

Vyhotovení č. 1

ZNALECKÝ POSUDEK č.1806-45/2022

o ceně pozemků p.č. 2360 a 5248/2 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 6 stran včetně titulního listu a je předán žadateli ve dvou vyhotoveních, třetí vyhotovení je ponecháno u znalce jako součást znaleckého deníku Krajského soudu v Hradci Králové.

V Solnici dne 17.7.2022

A) Údaje o vlastnictví a podklady pro ocenění

Ocenění pozemků ostatních ploch p.p.č. 2360 a 5248/2 v obci Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Vlastník : Krystian Norbert Szewczyk
Masarykovo náměstí č.48, 517 01 Solnice

Ocenění je provedeno jako podklad pro jednání ohledně budoucí kupní smlouvy podle stavu ke dni místního šetření, tj. k 16.7.2022.

Ocenění je provedeno podle vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb. a č.424/2021 Sb..

Podkladem pro ocenění je :

- objednávka ze dne 13.7.2022 vystavená OÚ Kvasiny (emailová objednávka)
- výpis z katastru nemovitostí LV č.608 ze dne 16.7.2022 (internetové nahlížení do KN)
- údaje zjištěné v platném územním plánu pro obec Kvasiny
- geometrický plán pro rozdělení pozemku vypracovaný Ing. Jindrou Horákovou /(číslo plánu 1148-78/2022)
- údaje sdělené žadatelem dne 13.7.2022
- údaje zjištěné při místním šetření dne 16.7.2022

B) Popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost – pozemky ostatní plochy – se nacházejí po pravé straně silnice vybíhající z obce směrem na Debřece, asi 200 metrů za místní základní školou. Prvním pozemkem je p.p.č.5248/2 oddělená geometrickým plánem z původní p.p.č.5248. Jedná se o malý obdélníkový pozemek, na kterém se nachází kamenný památník z roku 1808. Pozemek je veden v charakteru ostatní plochy – jiné plochy a dle platného územního plánu je součástí ploch s označením BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovského typu. Druhým pozemkem je p.p.č.2360 – rozšířená plocha vjezdu k místnímu zemědělskému areálu.

Pozemek je veden v charakteru ostatní plochy – ostatní komunikace a dle platného územního plánu je zahrnutý v plochách s označením PV – plochy veřejného prostranství.

V obou případech je předmětem ocenění pouze vlastní pozemek, bez staveb a venkovních úprav.

Pozemky se nacházejí v okrajové části obce, jsou napojitelné na veřejný rozvod vody, kanalizace a elektřiny, dostupné jsou přímo z místní asfaltové komunikace.

Obec Kvasiny je vzdálená od Rychnova nad Kněžnou asi 7 kilometrů. V obci se nachází obecní úřad, mateřská a základní pětiletá škola, pošta, zdravotní, sportovní i kulturní zařízení, základní prodejní síť a síť služeb. Dopravní spojení s okolními obcemi a městy je zajištěno pravidelnými autobusovými spoji. V místě je poměrně dobré životní prostředí, nezaměstnanost se pohybuje pod průměrem stanoveným pro královéhradecký kraj.

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

Nález :

Dle výše uvedených podkladů se jedná o ostatní plochu – jinou plochu p.p.č.5248/2 zahrnutou dle platného ÚP do ploch určených pro bytovou výstavbu. Pozemek se nachází v k.ú. obce Kvasiny.

Ocenění :

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

základní cena $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ základní cena ZC_v z příl.č.2, tab.č.1 činí 725,00 Kč/m² pro okres Rychnov nad Kněžnou

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

O1	velikost obce (nad 1000 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

$$ZC = 725,00 * 0,70 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 292,17 \text{ (zaokrouhleno na 292,00)}$$

dle §4, odst.č.1) – zastavěná plocha (ostatní plocha)

základní cena upravená $ZCU = ZC * I$ index cenového porovnání $I = I_t * I_o * I_p$ index trhu I_t (dle 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

$$I_t = 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$$
index omezujících vlivů I_o (dle příl.č.3, tab.č.2)

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

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

index polohy Ip (dle příl.č.3, tab.č.3)

1	druh a účel stavby (kulturní památka)	I	0,55
2	převažující zástavba okolí (zemědělství, bydlení)	I	-0,10
3	poloha pozemku v obci (okraj)	III	0,02
4	napojení na inženýrské sítě (částečné)	II	-0,07
5	občanská vybavenost v okolí (částečná)	II	0,00
6	dopravní dostupnost k pozemku (zpevněná komunikace)	V	-0,02
7	osobní hromadná doprava (zastávka do 200m)	III	0,01
8	komerční využití (bez možnosti)	II	0,00
9	obyvatelstvo (bezproblémové okolí)	II	0,00
10	nezaměstnanost (pod průměrem kraje)	III	0,00
11	vlivy ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$I_p = 0,55 * (1 - 0,16) = 0,462$$

$$I = 1,000 * 0,960 * 0,462 = 0,444$$

$$ZCU = 292,00 * 0,444 = 129,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{p.p.č. 5248/2} &= 10 \text{ m}^2 - \text{ostatní plocha v zastavitelném území bytové výstavby} \\ 10 \text{ m}^2 * 129,65 &= 1.296,50 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Nález :

Dle výše uvedených podkladů se jedná o ostatní plochu – ostatní komunikaci p.p.č.2360 nacházející se v katastrálním území obce Kvasiny.

Ocenění :

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

$$\text{základní cena } ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$$

základní cena ZC_v z příl.č.2, tab.č.1 činí 725,00 Kč/m² pro okres Rychnov nad Kněžnou

$$ZC = 292,17 \text{ (zaokrouhлено na } 292,00) - \text{převzato z předchozího výpočtu}$$

dle §4, odst.3) ostatní plocha – ostatní komunikace

$$\text{základní cena upravená } ZCU = ZC * I$$

index cenového porovnání I (dle příl.č.3, tab.č.5)

1	kategorie a charakter komunikace (místní)	II	-0,20
2	charakter a zastavěnost (zastavěné území obce)	I	0,05
3	povrchy (zpevněný povrch)	I	0,00
4	vlivy neuvedené (bez dalších)	II	0,00
5	komerční využití (bez možnosti)	I	0,30

$$I = 0,30 * (1 - 0,15) = 0,255$$

$$ZCU = 292,00 * 0,255 = 74,46 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{p.p.č.2360} = 115 \text{ m}^2 - \text{ostatní plocha (ostatní komunikace)}$$

$$115 \text{ m}^2 * 74,46 = 8.562,90 \text{ Kč}$$

$$\text{pozemky celkem} \quad \text{-----} \quad 9.859,40 \text{ Kč}$$

zjištěná cena celkem 9.859,40 Kč

zaokrouhleno 9.860,00 Kč

Slovy : devěttisícosmsetšedesát Kč



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 a dále informací získaných z periodik realitních kanceláří zabývajících se trhem s nemovitostmi v uvedené lokalitě. Dalším podkladem je má vlastní databáze znaleckých posudků s výběrem ocenění obdobných pozemků a informace o již uskutečněných převodech a prodejkách v rámci obce Kvasiny a okolních obcí.

Ceny obdobných nemovitostí uváděné realitními kancelářemi :

realitní kancelář	ID zakázky	místo	charakter pozemku	cena/1m2
Dobrá farma Brno	3737394012	Albrechtice n.O.	komunikace	329,00 Kč
Dobrá farma Brno	3642600284	Vamberk	komerční plocha	236,00 Kč
Dobrá farma Brno	3575859292	Slatina n.Zd.	komunikace	300,00 Kč
Pink reality RK	N 11625	Čestice	polní cesta	122,40 Kč

(Ceny pozemků realitních kanceláří jsou uvedeny včetně provizí a dalších nákladů)

Ceny obdobných nemovitostí obchodované městskými a obecními úřady :

Město Solnice	koupě pozemku chodníku v Ješteticích (2021)	300,00 Kč
Město Solnice	koupě pozemku komunikace za školou (2021)	350,00 Kč
Obec Lukavice	koupě břehových pozemků komunikací (2020)	100,00 Kč
Obec Kvasiny	koupě pozemku komunikace dle ZP 1480-41/2018	300,00 Kč
Obec Kvasiny	koupě pozemku komunikace dle ZP 1758-77/2021	300,00 Kč
Obec Kvasiny	narovnání užitelských a vlastnických vztahů	200,00 až 300,00 Kč

Ceny obdobných nemovitostí obchodovaných soukromými osobami

Byzhradec	koupě pozemku cesty mezi sousedy (2021)	300,00 Kč
-----------	---	-----------

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, lokalizaci pozemků v obci, jejich užití a především k momentálnímu stavu na trhu s nemovitostmi v daném regionu stanovují cenu obvyklou pro pozemky p.p.č. 5248/2 a 2360 ve výši **300,00 Kč/m²**.

cena obvyklá celkem za	p.p.č. 5248/2 o výměře 10 m²
	p.p.č. 2360 o výměře 115 m²
činí celkem	37.500,00 Kč

Slovy : třicetsedmtisícpětset Kč

Z n a l e c k á d o l o ž 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. 1806-45/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle **připojené likvidace na základě dokladů čis. 1806-45/2022**

V Solnici dne 17.7.2022

Vypracoval : Václav Balous
Litohradská č.674
517 01 Solnice

