

Obec: Droužkovice

Znalecký posudek č.5080 - 180/2016

o ceně měsíční nájemného za užívání nemovitosti – pozemku p.č.617/4 v obci Droužkovice,
k.ú. Droužkovice.

Objednavatel:

Výzkumný ústav pro hnědé uhlí a.s.Most
Tř.Budovatelů 2830/3
434 01 Most

Vypracoval :

Ing. Pavel BOGUSKY
 znalecké - oceňovací nemovitosti
Hrnčířská 197, 431 11 Jirkov
tel.: 603 331 824
www.bogusky.cz

Účel ocenění:

odhad obvyklé ceny nájmu za měsíc

Toto ocenění obsahuje 6 stran textu včetně strany titulní a předává se v dvou vyhotoveních.

V Jirkově dne 01.12.2016.

A. Situace

1. Nemovitost byla osobně prohlédnuta 30.11.2016 z a účasti objednavatele.
2. Podklady pro vypracování posudku:
 - a) Zjištěné na KÚ Chomutov z LV č.240 pro k.ú. Droužkovice.
 - b) Zákon č.151/97 Sb.ve znění pozdějších předpisů a vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhl.č.199/2014, č.345/2015 a č.53/2016 Sb.
 - c) Cenový věstník MF ze dne 20.05.1999.
 - d) Místní šetření.
 - e) Databáze internetu.
 - f) Databáze realitních kanceláří.
 - h) Informace poskytnuté objednavatelem.
 - h) Metodika používaná peněžními a oceňovacími ústavy.
3. Charakteristika obce: obec Droužkovice má 795 obyvatel a má základní občanskou vybavenost. V obci je škola, zdravotní středisko, sportovní a kulturní zařízení . Městská doprava je zajištěna autobusy. Obec má dobré spojení na Chomutova a následně do Prahy, Karlovy Varů a do krajského města.
4. Zástavba v obci: objekty pro bydlení, průmyslové objekty, obchodní objekty.
5. Inženýrské sítě: elektropřípojka, veřejný vodovod a veřejná kanalizace,
6. Pracovní možnosti v obci : omezené pracovní možnosti v místě,
7. Životní prostředí : běžný hluk a prach od dopravy,
9. Příslušenství nemovitosti: bez výrazného dopadu na cenu nemovité věci.
10. Typ nemovitosti: pozemek.
11. Obyvatelstvo : průměrná hustota obyvatel,
12. Rizika nemovité věci: z technického hlediska z provedeného šetření není zde riziko.
13. Věcná břemena – není.
14. Omezení vlastnického práva: ano.
15. Ocenění bude provedeno k datu 30.11.2016.

B. Nález

Předmětem ocenění je zjistit vyšší obvyklého nájemného za užívání nemovitosti – části pozemku p.č.617/4 pro stanoviště měřicí stanice a z pozemku bude přenecháno k pronájmu pozemek o rozměru 4m x 5 m = 20 m². Nájemné je určeno ke dni ocenění 30.11.2016. Vlastníkem pozemku je Česká republika – Příslušnost hospodářit s majetkem státu – Vězeňská služba České republiky

C. Posudek

1) ADMINISTRATIVNÍ CENA

1. Nemovitost byla osobně prohlédnuta a zaměřena dne 30.11.2016.

2. Podklady pro vypracování posudku :

a) Zjištěné na KÚ Chomutov z LV č. 240 pro k.ú. Droužkovice.

b) Zákon č.151/97 Sb.ve znění pozdějších předpisů a vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhl.č.199/2014, č.345/2015 a č.53/2016 Sb.

Popis a ocenění

I. Pozemek

Dle zjištění z KN a skutečnosti se jedná v obci Droužkovice, k.ú. Droužkovice o tento pozemek:

- p.č.617/4 – ostatní plocha (část), výměra 20 m²

Cena dle § 4 vyhlášky:

Základní cena:

Základní cena pozemku ZC:

$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$, kde ZC_V je 1020,00 Kč/m² (pro obec Droužkovice)

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu	
O₁	Velikost obce		
- Velikost obce podle počtu obyvatel:			
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85	
II.	2001 – 5000	0,80	
III.	1001 – 2000	0,70	
IV.	501 – 1000	0,65	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50	
O₂	Hospodářsko-správní význam obce		
I.	Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A ⁹⁾ a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5	0,95	
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B ⁹⁾ a obce s lyžařskými středisky kategorie 1 až 3	0,90	
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85	
IV.	Ostatní obce	0,60	0,60
O₃	Poloha obce		
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05	

II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02	
IV.	Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01	
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00	
VI.	V ostatních případech	0,80	
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)		
- V obci je kromě elektřiny:			
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85	
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70	
IV.	Elektřina	0,55	
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)		
- V obci je:			
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00	
II.	Železniční a autobusová zastávka	0,95	
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90	0,90
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70	
O₆	Občanská vybavenost v obci		
- Občanská vybavenost obce:			
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00	
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98	
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95	0,95
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90	
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85	
VI.	Žádná vybavenost	0,80	

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

$$ZC = 1020 \times 0,65 \times 0,60 \times 1,03 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = 350 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění :

20 * 350=

7000,00 Kč

Administrativní cena pozemku ke dni odhadu činí

7000,00 Kč

Rekapitulace administrativní ceny:

1. Pozemky –

7000,00 Kč

Administrativní cena ke dni odhadu činí

7000,00 Kč

2) Obvyklá cena

Definice obvyklé ceny

“Obecně“

cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Dle zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) :

„cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu.

Předpoklady a omezující podmínky pro určení obvyklé ceny

Tento odhad byl vypracován v souladu s těmito obecnými podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné- zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo částí tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
- 3) Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Výsledky této analýzy je možné použít k účelu uvedené v tomto posudku.

Metody zjištění (odhadu) obvyklého (tzv.tržního) nájemného nejsou závazněji stanoveny, obecně se však vychází z definice §2 zák.č.151/1997 Sb.,příp. platné vyhlášky MF ČR o oceňování majetku-tj. vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů-zejm. vyhl.č.450/2012 Sb. (§23/odst.2-pojem obv.nájemné) a cenového věstníku MF ze dne 20.05.1999.

Odhad obvyklé ceny nájmu

Vzhledem k tomu, že na trhu v této lokalitě nejsou známy ceny pro zjištění výše obvyklého měsíčního nájmu a ani se zde s těmito pozemku tohoto druhu neobchoduje. Proto bude pro zjištění ceny obvyklého nájmu použit výpočet simulovaného nájmu ve smyslu cenového věstníku MF, kdy cena komerčního nájmu za jeden rok činí 15% z ceny pozemku.

Obvyklé roční nájmné:

Výměra: 20 m²

Administrativní cena: 7000 Kč

Procentuelní sazba pro stanovení ročního nájmného: 15 %

Ocenění:

7000 * 0,15 Kč =

1050,00 Kč

Úprava podílem

*1/12

87,50 Kč

Zaokrouhlení

100,00 Kč

Obvyklá cena nájmu: 100 Kč/měsíc

Slovy: jedno sto korun českých za měsíc.

D) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989, č.j. Spr 3994/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. 5080 - 180/2016 znaleckého deníku.

V Jirkově dne 01.12.2016.


Ing. B o g u s k ý Pavel

