

STANOVENÍ MAJETKOVÉ ÚJMY PŘI OMEZENÍ PŘÍSTUPU DO NEMOVITOSTI

Příspěvek XV. mezinárodní konference soudních znalců – Brno, leden 2006.

ABSTRAKT: Stanovení rozdílu v ročním příjmu z nájemného u nemovitosti, kdy došlo k časově limitovanému omezení přístupu do nemovitosti vůči stavu bez tohoto omezení. Rozdílem v hodnotách příjmu z nájemného je stanovena majetková újma, která vznikla vlastníku nemovitosti v souvislosti s omezením přístupu do nemovitosti.

ÚVOD

Jako téma mého příspěvku na XV. Konferenci absolventů studia technického znalectví jsem si vybral zjištění majetkové újmy, která vznikla vlastníku komerční nemovitosti za stavu, kdy byl po omezenou dobu částečně znemožněn přístup do této nemovitosti. Jestliže do nemovitosti není plný přístup, pak tato komerční nemovitost nemůže být standardně obsazena nájemci a negeneruje tedy obvyklý příjem z nájmu. Zjednodušeně řečeno, tak právě rozdílem příjmu z nájemného z obvykle obsazené nemovitosti a částečně obsazené nemovitosti byla zjištěna majetková újma, která vznikla vlastníku nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že se jedná o skutečný případ, byly jednotlivé parametry z důvodu zachování diskretnosti změněny.

POSTUP OCENĚNÍ

Popis stavu

Předmětem posouzení je nemovitost budoucího komerčního centra. Nemovitost se nachází v Praze 1 v blízkosti Václavského náměstí. K datu ocenění byla budova ve stádiu rekonstrukce a nebyla obsazena nájemci. Okolní budovy tvoří převážně administrativní, residenční a obchodní nemovitosti.

Současný vlastník nemovitosti ji získal zakoupením na veřejné dražbě. Při prodeji byla celá budova vyklizena a byla ve špatném stavebně technickém stavu. Vlastník začal budovu rekonstruovat, ale na pozemku jiného vlastníka, který se nachází před hlavním vchodem do budovy byla zahájena stavba městského kolektoru, která téměř zcela znemožnila vstup hlavním reprezentativním vstupem do budovy. Vzhledem k tomu, že o tomto kroku nebyl stávající vlastník (kupující v dražbě) informován ze strany prodávajícího, který o tomto věděl a byl přes své zástupce účastníkem stavebního řízení stavby kolektoru, vznikla z pohledu kupujícího tj. současného vlastníka majetková újma.

Popis nemovitosti

Reprezentativní palác byl postaven v roce 1896 jako reprezentativní sídlo zahraniční pojišťovny. Palác byl postaven v novobaročném stylu s hlavním bohatě zdobeným průčelím situovaným do prostoru

Václavského náměstí. Budova byla v průběhu 20. století významně upravována.

Pojišťovna v paláci ukončila své působení po II. světové válce a od poloviny 20. století zde bylo sídlo státní správy. V roce 1991 byla nemovitost koupena bankovním ústavem, který ji částečně využíval. Následně byl objekt prodán a v roce 2003 začala rekonstrukce současným vlastníkem, která byla dokončena v roce 2005.

Budova má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží s dodatečně vloženým částečným mezaninem v přízemí. Dvorní křídla ohraničují dva nezastavěné dvory. Podle poskytnutých informací je objekt vyhlášen kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek.

Rekonstrukce budovy a výstavba kolektoru

Ke dni místního šetření v roce 2004, tj. data zpracování posudku, prochází budova celkovou rekonstrukcí. Rekonstrukce bude dokončena a otevření je plánováno na rok 2005. Zároveň před objektem dochází na pozemcích jiného vlastníka k výstavbě kolektoru. Stavba kolektoru se nachází v těsné blízkosti objektu. Podle poskytnutých informací má po dokončení rekonstrukce budovy vzniknout mezi budovou a stavbou kolektoru před budovou omezený boční komunikační pruh ke hlavnímu vstupu do objektu ze strany Václavského náměstí. Okolo stavby kolektoru je postavena ohrada obklopující staveniště. Podle vydaného stavebního povolení musí být stavba kolektoru dokončena do konce roku 2007.

Podle poskytnutých informací od zástupce vlastníka se předpokládá, že stavba kolektoru resp. odstranění zařízení staveniště, bude dokončeno do 2 let ode dne ukončení rekonstrukce budovy, resp. po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Předpokládaný standard kancelářských a obchodních prostor v objektu bude následující:

- možnost řešení prostorů pronájmu jako otevřené velkoprostorové (open space) i jako samostatné malometrážní,
- čtyřtrubkový fan-coil systém vytápění a chlazení,
- kvalitní parketové podlahy z dubového dřeva,
- podlahové kanály pro strukturovanou kabeláž včetně podlahových krabic,
- 22 parkovacích míst v budově a okolí,
- vstupní kartový systém,

- vnitřní a vnější systémy kamerové ochrany,
- datové kanály umožňující propojení jednotlivých pater,
- 24 hodinové zabezpečení,
- otevíratelná okna s dvojitými skly,
- vybavené čajové kuchyňky, sprchy a toalety,
- záložní diesel agregát a UPS,
- efektivní vnější i vnitřní odhlučnění,
- centrální ventilační systém,
- blízkost výstupu z metra.

Stanovení majetkové újmy

Definice tržního nájemného

Obvyklé (tržní) nájemné je vyjádření nejlepšího nájemného, za které lze ke dni ocenění (odhadu) uskutečnit pronájem podílu na nemovitosti za předpokladu, že:

- a) existuje pronájmuchtivý pronajímatel,
- b) před provedením ocenění (odhadu) byla poskytnuta přiměřená doba (s ohledem na charakter nemovitosti a situaci na trhu) k řádnému marketingu takového podílu, k sjednání nájemného a ostatních podmínek pro realizaci nájemního vztahu,
- c) situace na trhu, úroveň cen a další okolnosti kterýkoliv dřívější den než byla uzavřena smlouva o nájmu, byly stejné jako v den ocenění (odhadu),
- d) se nebere v úvahu žádná další nabídka nájemce, jenž má zvláštní zájem,
- e) uvedená délka nájmu a základní podmínky nájmu související nebo vztahující se k nájemnímu vztahu i ostatní podmínky nejsou nápadně nevýhodné nebo ku prospěchu jedné nebo oběma stranám pro daný druh a standard předmětu nájmu,
- f) každá poskytnutá sleva z nájmu nebo nájemní prázdniny jsou pouze pro nezbytně nutnou dobu uvedení předmětu nájmu do provozu schopného užívání nájemce,
- g) oba účastníci transakce jednali obezřetně, se znalostí věci a nebyl na ně vyvíjen žádný nátlak.

(Pozn.: Definice tržního nájemného dle Královské Instituce Autorizovaných Odhadců, Velká Británie)

Při stanovení nájemného se vychází z předaných informací, lokality, velikosti jednotky, charakteru jednotky, využití jednotky, dispozice a umístění v objektu, standardu nájemních prostor a dalších ovlivňujících parametrů. Standard jednotlivých prostor je předpokládán vzhledem k plánované rekonstrukci jako nejvyšší možný pro dané využití.

Veškeré nájemné uvažované v tomto odhadu za specifikované komerční prostory je uvedeno bez DPH a k danému nájemnému budou placeny poplatky za dodané a spotřebované služby a energie, které budou placeny odděleně od nájemného za specifikované prostory.

Na základě předložených podkladů a vyjádření společností X1 Real, spol. s r.o. a X2 Real, s.r.o. se domnívám, že po dobu výstavby kolektoru a fungování zařízení staveniště dojde k omezení přístupu do nemovitosti a její viditelnosti. Zároveň je možné, že díky stavební činnosti dojde ke zhoršení dopravní situace a zatížení okolí hlukem a prachem. Podle poskytnutých podkladů bude omezen vstup do budovy ze strany hlavního vstupu z Václavského náměstí a dojde

k omezení estetického a plynulého vstupu do budovy. Výrazně bude omezen provoz a viditelnost obchodních i kancelářských prostor a dojde k narušení image nově rekonstruované budovy v nejvyšším standardu. **Výše uvedené vlivy budou mít významný negativní dopad na možnost pronájmu budovy jak z hlediska obsazenosti prostor, tak i dosažené výše dosaženého nájemného pro obchodní a kancelářské prostory.**

Proto bylo stanoveno obvyklé nájemné pro obchodní a kancelářské jednotky za předpokladu, že budova není dotčena výstavbou kolektoru a za stavu, že u budovy bude ze strany Václavského náměstí ještě 2 roky ode dne ukončení rekonstrukce budovy zařízení staveniště pro stavbu kolektoru.

Tržní nájemné bylo k datu ocenění stanoveno za specifikované komerční prostory s ohledem na funkční využití, situaci v dané lokalitě a vzhledem k situaci na lokálním realitním trhu komerčních prostor a za předpokladu uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy. Jako podklady byly využity i vyjádření společností X1 Real, spol. s r.o. a X2 Real, s.r.o.

Neobsazení nebytových prostor bude mít vliv i na výši servisních poplatků (service charges), které zahrnují náklady na služby a energie a na části úhrady za tyto platby se bude muset podílet vlastník budovy.

Tržní nájemné pro skladové a parkovací prostory nebylo zhotovitelem posudku určováno, protože je pravděpodobné, že výstavba kolektoru nebude mít na výši nájemného za tyto jednotky vliv.

Obchodní prostory

Obchodní prostory se nachází v přízemí objektu (1.N.P.) jak v části směrem do Václavského náměstí, tak v části do Boční ulice (tab. 1).

Tab. 1 Velikost obchodních jednotek

obchodní jednotka	plocha [m ²]	vchod do jednotky z ulice
jednotka A	170	Václavské náměstí
jednotka B	450	Václ. náměstí/ Boční ulice
jednotka C	300	Boční ulice
jednotka D	100	Boční ulice
celkem	1 020	

Podle podkladů a vyjádření zpracovaných společností X1 Real, spol. s r.o., která se specializuje na pronájem administrativních a komerčních prostor budou výstavbou kolektoru tyto jednotky ovlivněny a nájemci nebudou moci platit nájemné ve stejné výši jako v případě, když by zde výstavba kolektoru neprobíhala.

Tab. 2 Roční příjem z nájmu u obchodních jednotek bez zohlednění výstavby kolektoru

obchodní jednotka	plocha [m ²]	nájemné [EUR/m ² /měsíc]	předpokládaná roční obsazenost prostor [%/100]	příjem z nájmu [Kč/rok]
jednotka A	170	150	0,95	8 430 300
jednotka B	450	80	0,95	11 901 600
jednotka C	300	50	0,95	4 959 000
jednotka D	100	45	0,95	1 487 700
celkem	1 020			26 778 600

Přepočítací kurz činí 1 EUR = 29 Kč.

Obvyklé nájemné za pronájem obchodních jednotek **bez zohlednění výstavby kolektoru** s předpokladem dlouhodobého nájemního vztahu je v tab. 2.

Vzhledem k tomu, že na trhu v centru města Prahy není tolik zájemců, kteří by mohli dané nebytové prostory okamžitě obsadit a maximálně využít, musíme z dlouhodobého hlediska počítat s tím, že se nepodaří nebytové prostory okamžitě pronajmout v případě ukončení nájemní smlouvy potenciálních nájemců. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu u těchto prostor na 95 % předpokládaného hypotetického příjmu z nájmu. Na pronájem prostor po ukončení rekonstrukce je předpokládán řádný marketing a hledání nájemců již během rekonstrukce.

Obvyklé nájemné za pronájem obchodních jednotek **se zohlednění výstavby kolektoru** s předpokladem dlouhodobého nájemního vztahu (3 až 5 let) je v tab. 3.

Tab. 3 Roční příjem z nájmu u obchodních jednotek se zohledněním výstavby kolektoru

obchodní jednotka	plocha [m ²]	nájemné [EUR/m ² /měsíc]	předpokládaná roční obsazenost prostor [%/100]	příjem z nájmu [Kč/rok]
jednotka A	170	70	0,8	3 312 960
jednotka B	450	30	0,8	3 758 400
jednotka C	300	45	0,9	4 228 200
jednotka D	100	45	0,95	1 487 700
celkem	1 020			12 787 260

Přepočítací kurz činí 1 EUR = 29 Kč.

Tab. 4 Rozdíl v příjmu z nájmu ve stavu bez se zohledněním výstavby kolektoru

obchodní jednotka	plocha [m ²]	příjem z nájmu bez zohlednění výstavby kolektoru [Kč/rok]	příjem z nájmu se zohlednění výstavby kolektoru [Kč/rok]	rozdíl v příjmu z nájmu ve stavu bez se zohledněním výstavby kolektoru [Kč/rok]
jednotka A	170	8 430 300	3 312 960	5 117 340
jednotka B	450	11 901 600	3 758 400	8 143 200
jednotka C	300	4 959 000	4 228 200	730 800
jednotka D	100	1 487 700	1 487 700	0
celkem	1 020	26 778 600	12 787 260	13 991 340

Stav, že obchodní jednotky budou ovlivněny výstavbou kolektoru se projeví i na předpokládané roční obsazenosti obchodních prostor.

Zhotovitel posudku na základě porovnání nájemného v dané lokalitě, zjištěných podkladů a vzhledem ke stavu, velikosti a využití obchodních jednotek, potenciálním konkurenčním nemovitostem a situaci na trhu v oblasti obdobných nemovitostí, určil tržní nájemné a celkový roční příjem z nájmu specifikovaných obchodních jednotek za předpokladu, že:

- a) obchodní jednotky nebudou zatíženy výstavbou kolektoru,
- b) obchodní jednotky budou zatíženy výstavbou kolektoru.

Rozdíl v příjmu z tržního (obvyklého) nájemného z obchodních jednotek při stavu bez zohlednění výstavby kolektoru a se zohledněním výstavby kolektoru činí 13 991 340,- Kč/rok. Po dobu předpokládaného trvání výstavby kolektoru 2 roky

od data ukončení rekonstrukce budovy celkový rozdíl činí 27 982 680,- Kč.

Kancelářské prostory se zázemím

Kancelářské prostory se zázemím se nacházejí 1. patře (2.N.P.), 2. patře (3.N.P.), 3. patře (4.N.P.), 4. patře (5.N.P.) a 5. patře (6.N.P.). Kancelářské prostory jsou situovány jak do Václavského náměstí, tak i ulice a vnitřních dvorů.

Tab. 5 Velikost kancelářských jednotek

kancelářské prostory	plocha [m ²]
1. patro (2.N.P.)	1500
2. patro (3.N.P.)	1500
3. patro (4.N.P.)	1500
4. patro (5.N.P.)	1500
5. patro (6.N.P.)	1000
celkem	7 000

Podle podkladů a vyjádření zpracovaných společností X2 Real, spol. s r.o., která se specializuje na pronájem kancelářských prostor v Praze, budou výstavbou kolektoru ovlivněny i kancelářské prostory v budově. Toto ovlivnění bude jak přímé – omezení vstupu do objektu ze strany Václavského náměstí, tak i hlukem, prachem, stavební činností a hlavně snížením visibility (viditelnosti) a prestiže jakou má nově otevřená budova po rekonstrukci a která je důležitá pro většinu zájemců o pronájem kancelářských prostor v této prestižní lokalitě a v tomto standardu objektu. Z tohoto důvodu dojde minimálně po dobu od ukončení rekonstrukce budovy do dokončení výstavby kolektoru ke snížení prestiže budovy, což bude mít vliv na úroveň tržního (obvyklého) nájemného a obsazenost kancelářských prostor s příslušenstvím.

Obvyklé nájemné za pronájem kancelářských jednotek s příslušenstvím **bez zohlednění výstavby kolektoru** s předpokladem dlouhodobého nájemního vztahu je v tab. 6.

Tab. 6 Roční příjem z nájmu u kancelářských jednotek bez zohlednění výstavby kolektoru

kancelářské jednotky	plocha [m ²]	nájemné [EUR/m ² /měsíc]	předpokládaná roční obsazenost prostor [%/100]	příjem z nájmu [Kč/rok]
1. patro (2.N.P.)	1500	17	0,9	7 986 600
2. patro (3.N.P.)	1500	17	0,9	7 986 600
3. patro (4.N.P.)	1500	17	0,9	7 986 600
4. patro (5.N.P.)	1500	17	0,9	7 986 600
5. patro (6.N.P.)	1000	17	0,9	5 324 400
celkem	7 000			37 270 800

Přepočítací kurz činí 1 EUR = 29 Kč.

Vzhledem k tomu, že na trhu v centru města Prahy není tolik zájemců, kteří by mohli dané nebytové prostory okamžitě obsadit a maximálně využít, musíme z dlouhodobého hlediska počítat s tím, že se nepodaří nebytové prostory okamžitě pronajmout v případě ukončení nájemní smlouvy potenciálních nájemců. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu u těchto prostor na 90 % předpokládaného hypotetického příjmu z nájmu. Na pronájem prostor po ukončení rekonstrukce

je předpokládán řádný marketing a hledání nájemců již během rekonstrukce.

Obvyklé nájemné za pronájem kancelářských jednotek se **zohledněním výstavby kolektoru** s předpokladem dlouhodobého nájemního vztahu (3 až 5 let) je v tab. 7.

Tab. 7 Roční příjem z nájmu u kancelářských jednotek se zohlednění výstavby kolektoru

kancelářské jednotky	plocha [m ²]	nájemné [EUR/m ² /měsíc]	předpokládaná roční obsazenost prostor [%/100]	příjem z nájmu [Kč/rok]
1. patro (2.N.P.)	1500	15	0,75	5 872 500
2. patro (3.N.P.)	1500	15	0,75	5 872 500
3. patro (4.N.P.)	1500	15	0,75	5 872 500
4. patro (5.N.P.)	1500	15	0,75	5 872 500
5. patro (6.N.P.)	1000	15	0,75	3 915 000
celkem	7 000			27 405 000

Přepočítací kurz činí 1 EUR = 29 Kč.

Stav, že kancelářské jednotky budou ovlivněny výstavbou kolektoru se projeví i na předpokládané roční obsazenosti kancelářských prostor.

Zhotovitel posudku na základě porovnání nájemného v dané lokalitě, zjištěných podkladů a vzhledem ke stavu, velikosti a využití kancelářských jednotek, potenciálním konkurenčním nemovitostem a situaci na trhu v oblasti obdobných nemovitostí, určil tržní nájemné a celkový roční příjem z nájmu specifikovaných obchodních jednotek za předpokladu, že:

- a) kancelářské jednotky nebudou zatíženy výstavbou kolektoru,
- b) kancelářské jednotky budou zatíženy výstavbou kolektoru.

Tab. 8 Rozdíl v příjmu z nájmu ve stavu bez se zohlednění výstavby kolektoru

kancelářské jednotky	plocha [m ²]	příjem z nájmu bez zohlednění výstavby kolektoru [Kč/rok]	příjem z nájmu se zohlednění výstavby kolektoru [Kč/rok]	rozdíl v příjmu z nájmu ve stavu bez a se zohlednění výstavby kolektoru [Kč/rok]
1. patro (2.N.P.)	1500	7 986 600	5 872 500	2 114 100
2. patro (3.N.P.)	1500	7 986 600	5 872 500	2 114 100
3. patro (4.N.P.)	1500	7 986 600	5 872 500	2 114 100
4. patro (5.N.P.)	1500	7 986 600	5 872 500	2 114 100
5. patro (6.N.P.)	1000	5 324 400	3 915 000	1 409 400
celkem	7 000	37 270 800	27 405 000	9 865 800

Rozdíl v příjmu z tržního (obvyklého) nájemného z kancelářských jednotek při stavu bez zohlednění výstavby kolektoru a se zohledněním výstavby kolektoru činí 9 865 800,- Kč/rok. Po dobu předpokládaného trvání výstavby kolektoru 2 roky od data ukončení rekonstrukce budovy celkový rozdíl činí 19 731 600,- Kč.

ZÁVĚR

Výsledné hodnoty jsou v tab. 9.

Tab. 9 Celkový rozdíl v příjmu z nájmu ve stavu bez a se zohledněním výstavby kolektoru

druh nebytových prostor	plocha [m ²]	příjem z nájmu bez zohlednění výstavby kolektoru [Kč/rok]	příjem z nájmu se zohledněním výstavby kolektoru [Kč/rok]	rozdíl v příjmu z nájmu ve stavu bez a se zohledněním výstavby kolektoru [Kč/rok]
obchodní jednotky	1 020	26 778 600	12 787 260	13 991 340
kancelářské jednotky	7 000	37 270 800	27 405 000	9 865 800
celkem	8 020	64 049 400	40 192 260	23 857 140

Rozdíl v příjmu z tržního (obvyklého) nájemného z obchodních a kancelářských prostor při stavu bez zohlednění výstavby kolektoru a se zohledněním výstavby kolektoru činí po zaokrouhlení 23 857 140,- Kč/rok. Po dobu předpokládaného dalšího trvání výstavby kolektoru 2 roky od data ukončení rekonstrukce budovy celkový rozdíl činí po zaokrouhlení 47 714 280,- Kč.

Na uvedeném případě je patrné, jak výrazná může vzniknout majetková újma, když po určitou dobu dojde k omezení přístupu do komerční nemovitosti a tím pádem k snížení příjmu z nájmu.

LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí – VI. přepracované a doplněné vydání. *Akademické nakladatelství CERMA, s.r.o., Brno, 2004.* ISBN 80-7204-332-3