

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1697 - 72/2016

O výši obvyklého nájemného části pozemku p.č. 1165/1 a části střechy budovy bez č.p., která je součástí pozemků p.č. st. 1165/3 a 1165/4, které jsou evidovány na LV č. 283 v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava - město.


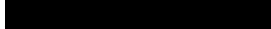
Objednavatel znaleckého posudku:

Vězeňská služba ČR, Generální ředitelství,
Odbor logistiky, IČ: 00212432
Soudní 1672/1a
140 00 Praha 4 - Nusle

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklého nájemného části pozemku p.č. 1165/1 a části střechy budovy bez č.p., která je součástí pozemků p.č. st. 1165/3 a 1165/4, za účelem dočasného umístění mobilní základové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 29.07.2016 znalecký posudek vypracovala:


Tel.: 

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 5 stran textu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 29.07.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1165/1 a budova bez č.p. vystavěná na pozemcích p.č. 1165/3 a 1165/4
Adresa předmětu ocenění: areál věznice Heřmanice, ul. Orlovská
713 00 Ostrava - Hrušov
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava - město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Hrušov
Počet obyvatel: 294 200
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 180,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{972,32 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.06.2016 za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informativní list vlastnictví č. 283 - částečný, na pozemek p.č. 1165/1, k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava - město, ze dne 29.07.2016
- Informativní list vlastnictví č. 283 - částečný, na pozemek p.č. 1165/3 a budovu bez č.p., k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava - město, ze dne 29.07.2016
- Informativní list vlastnictví č. 283 - částečný, na pozemek p.č. 1165/4 a budovu bez č.p., k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava - město, ze dne 29.07.2016
- Informativní snímek z KN mapy stažený z internetu, k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava - město, měř.: 1:1000
- Studie dočasného umístění mobilní ZS pro pokrytí lokality signálem O2, zpracována Ing. Martinem Moravcem, se společností Svobodou a syn, v květnu 2016
- Územní plán obce Valdice
- Informace a skutečnosti, zjištěné při místním terénním šetření a sdělené zástupcem objednatele
- Fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou pozemky p.č. 1165/1 a p.č. 1165/3 a 1165/4, jejichž součástí je budova občanské vybavenosti bez č.p., evidovány na LV č. 283, v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okr. Ostrava - město, ve vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit s majetkem státu ve prospěch Vězeňské služby České republiky, IČ: 00212423, se sídlem Soudní 1672/1a, Nusle, 140 00, Praha 4.

5. Celkový popis nemovité věci

Pozemky p.č. 1165/1 a p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4, včetně administrativní budovy bez č.p, leží v jižní části areálu Věznice Heřmanice, která se nachází při ulici Orlovské, v k.ú. Hrušov, v severní okrajové části Ostravy. Pozemek p.č. 1165/1 je využíván jako parkoviště, manipulační plocha a zelená plocha v jižní části věznice, přičemž jeho jihovýchodní část je volně přístupná od příjezdové komunikace (základnová stanice bude osazena v severozápadní části pozemku - při západní hranici

administrativní budovy bez č.p., který je již v areálu věznice). Střešní části vysílače budou osazeny na severní, resp. severovýchodní části budovy bez č.p. Pozemek leží, dle územního plánu města Ostravy, v zóně občanské vybavenosti. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, kromě plynu.

5. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění obvyklého nájemného

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Obvyklé nájemné

V rámci ocenění je stanoveno obvyklé nájemné dočasného umístění mobilní základnové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2, sestávající z mobilní základnové stanice a kabeláže na pozemku p.č. 1165/1 o celkové plošné výměře 12 m² a gravitačních stožárů na střeše v severní a severozápadní části budovy bez č.p. vystavěné na pozemcích p.č. 1165/3 a 1165/4 o celkové plošné výměře 4 m².

Metodika stanovení obvyklého nájemného

Pro objektivní stanovení obvyklé ceny nájemného lze použít tyto metody :

1. Stanovení obvyklého nájemného porovnávacím způsobem :

Jak vyplývá z **definice obvyklé ceny**, optimálním způsobem jejího zjištění je **cenové porovnání**. Při stanovení obvyklé ceny nájemného porovnávacím způsobem se při výpočtu vychází ze známých realizovaných, resp. inzerovaných pronájmů obdobných nemovitostí, resp. pozemků v dané lokalitě, následně se provede porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost, resp. pozemek. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným, nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji (pronájmu). Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění, volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami. Ocenění pronájmu nemovitostí, resp. pozemků je tedy provedeno cenovým porovnáním na základě ceny, která může být zjištěna např.: z nájemní smlouvy, databáze znalce, realitní inzerce,.... Dále je důležité být v souladu s kritérii, která mohou nájemné ovlivnit – typ obce a její vybavenost, umístění předmětu nájmu v rámci obce, počet obyvatel obce, popřípadě jiná specifická kritéria.

2. Stanovení obvyklého nájemného z porovnávací ceny pozemku:

Druhý způsob stanovení obvyklého nájemného lze odvodit z obvyklé ceny pozemku pomocí míry kapitalizace. Obvyklou cenu pozemku stanovíme porovnávacím způsobem obdobně jako obvyklou cenu nájemného. Při výpočtu následně předpokládáme výnosovou hodnotu rovnou ceně, za kterou by bylo možno pořídit pronajímaný pozemek a z ní stanovíme potřebný roční čistý příjem, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil (obdoba úročení vkladů ve stejné výši v peněžním ústavu). To znamená, že bychom cenu nemovitosti považovali za jistinu, kterou při stanovené úrokové sazbě uložíme do banky a zjišťujeme výši úroků, které z dané jistiny získáme. Z toho vyplývá, že nájemné musí být v takové výši, aby byl pokryt nejen přiměřený zisk, daný úrokovou mírou peněžního

ústavu, ale i náklady na údržbu (u pozemků minimální), daně...a je tedy nutné tyto výdaje připočít. Další významnou veličinou je míra kapitalizace, resp. míra výnosnosti, která určuje výnos, který zůstává vlastníkovi po úhradě nákladů, spojených s vlastnictvím nemovitosti (pozemku). Jako přiměřená míra kapitalizace v souladu s vyhláškou se jeví v rozmezí 3% - 5 % z ceny staveb a pozemků, u objektu pro komerční účely okolo 8 %.

V souladu s výše uvedenými skutečnostmi pro stanovení obvyklého nájemného aplikuji výpočet dle odstavce 1, resp. porovnávacím způsobem ocenění z důvodu, že byly nalezeny informační zdroje o pronájmech vysílačů mobilních operátorů na území města Ostravy (viz. tabulka níže).

obec :	katastrální území :	umístění :	nájemné/rok bez DPH :	Polohový Koeficient :
Ostrava	Muglinov	střecha	100 000,00 Kč	0,97
Ostrava	Poruba	střecha + chodba	84 000,00 Kč	0,95
Ostrava	Poruba	střecha + půda	108 000,00 Kč	0,95
Ostrava	Vítkovice	volný pozemek	33 000,00 Kč	1,00
Ostrava	Nová Bělá	střecha	100 000,00 Kč	1,05
Ostrava	Nová Bělá	střecha	109 000,00 Kč	1,05

základní cena pozemku :	koeficienty přepočtu :	nájemné po přepočtu :
1 480,00 Kč	0,97*0,9872*1,00	95 758,00 Kč
1 510,00 Kč	0,95*0,9874*0,95	74 855,00 Kč
1 510,00 Kč	0,95*0,9874*0,95	96 242,00 Kč
1 180,00 Kč	1,00*1,00*1,10	36 300,00 Kč
1 180,00 Kč	1,00*1,00*1,00	100 000,00 Kč
1 180,00 Kč	1,00*1,00*1,00	109 000,00 Kč
Průměr :		85 359,00 Kč

k1= polohový koeficient

k2 = koeficient základní ceny pozemku

k3 = koeficient umístění mobilní základnové stanice

C. REKAPITULACE OCENĚNÍ

V souladu s výše uvedenými skutečnostmi a teorií stanovení obvyklého nájemného bylo stanoveno obvyklé nájemné dočasného umístění mobilní základnové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2 porovnávacím způsobem. Z vlastní zkušenosti i z informací kolegů znalců a vlastníků pozemků a nemovitostí, na kterých jsou umístěny stanice, či vysílače mobilních operátorů, lze zkonstatovat, že částky za nájemné se poměrně liší, nejen v souvislosti s výkonem a druhem vysílače, zábořem pozemku (nemovitosti), ale i s pokryvem území, zastaralostí smluv (smlouvy bez inflační doložky nebyly mnoho let aktualizovány) s vyjednávacími schopnostmi vlastníka pozemku (nemovitosti), či podmínkami zvláštní oblíbenosti (jistý způsob zápočtu ve formě

poskytování služeb zdarma, poskytnutí jiných nadstandardních služeb ze strany mobilního operátora...).

Umístění mobilní základnové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2 je velice specifické zařízení a právě porovnání je jediný možný způsob jeho ocenění. V tabulce neuvádím přesné výměry záboru pozemků, či nemovitostí, z důvodu, že v mnohých smlouvách nejsou ani přesně vyspecifikovány, či jsem je neměla k dispozici.

Z části B. tohoto znaleckého posudku vyplývá, že obvyklé nájemné dočasného umístění mobilní základnové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2 na části pozemku p.č. 1165/1, 1165/3 a 1165/4 a části budovy bez č.p. vystavěné na pozemcích p.č. 1165/3 a 1165/4 činí po zaokrouhlení 85 400,- Kč/rok bez DPH:

<p style="text-align: center;">Obvyklé nájemné činí 85 400 Kč/rok (bez DPH)</p>
--

slovy : osmdesátpěttisíckorunčeských

V Praze, dne 29.07.2016



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem zpracovala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999 pod č.j. Spr. 1956/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1710 - 85/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 72/2016.