

Odborný posudek

návrh obvyklého nájemného stavby – „Rozšíření trolejbusové dopravy Jihlava- sever“.

Objednavatel posudku: Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava, IČO: 00286010

Účel ocenění: návrh obvyklého nájemného pro potřeby objednavatele

Vypracoval: Ing. Jan Janeček, Pátkova 774, 588 32 Brtnice

Ocenění ke dni: 16.12.2022

Podklady pro vypracování posudku:

- údaje sdělené objednavatelem posudku
- dokumentace „Rozšíření trolejbusové dopravy Jihlava-sever“
- platný územní plán Statutárního města Jihlavy
- metodiky pro oceňování majetku

A) Stručný popis - nález

Stavba se nachází na území statutárního města Jihlava, části Bedřichov, Pávov a zasahuje následující ulice: Romana Havelky, Sokolovská, Pávovská, smyčka Bosch. Trolejbusová trať bude vedena na výše uvedených komunikacích pojižděných jak automobilovou dopravou, tak MHD.

Stavba „Rozšíření trolejbusové dopravy Jihlava – sever“ je novou stavbou. Stavba obsahuje

výstavbu nového trolejového vedení ulicemi Sokolovská, Pávovská na smyčku Bosch s napojením do stávajícího trolejového vedení v křižovatce ulic Pražská, Romana Havelky. Nové trolejové vedení (převážná část nového TV) bude napájeno z nových měníren MR3 a MR4. Stavba obsahuje kabelovou trasu napájecích a zpětných kabelů z rozpojovacích skříní umístěných v blízkosti objektu HZS na křižovatce ulic Pražská – Královský vršek a rozvod trakčních kabelů z nových měníren MR3 a MR4 k novým napájecím bodům. Vlastní trakční trolejové vedení je rozděleno do vodu stavebních objektů.

Trakční trolejové vedení – ul. Sokolovská

Objekt SO 651 obsahuje nové dvoustopé TV v délce cca 2660m ulicí Sokolovská od okružní křižovatky Pražská – Sokolovská – Romana Havelky ke Kronospanu, kde se napojuje na objekt SO 652 TTV – ul. Pávovská. V rámci objektu bude vybudováno celkem 123 nových základů s trakčními stožáry včetně montáže nosného systému (výložníky, nosná lana) a trolejového drátu Cu 100mm².

Trakční trolejové vedení – ul. Pávovská

Nový úsek trolejbusové tratě v délce 2,5 km, který navazuje na stavební objekt SO 651, je navržen jako obousměrný a je zakončen obratištěm v současné autobusové zastávce „Bosch-Diesel“. Popisovaný úsek zahrnuje také obratiště za zastávkou „Škola Bedřichov“ ve směru z centra. Součástí je také trolejbusová stopa k zastávce „Bosch-Diesel, odb.“, avšak pouze ve směru do centra. Obě obratiště jsou vybavena předjízdovou stopou pro předjíždění trolejbusů. Stožáry mezi křižovatkou ulice Pávovské a vjezdem do areálu Bosch-Diesel a zastávkou „Bosch- Diesel, odb.“ jsou navrženy tak, aby bylo v budoucnu možné zavěsit další trolejovou stopu v protisměru. Kvůli počtu trolejových stop na obratišti „Bosch-Diesel“ a u výjezdu z obratiště za zastávkou „Škola Bedřichov“ je nutné tyto stopy zavěsit na příčné řetězovkové převěsy.

B) Stanovení obvyklého nájemného

Obvyklé nájemné je stanoveno na základě pořizovacích nákladů stavby v letošním roce (jedná se o novostavbu), neboť je jedná o velice specifický majetek, který se na trhu běžně nepronajímá.

Výpočet výše nájmu

Výše nájmu (VN_R) je hodnota v korunách, za kterou je možno v rozhodné době věc pronajmout na otevřeném trhu. Určuje se z ceny výchozí (nové), doby ekonomické návratnosti, zisku, likvidní hodnoty, režijní hodnoty, rizikového koeficientu a výše úrokové sazby:

Obecný vzorec pro výpočet výše nájemného

$$VN_R = [(OC - L) + (R \cdot D_N)] \cdot D_N^{-1} \cdot [1 + (S_Z \cdot 10^{-2})] \cdot [1 + (S_U \cdot 10^{-2})] \cdot [1 + (S_R \cdot 10^{-2})]$$

OC – obvyklá cena – letošní pořizovací cena, L – likvidní hodnota na konci životnosti – 10 % pořizovací ceny, D_N – doba ekonomické návratnosti – dle zákona o dani z příjmu pro tento druh majetku - 20 roků, R – rizikový koeficient – 1 % z pořizovací ceny, S_Z – sazba zisková – běžně 10 - 15 %, S_U – sazba úroková – 6,34 % (průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů zajištěných nemovitostmi v roce 12/2022 - 6,34%, zdroj Fincentrum Hypoindex), S_R – sazba režijní – 10 - 20 %

Pro dané účely ocenění není uvažována zisková sazba, neboť se jedná o návrh nájemného pro dceřinou společnost Statutárního města Jihlavy. Z těchto důvodů počítám s režijní sazbou při spodní hranici doporučeného rozpětí, tj. 10%.

Pořizovací cena jednotlivých stavebních objektů byla převzata z materiálů předaných objednavatelem.

Výpočet nájemného:

Č.	Objekt (Elektroline):	Požiz.náklady bez DPH - OC (Kč)	OC-L (Kč)	R (Kč)	Dn	$((OC-L)+R \cdot D_n)/D_n$ (Kč)	Su	Sz	Sr	Nájemné (Kč)
1	Kontejnerová měnírna MR3 - Sokolovská	10086038	9077434	90774	20	544646	1,063	1	1,1	637094

2	Kontejnerová měřirna MR4 - Pávovská	9669561	8702605	87026	20	522156	1,063	1	1,1	610787
3	Propojení MR3 a MR4 optickou trasou	999769	899792	8998	20	53988	1,063	1	1,1	63151
4	Trakční trolejové vedení Sokolovská	30686513	27617862	276179	20	1657072	1,063	1	1,1	1938343
5	Trakční trolejové vedení Pávovská	38181328	34363195	343632	20	2061792	1,063	1	1,1	2411760
6	Trakční kabelové vedení z MR1	2084386	1875947	18759	20	112557	1,063	1	1,1	131662
7	Trakční kabelové vedení z MR3	4572081	4114873	41149	20	246892	1,063	1	1,1	288800
8	Trakční kabelové vedení z MR4	13530845	12177760	121778	20	730666	1,063	1	1,1	854689
	Celkem	109810520								6936287

Obvyklé nájemné zaokrouhleně: **6.936 tis.Kč.**

Vyčíslené nájemné tvoří cca 6,3% pořizovací ceny, což je v relaci s doporučeným postupem při určování obvyklého nájemného dle metodiky Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (rozpětí 5-10%) a doporučením Ministerstva financí při stanovování tzv.simulovaného nájemného u staveb (rovněž rozpětí 5-10%).

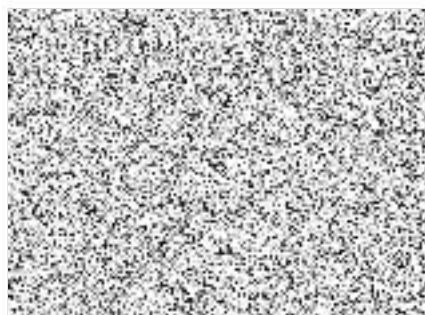
C) Závěr:

Na základě výše uvedené analýzy lze navrhnout **obvyklé roční nájemné stavby – „Rozšíření trolejbusové dopravy Jihlava- sever“** zaokrouhleně:

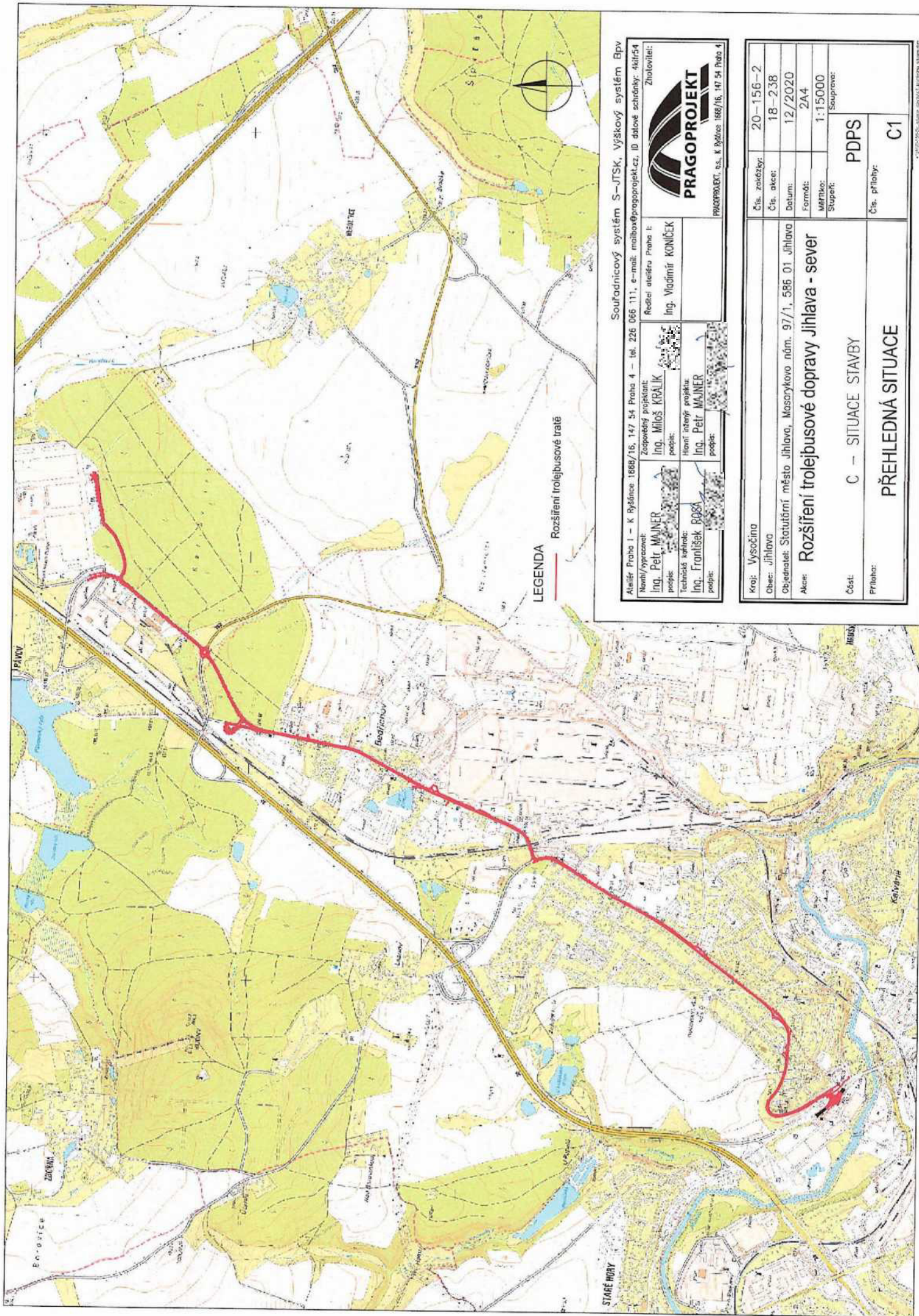
6.936.000,-Kč (bez DPH).

(slovy:Šestmilionůdevětsetřicetšesttisíc Kč)

V Jihlavě 20.12.2022



Vypracoval:
ing. Jan Janeček
Pátkova 774
588 32 Brtnice
IČ 13707281



LEGENDA
 — Rozšíření trolejbusové tratě

Souřadnicový systém S-JTSK, výškový systém Bpv

Ateliér Praha 1 – K Rybáře: 1666/16, 147 54 Praha 4 – tel. 226 066 111, e-mail: mlabox@pragoprojekt.cz, ID dleové schránky: 4klř54	Zhotovitel:
Návrh/vypracoval: Ing. Petr MAJNER	PRAGOPROJEKT
Zoopedný projektant: Ing. Miloš KRALIK	PRAGOPROJEKT, s.a., K Rybáře 1666/16, 147 54 Praha 4
podpis:	
Technická kontrola: Ing. František BOŠA	Ředitel ateliéru Praha 1: Ing. Vladimír KONČEK
podpis:	
Hlavní inženýr projektu: Ing. Petr MAJNER	
podpis:	

Kraj: Vysočina	Čís. zakázky:	20-156-2
Obec: Jihlava	Čís. akce:	18-238
Objemnatel: Statutární město Jihlava, Masarykovo nám. 97/1, 586 01 Jihlava	Datum:	12/2020
Akce: Rozšíření trolejbusové dopravy Jihlava - sever	Formát:	2A4
	Mřížka:	1:15000
	Stupeň:	Soupisec:
		PDPS
		Čís. přílohy: C1
C – SITUACE STAVBY		
PŘEHLEDNÁ SITUACE		

Fincentrum Hypoindex – vývoj

Podmínky užívání FINCENTRUM HYPOINDEXu: FINCENTRUM HYPOINDEX je možné volně šířit pouze s označením „FINCENTRUM HYPOINDEX“ a uvedením zdroje „Hypoindex.cz“ (v případě internetových médií s aktivním proklikem na <https://www.hypoindex.cz/>).

Průměrná úroková sazba ▾

