

Odborný posudek

číslo: 86 -2013

Předmět posudku: Určení ceny obvyklé nájemného nemovitosti s pozemky – Centrum Palmovka plán výstavby této budovy na Palmovce v Praze 8.

Objednatel posudku: Transparency International Czech republic,
Sokolovská 143, Praha 8, 180 00,
zast. panem Stanislavem Beránkem

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé nájemného pro potřeby návratnosti vložených finančních prostředků.

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů s účinností od 1. 1. 2013. **Porovnáním s cenami podobných nemovitostí v ČR, a to dle internetových realitních serverů a dle databáze zpracovatele posudku.**

Oceněno ke dni: 4.4.2013

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu odhadce. Celkem posudek obsahuje 4 strany (4 strany znaleckého posudku + 0 stran přílohy).

1. Nález

1.1. Bližší údaje o nemovitosti

V současné době se zpracovávají podklady pro výběrové řízení a zadání projektové dokumentace a územního řízení k této stavbě. Dle mě předložených podkladů se jedná o multifunkční budovu s celkovou podlahovou plochou ve výši cca 40 000 m² podlahové plochy

1.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Objednávka firmy **Transparency International Czech republic** z 20.3.2013
- Koncesní projekt výstavby centra občanské vybavenosti Palmovka z 19.4. 2010
- Smlouva o výstavbě a poskytování služeb z 15.10. 2010
- Nastavení optimálního režimu činnosti účelové organizace Centrum Palmovka
- Informace a podklady poskytnuté mi panem Beránkem při zadání objednávky
- Žádost o poskytnutí informace (rozložení ploch dle nabídky a rozložení ploch dle dokumentace územního rozhodnutí)

1.3 Předmět ocenění

Určení **ceny obvyklé nájemného nemovitosti s pozemky – Centrum Palmovka** plán výstavby této budovy na Palmovce v Praze 8.

Při stanovení ceny obvyklé nájemného jsem vyšel z podkladu Žádost o poskytnutí informace (1)rozložení ploch dle nabídky a 2) rozložení ploch dle dokumentace územního rozhodnutí). Průměrem z těchto dvou 1) a 2) ukazatelů jsem určil podlahovou plochu ve výši 40 000 m². Oceňovaná nemovitost je v plánu výstavby a tudíž mi nebyly k dispozici žádné skutečné hodnoty, ale pouze plány a z nich vyplývající úvahy a předpoklady. Ze stejných předpokladů a plánů vycházím i já při výpočtu ceny obvyklé nájemného a následně návratnosti takového typu investice.

Metody použité pro stanovení obvyklé ceny budovy

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Pro stanovení této ceny obvyklé se používá kombinace těchto tří metod:

- a) **Metoda nákladová** (věcné hodnoty). Hodnota nemovitého majetku je zde vyjádřena cenou časovou, která představuje reprodukční cenu sníženou o opotřebení. Tato cena je technická hodnota vyjádřená v korunách a reprezentuje potenciál daného majetku uspokojit potřeby z hlediska trhu. Touto metodou je stanoven koeficient prodejnosti. Při jeho stanovení musí být respektován zadaný účel ocenění a cena obecná se v tomto případě rovná ceně obvyklé.
- b) **Výnosová metoda**. Vychází z výnosu z nemovitosti skutečně dosahovaného a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).
- c) **Metoda porovnávací**, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Na základě skutečnosti, že není známa podoba této nemovitosti, nelze použít ani metodu nákladovou, ale ani metodu porovnávací. Jako nejpřesnější je v současné době tj. v okamžiku, kdy není o budově, jejím charakteru a podobě nic bližšího známo **metoda výnosová**.

2. Výpočet hodnoty budovy

b) Výnosová metoda

Celkovou budoucí podlahovou plochu 40 000 m² jsem dle předloženého rozdělil následujícím způsobem:

	nepronajímá se	bude pronajato
retail(maloobchodní prostory)		2 500 m ²
gastronomie(restaurace a občerstvení)		1 000 m ²
kancelářské prostory		6 000 m ²
radnice	10 000 m ²	
radniční hala	1 200 m ²	
supermarket		2 700 m ²
parkování ½ pronajata	5 600 m ²	5 600 m ²
kultura, sportoviště ½ pronajata	1 300 m ²	1 300 m ²
ostatní(vstupy, technologické zázemí)	2 800 m ²	
celkem	20 900 m ²	19 100 m ²

Z uvedeného přehledu vyplývá, že celková pronajímaná plocha může být max. 50 % z celkové podlahové plochy budovy. Vzhledem k nastaveným poměrům využití plochy se jedná o reálnou úvahu.

Měsíční nájemné v podobných poměrně lukrativních prostorách je kromě parkoviště počítáno 300 Kč/m², u parkoviště je to max. 20 % z uvedené částky tj. 60 Kč/m².

Ročně tedy 3 600 Kč/m² a parkování 720 Kč/m².

celkové roční tržby obchodní prostory mimo parkování:

$$(19\,100\text{ Kč/m}^2 - 5\,600\text{ Kč/m}^2) \times 3\,600\text{ Kč/m}^2 = 48\,600\,000\text{ Kč}$$

celkové roční tržby za parkování:

$$5\,600\text{ Kč/m}^2 \times 720\text{ Kč/m}^2 = 4\,032\,000\text{ Kč}$$

Při reálném předpokladu, že se podaří obsadit např. první rok pouze **jednu polovinu podlahové plochy**, jsou tyto hodnoty poloviční.

Vzhledem k celkovému velmi nepříznivému trhu s komerčními a kancelářskými nemovitostmi např. několik let dokončená budova na Balabence, kde je pouze v přízemí Komerční banka a jinak je budova prázdná. Dalších příkladů těchto nevyužitých, nově postavených nemovitostí je v Praze v současné době celá řada(OC Šestka, OC Novodvorská, řada menších developerských projektů v Praze) nepředpokládám zaplnění tohoto objektu ze 100 %.

Další velkou neznámou je řešení vyúčtování nákladů za tyto prostory a jejich správu, úklid a údržbu, jejichž nejasnosti dále ztěžují určení celkových finančních poměrů tohoto projektu.

V neposlední řadě je velkým problémem volatilita různých návrhů řešení stavby a financování tohoto projektu v tom smyslu, že při výpočtu jednotlivých dílčích ukazatelů se navazuje na předchozí plánované či odhadované hodnoty, takže celkové výsledky jsou zákonitě značně zkreslené. Financováním projektu mám na mysli jeho různé způsoby: (vlastní zdroje investora, projekty typu PPP, bankovní úvěry různých typů).

Jako důkaz mých slov bych chtěl uvést občanské postoje obyvatel Prahy 7 ve vztahu k výstavbě nové radnice této městské části, což ve výsledku spíše uškodilo vedení radnice a všem, kteří se na straně tohoto projektu angažovali.

Řešením bych viděl v podstatném zmenšení tohoto projektu a využití stávajících prostor, která má radnice MČ Prahy 8 k dispozici. Samozřejmě s důkladnou analýzou potřeby pracovníků a podlahových ploch kancelářů.

Cena budovy vypočtená výnosovým způsobem při 100% obsazení může být 48 600 000 Kč.

Cena budovy vypočtená výnosovým způsobem při 50% obsazení může být 24 300 000 Kč.

Cena budovy vypočtená výnosovým způsobem při 100% obsazení a 30 % nákladech na údržbu, úklid a ostrahu (facility management) může být 48 600 000 Kč – 14 580 000 Kč = 34 020 000 Kč.

Cena budovy vypočtená výnosovým způsobem při 50% obsazení a 30 % nákladech na údržbu, úklid a ostrahu (facility management) může být 24 300 000 Kč – 7 290 000 Kč = 17 010 000 Kč.

Na uvedených příkladech volatility (rozptylu) jednotlivých řešení jsem chtěl ukázat, že tyto předpokládané veličiny jsou ve výsledku značně rozdílné a vždy záleží na výběru příslušné optimistické či jiné varianty. Tomu pak odpovídá i celkový výsledek.

Na základě všech uvedených skutečností jsem přesvědčen, že celková úroveň čistých výnosů (po odečtení nákladů) může být kolem **20 milionů Kč ročně** za tyto „komerční prostory“.

V Praze dne 4. 4. 2013