

Vyhotovení č. 1

ZNALECKÝ POSUDEK č.1835-2/2023

o ceně pozemků p.p.č.2343 a 102/2 v Kvasinách

posudek vyžádal : OBEC Kvasiny
zastoupená Ing. Alicí Novákovou – starostkou
Kvasiny č.81
517 02

účel posudku : ocenění je provedeno jako podklad pro jednání ohledně
budoucí kupní smlouvy

posudek vypracoval : Václav Balous
soudní znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
Litohradská č.674
517 01 Solnice

Znalecký posudek obsahuje celkem 5 stran včetně titulního listu a přílohy a je předán žadateli ve dvou vyhotoveních, třetí vyhotovení je ponecháno u znalce jako součást znaleckého deníku.

V Solnici dne 12.1.2023

C) Vlastní ocenění**§ 3 – stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků**

Nález :

Dle výše uvedených podkladů se jedná o p.p.č.2343 oddělenou z původní p.p.č.30/1 vedené v charakteru zastavěné plochy a p.p.č.102/2 oddělenou z původní p.p.č.102 vedené v charakteru zahrady ve funkčním celku se zastavěnou plochou nacházející se v obci Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Ocenění :

dle odstavce č.1b) obce nevyjmenované v příl.č.2, tab.č.1

základní cena $ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$ základní cena ZCv z příl.č.2, tab.č.1 činí 896,00 Kč/m² pro okres Rychnov nad Kněžnou

hodnota kvalitativních pásem z příl.č.2, tab.č.2 :

O1	velikost obce (nad 1000 do 2000 obyvatel)	III	0,70
O2	hospodářsko-správní význam obce (ostatní)	IV	0,60
O3	poloha obce (do 10 km od Rychnova n.Kn.)	IV	1,01
O4	technická infrastruktura (komplexní)	I	1,00
O5	dopravní obslužnost obce (autobus, vlak)	II	0,95
O6	občanská vybavenost (komplexní)	I	1,00

$$ZC = 896,00 * 0,70 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 361,08 \text{ (zaokrouhleno na 361,00)}$$

dle §4, odst.1) zastavěná plocha

základní cena upravená $ZCU = ZC * I$ index cenového porovnání $I = It * Io * Ip$ index trhu It (příl.č.3, tab.č.1)

1	situace na dílčím trhu (poptávka v souladu s nabídkou)	II	0,00
2	vlastnické vztahy (jeden vlastník)	V	0,00
3	změny v okolí s vlivem na cenu (bez vlivu)	II	0,00
4	vliv právních vztahů na prodejnost (bez vlivu)	II	0,00
5	ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00
6	povodňové riziko (zanedbatelné)	IV	1,00
7			1,00
8			1,00
9			1,00

$$It = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 - 0,00) = 1,000$$
index omezujících vlivů Io (příl.č.3, tab.č.2)

1	geometrický tvar a velikost pozemku (min. využití)	I	-0,02
2	svažitost a expozice (ostatní nad 15%)	II	-0,02
3	ztížené základové podmínky (neztížené)	III	0,00
4	chráněná území a ochranná pásma (mimo)	I	0,00
5	omezení užívání pozemku (bez omezení)	I	0,00
6	ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$Io = 1 - 0,04 = 0,960$$

index polohy I_p (příl.č.3, tab.č.3)

1	druh a účel užití stavby (rezidenční do 2000 obyvatel)	I	1,01
2	převažující zástavba okolí (rezidenční)	I	0,03
3	poloha pozemku v obci (okrajová část obce)	III	-0,01
4	napojení na inženýrské sítě (komplexní)	I	0,00
5	občanská vybavenost v okolí pozemku (částečná)	II	-0,02
6	dopravní dostupnost k pozemku (asfaltová cesta)	V	-0,02
7	osobní hromadná doprava (zastávka do 200m)	III	0,00
8	komerční využití pozemku (bez možnosti)	II	0,00
9	obyvatelstvo (bezproblémové okolí)	II	0,00
10	nezaměstnanost (pod průměrem v kraji)	III	0,02
11	vlivy ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$I_p = 1,01 * (1 - 0,00) = 1,000$$

$$ZCU = 361,00 * 1,000 * 0,960 * 1,000 = 346,56 \text{ Kč/m}^2$$

p.p.č. 2343 = 15 m² – zastavěná plocha
 p.p.č. 102/2 = 96 m² – zahrada ve funkčním celku

 111 m²

$$111 \text{ m}^2 * 346,56 =$$

38.468,16 Kč

zjištěná cena celkem

38.468,16 Kč

zaokrouhleno

38.470,00 Kč

Slovy : třicetosmtisícčtyřistasedmdesát Kč



(Handwritten signature in blue ink)

D) Stanovení ceny obvyklé

§ 1a – určení ceny obvyklé

Ke stanovení ceny obvyklé jsem použil informací získaných z internetové databáze www.sreality.cz se zaměřením na okres Rychnov nad Kněžnou. Dalším podkladem je má vlastní databáze znaleckých posudků s výběrem ocenění obdobných pozemků a informace o již uskutečněných převodech a prodejkách v rámci nejbližšího regionu.

V letech 2021 a 2022 byly obdobné pozemky (nevyužité plochy, narovnaní vlastnických a uživatelských vztahů apod.) v obci Kvasiny vykupovány v cenách od 250,00 do 350,00 Kč/m². Obdobné ceny jsou i v okolních obcích (Skuhrov n.B., Lukavice, Bílý Újezd), v Solnici se horní hranice pohybuje ve výši 400,00 Kč/m².

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, lokalizaci pozemku v obci, jeho užití a především k momentálnímu stavu na trhu s nemovitostmi v daném regionu stanovují cenu obvyklou pro oddělené části pozemků p.p.č. 2343 a 102/2 ve výši **350,00 Kč/m²**.
 $111\text{m}^2 * 350,00 = 38.850,00 \text{ Kč}$.

cena obvyklá činí

38.850,00 Kč

Slovy : třicetosmtisícsmsetpadesát Kč

Z n a l e c k á d o l o Ź k a .

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22. 9. 1986 č. j. Spr. 1954/86 pro základní obor ekonomika pro odvětví **ceny a odhady nemovitostí**.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým čís. 1805-2/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle **připojené likvidace na základě dokladů čis. 1805-2/2023**

V Solnici dne 12.1.2023

Vypracoval : Václav Balous
Litohradská č.674
517 01 Solnice

