

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 1711 - 86/2016

O výši obvyklého nájemného části pozemku p.č. 1943/1, který je evidován na LV č. 267 v k.ú. Vinařice u Kladna, obec Vinařice, okres Kladno.

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. 1943/1, 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 26.07.2016 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 –Hlubočepy
Tel.: 602 205 369

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

V Praze, dne 26.07.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1943/1
Adresa předmětu ocenění: areál věznice Vinařice
273 07 Vinařice
Kraj : Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Vinařice
Katastrální území: Vinařice u Kladna
Počet obyvatel: 2 035
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 500,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{539,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informativní list vlastnictví č. 267 - částečný, na pozemek p.č. 1943/1, k.ú. Vinařice u Kladna, obec Vinařice, okres Kladno, ze dne 26.07.2016
- Informativní snímek z KN mapy stažený z internetu, k.ú. Vinařice u Kladna, obec Vinařice, okres Kladno, 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 Vinařice
- Informace a skutečnosti, zjištěné při místním terénním šetření a sdělené zástupcem objednatele
- Informace o obvyklém nájemném mobilních operátorů v sousedních sídelních útvech
- Fotodokumentace

3. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek p.č. 1943/1 evidován na LV č. 267, k.ú. Vinařice u Kladna, obec Vinařice, okr. Kladno, 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.

4. Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 1943/1 leží v jižní části areálu Věznice Vinařice, která je situována asi 500 m jižně od hranice zástavby obce Vinařice a bezprostředně sousedí se západní hranicí města Kladna (k.ú. Švermov), v okrese Kladno, ve Středočeském kraji. Pozemek p.č. 1943/1 tvoří cca 20 %

nezastavěných ploch v celém areálu věznice. Zařízení mobilního operátora bude umístěno na zatravněné ploše v severní části pozemku. Pozemek, který není veřejně přístupný, leží, dle územního plánu obce Vinařice, v zóně občanské vybavenosti se specifickým využitím. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, kromě kanalizace.

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. 1943/1 o celkové plošné výměře 30 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 připočíst. Další významnou veličinou je míra kapitalizace, resp. míra výnosnosti, která určuje

výnos, který zůstává vlastníkovvi 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 v nedalekém okolí obce Jiřice (viz. tabulka níže).

Tabulka nájemného za vysílače mobilních operátorů zjištěných z nájemních smluv:

obec :	katastrální území :	okres :	umístění :	nájemné/rok bez DPH :
Pchery	Pchery	Kladno	volný pozemek	36 000,00 Kč
Kačice	Kačice	Kladno	střecha + chodba	10 600,00 Kč
Zákolany	Kováry	Kladno	střecha RD	70 000,00 Kč
St. Lysá	St. Lysá	Nymburk	volný pozemek	52 000,00 Kč
Čachovice	Čachovice	Ml. Boleslav	škola	29 016,00 Kč
Předměřice	Předměřice	Ml.Boleslav	vodojem	5 084,00 Kč

počet obyvatel :	polohový koeficient	základní cena pozemku :	koeficienty přepočtu :	nájemné po přepočtu :
1 911	0,9	649,00 Kč	*1,00*1,0124*1,0090*1,00	36 774,00 Kč
1 295	0,9	630,00 Kč	*1,00*1,0740*1,0080*0,90	10 328,00 Kč
536	0,8	585,00 Kč	*1,05*1,1499*1,0080*0,90	76 674,00 Kč
675	0,8	573,00 Kč	*1,05*1,1360*1,0080*1,00	62 522,00 Kč
882	0,8	786,00 Kč	*1,05*1,1153*0,9890*0,90	30 245,00 Kč
710	0,8	786,00 Kč	*1,05*1,1325*0,9890*0,90	5 381,00 Kč
Průměr :				36 987,00 Kč

k1 = koeficient polohový

k2 = koeficient počtu obyvatel

k3 = koeficient základní ceny pozemku

k4 = 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 operátoru).

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. 1943/1 činí po zaokrouhlení 37 000,- Kč/rok bez DPH:

Obvyklé nájemné činí 37 000 Kč/rok (bez DPH)

slovy : třicetsedmtisíckorunčeských

V Praze, dne 26.07.2016

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 - Hlubočepy

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. 1711 - 86/2016 znaleckého deníku.

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

