

Vyhotovení č. 1

ZNALECKÝ POSUDEK č.1823-62/2022

o ceně pozemku č.p.p.225/10 v Kvasinách

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

účel posudku : ocenění je provedeno pro potřebu zveřejnění záměru
 prodeje nemovitosti ve vlastnictví obce

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

Znalecký posudek obsahuje celkem 5 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 26.10.2022

A) Údaje o vlastnictví a podklady pro ocenění

Ocenění ostatní plochy č.p.p.225/10 v Kvasínách, okres Rychnov nad Kněžnou.

Vlastník : OBEC Kvasiny, Kvasiny č.81, 517 02

Ocenění je provedeno pro potřebu zveřejnění záměru obce prodeje parcely č.225/10 podle stavu ke dni 25.10.2022.

Ocenění je provedeno podle vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhlášek č.199/2014 Sb., 345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.433/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb. a č.424/2021 Sb..

Na základě požadavku objednatele posudku je stanovena i cena obvyklá.

Podkladem pro ocenění je :

- informace o pozemku LV č.10001 ze dne 24.10.2022 (internetové nahlížení do KN)
- snímek katastrální mapy ze dne 24.10.2022 (internetové nahlížení do KN)
- geometrický plán pro rozdělení pozemku vypracovaný Michalem Červinkou, číslo plánu 842-118/2017
- údaje zjištěné v platném územním plánu pro obec Kvasiny vč. příslušných změn
- údaje sdělené žadatelem dne 24.10.2022
- údaje zjištěné při místním šetření dne 25.10.2022

B) Popis nemovitosti

Předmětný pozemek se nachází v západním okraji obce asi 30 metrů po pravé straně silnice probíhající obcí ve směru do Lukavice, u mostu přes tok řeky Bělé. Jedná se o oddělenou parcelu č.225/10 z původní p.p.č.225/4 vedené na LV v charakteru ostatní plochy / ostatní komunikace.

Pozemek je v současné době užíván vlastníky sousední nemovitosti jako plocha dvora (zastavěná plocha a nádvoří) oddělená od původní části pozemku plotem a vjezdovou bránou. Přístup na pozemek je možný z boční místní komunikace. Na pozemku se nachází pouze zpevněná plocha dvora, vjezdová brána a částečné oplocení (vše pořízeno na náklady uživatele sousední nemovitosti).

V platném územním plánu je uvedený pozemek č.p.p.225/10 zahrnutý do ploch určených k bydlení v rodinných domech.

Je možné ho napojit na veřejný rozvod vody, plynu, kanalizace (kanalizační řad je zaústěn v čistírně odpadních vod v Solnici) a rozvod elektřiny.

Obec Kvasiny se nachází asi 6 kilometrů od Rychnova nad Kněžnou. V obci se nachází obecní úřad, mateřská a základní škola, zdravotnické, sportovní a restaurační zařízení, pošta s peněžní přepážkou, základní prodejní síť a síť služeb. V obci jsou vybudovány všechny inženýrské sítě. V místě je dobré životní prostředí, nezaměstnanost v regionu se pohybuje pod průměrem uváděným pro královéhradecký kraj. Spojení s okolními obcemi je zajištěno pravidelnými autobusovými a vlakovými spoji. Předmětná nemovitost je situována jižně od středu obce, v souvislé bytové individuální zástavbě.

C) Vlastní ocenění**§ 3 a 4 – stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků**

Nález :

Jedná se o ostatní plochu č.p.p.225/10 o výměře 68m² zahrnutou platným územním plánem do ploch určených k individuální bytové výstavbě. Vzhledem k této skutečnosti bude pozemek oceněn jako určený k zastavění.

Ocenění :

dle §3, odst.b) základní cena pro obce nevyjmenované v příloze č.2, tab.č.1

$$ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$$

$$ZCv = 725,00 \text{ Kč/m}^2 \text{ (okres Rychnov nad Kněžnou)}$$

cena se upraví koeficienty dle příl.č.2, tab.č.2:

O1	koeficient velikosti obce (nad 1000 do 2000)	III	0,70
O2	hospodářsko-správní význam obce (ostatní obce)	IV	0,60
O3	poloha obce (do 10 km od Rychnova n.Kn.)	IV	1,01
O4	technická infrastruktura (kompletní)	I	1,00
O5	dopravní obslužnost (autobusová a vlaková zastávka)	II	0,95
O6	občanská vybavenost (rozšířená)	III	0,98

$$ZC = 725,00 * 0,70 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 0,98 = 286,32 \text{ (zaokrouhleno na 286,00)}$$

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 (zastavěný pozemek)	V	0,00
3.	změny v okolí (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

$$It = 1,00 * (1 - 0,00) = 1,000$$

index omezujících vlivů Io (příl.č.3, tab.č.2)

1.	geometrický tvar a velikost (bez vlivu)	II	0,00
2.	svažitost a expozice (do 15%, ostatní orientace)	IV	0,00
3.	ztížené základové podmínky (neztížené)	III	0,00
4.	chráněná území (mimo CHKO a ochranné pásmo)	I	0,00
5.	omezení užívání (bez omezení)	I	0,00
6.	ostatní neuvedené (bez dalších vlivů)	II	0,00

$$Io = 1 + 0,00 = 1,000$$

index polohy Ip (příl.č.3, tab.č.3)

1.	druh a účel stavby (rezidenční zástavba do 2000)	I	1,01
2.	převažující zástavba, životní prostředí (rezidenční)	I	0,03
3.	poloha v obci (okrajová část)	III	-0,01

4.	napojení na inž. sítě (kompletní)	I	0,00
5.	občanská vybavenost v okolí (dostupná)	I	0,00
6.	dopravní dostupnost (parkování na pozemku)	VII	0,01
7.	osobní hromadná doprava (zastávka do 200m)	III	0,00
8.	komerční využití (bez využití)	II	0,00
9.	obyvatelstvo (bezproblémové)	II	0,00
10.	nezaměstnanost (nižší než průměr v kraji)	III	0,02
11.	vlivy neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$I_p = 1,01 * (1 + 0,05) = 1,061$$

$$ZCU = 286,00 * 1,000 * 1,000 * 1,061 = 303,45 \text{ Kč/m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{p.p.č. 225/10} &= 68 \text{ m}^2 - \text{ostatní plocha (zastavěné území s individuální výstavbou)} \\ 68 \text{ m}^2 * 303,45 &= \mathbf{20.634,60 \text{ Kč}} \end{aligned}$$

zjištěná cena celkem **20.634,60 Kč**

zaokrouhleno **20.630,00 Kč**

Slovy : dvacetisícšestsetřicet Kč



D) Stanovení ceny obvyklé

§ 1a – určení ceny obvyklé

Cena obvyklá je stanovena v úrovni zastavěné plochy s kompletním zasítováním. Při stanovení ceny obvyklé je brán zřetel na současné využívání pozemku majitelem sousední nemovitosti (pozemek oplocený a prakticky v jednotném funkčním celku).

Ke stanovení ceny obvyklé jsem použil následujících podkladů :

- údaje o cenách obdobných pozemků prodávaných realitními kancelářemi v okrese Rychnov nad Kněžnou
- údaje o cenách pozemků prodávaných obecními a městskými úřady v okolí předmětného pozemku v Kvasinách

Stavební pozemky prodávané realitními kancelářemi :

Lukavice	(elektro, voda, plyn v dosahu)	1.375,00 Kč/m ²
Lukavice	(elektro, voda, plyn)	1.475,00 Kč/m ²
České Meziříčí	(elektro, voda v dosahu)	900,00 Kč/m ²
České Meziříčí	(kompletní inž. sítě)	1.800,00 Kč/m ²

Častolovice	(inž. sítě v dosahu)	865,00 Kč/m ²
Lično	(kompletní inž. sítě)	1.480,00 Kč/m ²

U cen pozemků nabízených realitními kanceláři je nutné uvažovat s jejich ponížením o výši provize, právního servisu a možného nižšího zájmu (cena je vždy stanovena v maximální výši) – cca ve výši 15%.

Stavební pozemky prodávané obecními a městskými úřady :

Solnice	(drobný prodej, vypořádání vlastnických vztahů k pozemku)	300,00 Kč/m ²
Kvasiny	(drobný prodej, vypořádání vlastnických vztahů k pozemku)	300,00 Kč/m ²
Kvasiny	(prodej pozemků pro bytovou výstavbu)	850,00 až 1.500,00 Kč/m ²

Vzhledem k výše uvedeným cenovým relacím s přihlédnutím k expozici předmětného pozemku v obci, jeho plošné výměře, přístupu a napojení na inženýrské sítě, stávajícím úpravám provedeným na náklady současného uživatele stanovují cenu obvyklou ve výši **650,00 Kč/m²**.

Celková cena obvyklá za p.p.č.225/10 o výměře 68m² činí 44.200,00 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. 1823-G2/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle **příložené likvidace na základě dokladů čis. 1823-G2/2022**

V Solnici dne 26.10.2022

Vypracoval : Václav Balous
Litohradská č.674
517 01 Solnice