několik aktuálních inzertní nabídek na pronájem kancelářských prostor v lokalitě Praha - západ.

Tabulka č. 1:

	lokalita	inzertní cena (Kč/měsíc)	plocha kanceláře (m2)	cena za 1 m ² kanceláře (Kč/m2/měsíc)
1	Jesenice	3.990	17	234,71
2	Lety	4.500	20	225
3	Vestec	7.000	28	250
4	Tachlovice	8.000	34	235,29
5	Chrášťany	10.734	36	299
6	Hostivice	13.500	56	241,70
7	Vestec	14.000	56	250
8	Roztoky	18.000	29	620,69
9	Jílové u Prahy	24.900	115	216,52
10	Hostivice	29.250	153	191,18
11	Měchenice	36.000	175	205,71
12	Jinočany	39.000	130	300
13	Jesenice	40.000	160	250
14	Chrášťany	51.146	224	229
15	Jinočany	78.000	260	300
16	Mníšek pod Brdy	88.750	467	190,40
17	Jinočany	117.000	390	300
18	Chrášťany	215.544	944	229
19	Průhonice	info v RK		XXXXX
20	Hostivice	info v RK		XXXXX
			průměrná cena	265, resp. 242

Průměrná inzerovaná cena ze všech z výše uvedených nabídek pak vychází ve výši:
265 Kč/m2/měsíc.

Oceňovaný objekt má celkovou plochu všech prostor vymezených pro pronájem ve výši 142 m². Protože platí obecně zásada, že s rostoucí výměrou podlahové plochy určené k pronájmu klesá její cena (při přepočtu na 1 m2/měsíc), je proveden druhý výpočet průměrné ceny, a to s vyloučením těch porovnávaných nemovitostí s plochou kanceláří pod 60 m² (položky ad 1) až ad 7) a kanceláří s výměrou přes cca 400 m² (položky ad 16) až ad 18)

Průměrná cena za pronájem za 1 m2/měsíc u kanceláří s výměrou cca 100 m² až 300 m2:
242 Kč/m2/měsíc

Požadované nájemné je bez DPH a bez služeb (například elektro, topení atd).

Je třeba však upozornit na následující skutečnosti. Inzertní ceny nejsou ceny smluvní, v případě pronájmů bývají nadsazené, v průměru o 15 % (**koef. 0,85**).

Lokalitu, v které se nachází předmětná nemovitost, nelze jistě označit jako vyhledávanou či ceněnou lokalitou (u rušné hlavní komunikace v odlehlé části obce). Dle odborného odhadu je proto ve výpočtu počítáno s koeficientem lokality, v daném případě ve výši, **0,8**.

Dále je třeba ve výpočtu zohlednit skutečnost, že předmětný objekt není objekt zděný, jako naprostá většina porovnávaných objektů, což je ve výpočtu zohledněno koeficientem typu budovy ve výši **0,9**.

Celková cena za 1 m² plochy vztažená k posuzovanému objektu ve Strnadech pak činí: 242 Kč/m²/měsíc x 0,85 * 0,8 * 0,9 = **148 Kč/m²/měsíc**.

2. Stanovení výše nájemného na základě aktuální výše nájemních smluv, tak jak je má uzavřené zadavatel posudku s ostatními nájemci v jiných lokalitách (v jiných areálech cestmistrovství).

Znalec obdržel od zadavatele posudku přehled nájmů ve formě ručně psané tabulky (viz. příloha tohoto posudku), a to nájmů na ostatní areály správy a údržby, které mají pronajaté jiné subjekty. Výše nájmů vychází z roku 2016 a následně byly ceny přeindexovány dle inflace na další roky. V následující tabulce č. 2 je uveden přehled, resp. výpočet výše nájemného v roce 2024 za 1 m² plochy za měsíc.

Tabulka č. 2:

	lokalita	plocha (m2)	měsíční nájemné (Kč/měsíc)	nájemné za 1 m2/měsíc
1	Slaný	395	14.601,86	37
2	Nové Strašecí	204	4.070,74	20
3	Králův Dvůr	688	17.803,18	26
4	Neumětely	265	13.062,56	49
5	Žebrák	276	2.643,81	10
6	Rakovník	118	3.462,99	29
7	Strnady	278	5.138,33	18
8	Jílové	102	3.142,13	31
9	Rudná	452	11.696,26	26
10	Drásov	481	13.554,93	28
11	Votice	443	21.835,51	49
12	Vlašim	327	10.186,53	31
13	Sedlčany	161	5.352,75	33
14	Prčice	220	6.013,71	27
15	Rožmitál pod Tř.	453	14.943,42	40
16	Čechtice	122	3.918,44	32
17	Dobříš	425	13.529,82	32
18	Tloskov	269	10.720,33	40

Průměrná cena: **31 Kč/m²/měsíc**

Poznámka: Naprostá většina porovnávaných objektů jsou zděné stavby, výše vypočtená cena ve výši 31 Kč/m²/měsíc by měla být ještě o něco nižší (jak uvedeno v případě výpočtu ad 1) o 10%), a to vzhledem k tomu, že předmětný, posuzovaný objekt není objekt zděný. V daném případě je tato skutečnost vzhledem k nízkým cenám zanedbána, neboť cenu za pronájem administrativních kanceláří ve výši 31 Kč/m²/měsíc nelze v současné době rozhodně považovat za cenu obvyklou.

3. Stanovení výše nájemného na základě účetních odpisů:

Princip této metody vychází z pořizovací ceny majetku (v daném případě objektu bunkoviště) a stanovení předpokládaného opotřebení majetku na základě odborného, reálného odhadu, a to tak, aby ve stanovené výši opotřebení bylo zahrnuto opotřebení v důsledku stárnutí objektu (při běžné údržbě).

Stanovení odpisového plánu je v plně v kompetenci vlastníka objektu (účetní jednotky). V daném případě je proto nutno tento výpočet považovat spíše za výpočet ilustrativní - variantní.

Předmětná nemovitosti (bunkoviště) je modulární stavba s ocelovou konstrukcí, stěny tvoří sendvičové panely s tepelněizolační výplní, vnitřní povrchy stěn sádkartonové konstrukce, na vnější straně zateplovací systém.

Pořizovací cena: 12 678 380,65 s DPH

Cena bez DPH: 12.678.380,62 / 1,21 = 10.478.000 Kč

Reálná životnost předmětné nemovitosti (při standardní údržbě) stanovena ve výši 40 let.

Měsíční odpis: 10.478.000 Kč / (40 let * 12 měsíců) = 21.829 Kč/měsíc

Užitná plocha: 142 m²

Předpokládaná cena za pronájem: 21.829 Kč/měsíc / 142 m² = **154 Kč/m²/měsíc**

4. Stanovení výše nájemného na základě daňových odpisů:

Princip u této metody je obdobný jako v předešlém případě (účetní odpisy), opět se vychází z pořizovací ceny majetku, přičemž výše odpisové sazby je přesně dána v zákoně o dani z příjmu.

Předmětem pronájmu jsou montované stavební buňky, z přílohy č. 1 zákona o dani z příjmu pak vyplývá, že se jedná o odpisovou skupinu č. 3 ((3-5) 25.11.10 Kovové montované stavby).

Z § 30 tohoto zákona pak vyplývá, že doba odpisování činí minimálně :

Odpisová skupina	Doba odpisování
1	3 roky
2	5 let
3	10 let
4	20 let
5	30 let
6	50 let.

Pořizovací cena: 12 678 380,65 s DPH

Cena bez DPH: 12.678.380,62 / 1,21 = 10.478.000 Kč

Odpisová skupina 3 - doba odpisování 10 let.

Měsíční odpis: 10.478.000 Kč / (10 let * 12 měsíců) = 87.317 Kč/měsíc

Užitná plocha: 142 m²

Předpokládaná cena za pronájem: 87.317 Kč/měsíc / 142 m² = **615 Kč/m²/měsíc**

5. CELKOVÁ REKAPITULACE

1. Stanovení ceny obvyklého nájemného na základě porovnávací metody:

148 Kč/m²/měsíc

2. Stanovení výše nájemného na základě aktuální výše nájemních smluv, tak jak je má uzavřené zadavatel posudku s ostatními nájemci v jiných lokalitách

31 Kč/m²/měsíc

3. Stanovení výše nájemného na základě účetních odpisů:

154 Kč/m²/měsíc

4. Stanovení výše nájemného na základě daňových odpisů:

615 Kč/m²/měsíc

Na základě výše uvedeného výpočtu dle čtyř na sobě nezávislých postupů lze učinit následující závěr:

- Aktuální ceny za pronájem, tak jak je má uzavřené zadavatel posudku s jinými nájemci v jiných lokalitách ve Středočeském kraji (výpočet ad 2)) nelze v žádném případě považovat za ceny obvyklé, ale ceny výrazně pod aktuálními cenami obvyklými.
- Stanovení výše nájemného na základě daňových odpisů vychází z odpisové sazby dle zákona o daní z příjmu a byly Ministerstvem financí nastaveny tak, aby podnikající subjekty rychleji odepisovaly svůj hmotný majetek a tím došlo k opětovnému investování a podpoře růstu ekonomiky. V daném případě je odpisová sazba 10 let. Lze se stoprocentní jistotou konstatovat, že životnost předmětné nemovitosti bude jistě více než 10 let, proto vycházet při stanovení obvyklé výše nájemného z metodiky daňových odpisů by bylo pro nájemce velice přísné.
- Výpočtové metody ad 1) - porovnávací metoda dle aktuálních nájmů za kanceláře na Praze západ a ad 3) - výpočet nájmu na základě účetních odpisů, vycházejí ve shodě. Znalec obě tyto metody považuje za objektivní, přezkoumatelné mající největší váhu, a proto cenu obvyklou stanovuje ve výši 151 Kč/m²/měsíc (bez DPH). Jedná se o průměrnou cenu ($\frac{1}{2} * (148 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} + 154 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc})$).

6. ZÁVĚR - odpověď na znalecký úkol:

Při podlahové ploše pronajímaných prostor cestmistrovství ve Strnadlech ve výši 142 m² vychází aktuální cena obvyklá (tržní) za pronájem celého tohoto administrativního objektu ve výši (142 m² * 151 Kč/m²/měsíc), po zaokrouhlení: **21.400,-Kč/měsíc**

slovy: dvacetjedenatisícčtyřista Kč

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtováno fakturou č. 54/2024.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek je evidován v evidenci znalce pod č. 5094 64/2024

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055599/2024.

V Praze 10.6.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchbát

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.6.