

Praha 12.3.2013

**Stanovisko znaleckého ústavu YBN CONSULT – Znalecký ústav s.r.o.
k vyjádření Zdeňka Havelky, CPI Group dne 8. 3. 2013**

- A) Znalecký posudek pro zjištění ceny administrativní budovy SAZKY v ulici k Žižkovu 851, Praha 9 byl zpracován na základě požadavku objednatele posudku v souladu s §12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb. Znalecký posudek je zpracován přesně dle zadané dispozice. Protože výsledkem hodnocení je a může být pouze „cena zjištěná“, dle platného cenového předpisu MF ČR, bylo nutno oceňovaný majetek posuzovat kombinací nákladového i výnosového způsobu. Specifický charakter budovy byl zcela objektivně posouzen jak z hlediska možného generování zisku, tak i z hlediska nákladů, které se stavbou a jejím provozem souvisí. Míra kapitalizace je v cenovém předpisu pro daný typ stavby **závazně stanovena ve výši 6,5%**, viz příloha č. 16 k vyhlášce 3/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 450/2012 Sb. Jak je patrné, nejsme zpracovateli předmětného cenového předpisu, a důrazně se ohrazujeme proti nařčení o výši kapitalizační míry. Lze pouze doporučit, aby pan Havelka svoje názory příště prezentoval na adresu odboru metodiky oceňování MF ČR a získal potřebné informace dříve, než své „absolutně nesmyslné“ stanovisko bude mediálně prezentovat. Pokud by se chtěl pan Havelka v budoucnu stát expertem na posuzování problematiky tržního a netržního způsobu ohodnocování, je nutné získat potřebné znalosti a praxi ověřenou personální certifikací dle ČSN EN ISO/TEC 17024:2012. V této souvislosti upozorňujeme, že současná působnost CPI Group, a.s. v oblasti oceňování není slučitelná s předmětem podnikání dle OR (viz oddíl B, vložka 12776).
- B) Jako další stupeň neznalosti pana Havelky můžeme označit snahu porovnávat koexistenci dvou oceňovacích režimů v ČR, vyplývající z manipulace se slovíčkem „yeald“, což se mimochodem píše správně „yield“. Jde o výraz používaný v Mezinárodních a Evropských oceňovacích standardech, pokud je aplikován přístup tržního ohodnocování nemovitého majetku, případně ohodnocení na jiném než tržním základě. To bohužel není tento případ. Nebudeme zatěžovat naše stanovisko přesnou definicí yieldu tak, jak jsme tento výraz ve spolupráci s VŠE Praha (prof. Miloš Mařík) začlenili do metodických pokynů tržního ohodnocování v ČR. Nicméně ještě uvádíme, že „yield“ má různé druhy možného vyjádření např.: „initial return yield, discounted cash yield, investment yield, gross yield, nominal yield a další. Forma výnosnosti tedy může být pochopitelně různá. Co je však podstatné a co panu Havelkovi uniká ve vztahu k yieldu je, že problematika kvality stavby a možného generování zisku je vždy hodnocena v jiných kapitolách posudku (hrubý příjem, náklady, ekonomická životnost apod.).



Ing. Yvetta Fialová, CSc. a Ing. Bedřich Malý
jednatelé společnosti

YBN CONSULT – Znalecký ústav s.r.o.
Krakovská 9
110 00 Praha 1
IČ: 25614274