

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055598/2024

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklého (tržního) nájmu v administrativní budově cestářství ve Slaném postavené na pozemku parc.č.st. 3473 v k.ú. a obci Slaný, okr. Kladno

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

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

Počet stran: 10 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni:

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 Slaném, tedy v objektu na pozemku parc.č.st. 3473 v obci a k.ú. Slaný, okr. Kladno.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklého nájemného pro potřeby zadavatele posudku.

1.3. Prohlídka

Vnější ohledání předmětné nemovitosti 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

- přehled měsíčních nájmu v administrativních objektech zadavatele posudku
- technická zpráva novostavby zázemí cestářství ve Slaném, včetně jednoduché projektové dokumentace
- aktuální realitní nabídky na pronájem kancelářských prostor v okrese Kladno
- zákon č. 586/1992 Sb, v platném znění
- informace od zástupkyně zadavatele posudku paní Jany Svejkové
- skutečnosti zjištěné znalcem při místním ohledání nemovité věci

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí nereálnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou cenu za pronájem či prodej a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat na předpokládané ceny kupní.

2.4. 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 prodejích 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 zjišťuje 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 nájemních 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 tržním nájemným) se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny (či pronajmuty) 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 Kladno) 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. na pozemku parc.č.st.
3473 v k.ú. Slaný
Adresa předmětu ocenění: ulice Netovická
274 01 Slaný
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Slaný
Katastrální území: Slaný
Počet obyvatel: 16 557

Vlastnické a evidenční údaje

kraj Středočeský, Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5, LV: 2249, podíl 1 / 1
se svěřeným majetkem kraje Hospodaření, , LV: 2249,
Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje příspěvková organizace, Zborovská
81/11, 150 00 Praha 5, LV: 2249

Dokumentace a skutečnost

Posudek je vypracován na základě předložených podkladů.

K datu místního šetření nebyla stavba nového bunkoviště ještě realizována, v areálu se nacházel ještě původní stavebně nevyhovující administrativní objekt.



Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stanovení obvyklého (tržního) nájemného v nově plánované administrativní budově cestmistrovství ve Slaném. Přístupová komunikace zpevněná, areál je oplocený. Objekt je nepodsklepený, jednopodlažní stavba obdélníkového půdorysu o rozměrech 32,255 m x 12,34 m. Objekt je zastřešen plochou střechou. Objekt bude realizován jako systémová modulární stavba s ocelovou nosnou konstrukcí a sekundární střechou. Založení bude provedeno na základových pasech. Vnější fasáda objektu navržena s kontaktním zateplovacím systémem s vnější probarvenou omítkou. Klempířské prvky jsou navrženy z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře, dle projektové dokumentace, budou hliníkové, okna plastová s trojsklem.

Dispoziční řešení: Hlavní vstup do objektu vede do zádveří, následuje chodba. Západní část objektu slouží převážně k administrativním účelům, je zde umístěno 7 kanceláří, pokoj pro dispečink a kuchyňka pro vedení. Ve středu objektu v jižní části, naproti zádveří je umístěna kuchyňka a jídelna pro zaměstnance. Východní část slouží především jako hygienické zázemí, kde jsou umístěny toalety, umývárny a šatny pro muže, toalety, umývárny a šatny pro ženy, zázemí pro ostrahu, 2 x ložnice. Je zde i kuchyňka pro ženy, technická místnost a místnost úklidová.

V příloze tohoto posudku jsou plány předmětné nemovitosti.

Celková užitná plocha dle projektové dokumentace činí 404 m²

4. POSUDEK

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO:

1. Stanovení ceny obvyklého nájemného na základě porovnávací metody:

V příloze tohoto posudku jsou aktuální inzertní nabídky na pronájem kancelářských prostor v okrese Kladno. Přehled těchto inzertních nabídek je pak v tabulce č. 1, kde v posledním sloupci je výpočet ceny za pronájem na 1m² za měsíc.

Tabulka č. 1:

	lokalita	inzertní cena (Kč/měsíc)	plocha kanceláře (m ²)	cena za 1 m ² kanceláře (Kč/m ² /měsíc)
1	Velké Přítočno	15.000	125	120
2	Pchery	20.000	185	108,11
3	Kladno	3.333	25	133,32
4	Kladno	9.200	43	213,95
5	Tuchlovice	7.590	75	101,20
6	Kladno	4.900	35	140
7	Slaný	33.800	338	100
8	Kladno	6.900	58	116,95
9	Kladno	2.600	26	100
10	Kladno	2.900	18	161,11
11	Kladno	11.700	108	108,33

Průměrná inzerovaná cena ze všech z výše uvedených nabídek pak vychází ve výši: 128 Kč/m²/měsíc.

Oceňovaný objekt má celkovou podlahovou plochu všech prostor vymezených pro pronájem dle projektové dokumentaci ve výši 404 m². V současné době se v okrese Kladno inzerují především k pronájmu kanceláře o menší podlahové ploše. Aby byl výpočet výše obvyklého nájemného co nejvíce objektivní, je nutno z porovnání vyloučit nabídky na pronájem malých kanceláří. Protože v porovnávaném souboru nemovitostí je pouze jedna (ad 7) nemovitost, která má celkovou plochu kanceláří blížící se celkové ploše u posuzovaného objektu zadavatele, je nutno do výpočtu zahrnout i nabídky kanceláří s o něco menší celkovou pronajímanou plochou, v daném případě se jedná o porovnávané nemovitosti ad 1), ad 2) ad 11), tedy kanceláře od 100 m² do 400 m².

Toto zúžení výběru z porovnávaných nemovitostí je provedeno z důvodu, že obecně platí zásada, že s rostoucí výměrou podlahové plochy určené k pronájmu klesá její cena (při přepočtu na 1 m²/měsíc).

Průměrná cena za pronájem u kanceláří s výměrou 100 m² - 400 m²: **109 Kč/m²/měsíc**

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

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

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 průměrná cena za 1 m² plochy/měsíc u posuzovaného objektu ve Slaném pak činí: 109 Kč/m²/měsíc x 0,85 * 0,9 = **83 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

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 (m ²)	měsíční nájemné (Kč/měsíc)	nájemné za 1 m ² /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 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 sádkokartonové konstrukce, na vnější straně zateplovací systém.

Pořizovací cena: 22.869.000,18 s DPH

Cena bez DPH: 22.869.000,18 / 1,21 = 18.900.000 Kč

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

Měsíční odpis: 18.900.000 Kč / (40 let * 12 měsíců) = 39.375 Kč/měsíc

Užitná plocha: 404 m²

Předpokládaná cena za pronájem: 39.375 Kč/měsíc / 404 m² = **97 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: 22.869.000,18 s DPH

Cena bez DPH: 22.869.000,18 / 1,21 = 18.900.000 Kč

Odpisová skupina 3 - doba odpisování 10 let.

Měsíční odpis: 18.900.000 Kč / (10 let * 12 měsíců) = 157.500 Kč/měsíc

Užitná plocha: 404 m²

Předpokládaná cena za pronájem: 157.500 Kč/měsíc / 404 m² = **390 Kč/m²/měsíc**

5. CELKOVÁ REKAPITULACE

1. Stanovení ceny obvyklého nájemného na základě porovnávací metody:

83 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:

97 Kč/m²/měsíc

4. Stanovení výše nájemného na základě daňových odpisů:

390 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 reinvestování. Nižší odpisové sazby mají podpořit podnikání. V daném případě je odpisová sazba 10 let. Nelze pochybovat o tom, že životnost posuzované 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 v okrese Kladno a ad 3) - výpočet nájmu na základě účetních odpisů, vycházejí relativně ve shodě. Znalec obě tyto metody považuje za objektivní, přezkoumatelné mající největší váhu, a proto cenu obvyklou (tržní nájemné) stanovuje ve výši 90 Kč/m²/měsíc (bez DPH). Jedná se o průměrnou cenu ($1/2 * (83 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} + 97 \text{ Kč/m}^2/\text{měsíc})$).

6. ZÁVĚR - odpověď na znalecký úkol:

Při podlahové ploše pronajímaných prostor objektu cestmistrovství ve Slaném ve výši 404 m² vychází aktuální cena obvyklá (tržní) za pronájem tohoto objektu ve výši 404 m² * 90 Kč/m²/měsíc, po zaokrouhlení:

36.400,-Kč/měsíc

slovy: třicetšesttisícčtyřista 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. 5095 65/2024

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055598/2024.

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.