

ZNALECKÝ POSUDEK

č. položky: 66378/2024

ZP č. 159/32/2024

dodatek č. 1

Znalecký posudek je podán v základním oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady cen nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

Pozemek p.č. 286/47 v k.ú. Budihostice, obec Chržín, okr. Kladno.

Znalec: VALUE ADDED Znalecká, s.r.o.
Opletalova 958/27, 110 Praha 1

Zadavatel: JUDr. Romana Lužná, notářka ve Slaném
Palackého 1138/14, 274 01 Slaný
č.j.:31D2243/2021-267

Počet stran: 3 a 1 strana příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 9.9.2024

Vyhotoveno: V Praze 16.9.2024

1. Úvod:

1.1. Zadání :

Zadaným úkolem dodatkem je zohlednit vliv nájemní smlouvy uzavřené dne 20. 11. 2013 k pozemku p.č. 286/47, k.ú. Budihostice, obec Chržín, okr. Kladno.

2.Nález:

2.1. Základní informace:

Bez změny

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- prohlídka dne 9.9.2024
- snímek pozemkové mapy
- výpis KN z LV č. 168 pro k.ú. Budihostice
- kopie kupních smluv ze sbírky listin KÚ
- kopie nájemní smlouvy ze dne 20.11.2013

2.3. Právní závady:

V části „C“ LV č. 168 pro k.ú. Budihostice nejsou uvedena žádná omezení vlastnického práva. Objednatel byl předložen nájemní smlouva ze dne 20.11. 2013.

2.4.Popis a stav nemovitosti:

Bez změny

3. Ocenění:

Bez změny

4.Vliv nájemní smlouvy na obvyklou cenu:

Nájemní smlouva byla uzavřena v roce 2013 za nájemné 2 500,- Kč/ha/rok, tj. při výměře pozemku 10 069,-m² nájemné 2 517,-Kč/rok/ha. V nájemní smlouvě byla dohodnuta výpovědní lhůta 7 roků. V roce 2013 lze nájemné ve výši 2 517,-Kč/rok/ha považovat za obvyklé. Nájemní smlouva neobsahuje inflační doložku a změny lze sjednat dle bodu 5 nájemní smlouvy vzájemnou dohodou. V současné době dosahují nájmy zemědělské půdy v této oblasti 5 000,-Kč/ha/rok. Pokud by nedošlo k dohodě o změně výše nájemného musel by nabyvatel vlastnictví pozemku strpět nižší nájemné o cca 2 500,-Kč/ha/rok, což jest za sedm roků při uvažovaném úroku 5% ročně **24 624,-Kč.**

5.Rekapitulace:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| - věcná hodnota | nestanoveno |
| - výnosová hodnota | nestanoveno |
| - porovnávací hodnota | 480 000-Kč |
| - cena dle platného cenového předpisu | 171 680,- Kč |

6.Závěr:

Zadaným úkolem je návrh „obvyklé ceny“ nemovitosti: Pozemek p.č. 286/47 v k.ú. Budihostice, obec Chržín, okr. Kladno. Vliv nájemní smlouvy k pozemku na stanovení obvyklé ceny ve výši 5 % z obvyklé ceny lze považovat za zanedbatelný, neboť obvyklá cena je stanovena porovnáním z cen realizovaných prodejů. Tyto ceny mají několikanásobně vyšší rozptyl než výše uvedených 5%.

Za obvyklou cenu lze nadále považovat cenu stanovenou porovnáním:

480 000,- Kč

slovy:-čtyřistaosmdesát tisíc,- Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek podala znalecká kancelář VALUE ADDED Znalecká, s.r.o. jmenovaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 12.10.2017 pod č.j. MSP -73/2015-OJ SZN, pro obor ekonomika – oceňování věcí nemovitých a obchodních závodů.
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 66378/2024 evidence posudků.

Prohlášení: v souladu s § 127a) Občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Praze 11.10.2024

VALUE ADDED Znalecká, s.r.o.
Opletalova 958/27, 110 Praha 1

Ing. Petr Macák
telefon: 603 480 416, e-mail: macak.petr@centrum.cz