

Vyhotovení č. 1

ZNALECKÝ POSUDEK č.1629-9/2020

**o ceně obvyklé bytů a nebytových prostorů v bytových domech č.p.343 a 344
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 je předán žadateli ve dvou vyhotoveních, třetí vyhotovení je ponecháno u znalce jako součást znaleckého deníku Krajského soudu v Hradci Králové.

V Solnici dne 17.3.2020

A) Údaje o vlastnictví a podklady pro ocenění

Stanovení obvyklé ceny bytů a nebytových prostorů v bytových domech č.p.343 a 344 v Kvasínách, okres Rychnov nad Kněžnou.

Vlastník : OBEC Kvasiny
Kvasiny č.81, 517 02

Ocenění je provedeno jako podklad pro jednání ohledně budoucí kupní smlouvy podle stavu ke dni 16.3.2020.

Obvyklá cena je stanovena porovnávací metodou, tzn. porovnáním současných obvyklých cen obdobných bytů (kvalita, velikost, vybavenost, stáří, lokalizace v obci apod.) ve vztahu k danému místu a času.

Podkladem pro ocenění je :

- výpis z katastru nemovitostí LV č.10001 ze dne 16.3.2020 (internetové nahlížení do KN)
- snímek pozemkové mapy ve stavu ke dni 16.3.2020 (internetové nahlížení do KN)
- kolaudační rozhodnutí pro bytový dům „A“ na p.p.č.528 č.j.Výst.1852/99-To ze dne 17.1.2000 vydané MěÚ OV v Rychnově nad Kněžnou
- kolaudační rozhodnutí pro bytový dům „B“ na p.p.č.526 č.j.Výst.1854/99-To ze dne 17.1.2000 vydané MěÚ OV v Rychnově nad Kněžnou
- údaje sdělené žadatelem dne 27.2.2020
- údaje zjištěné při místním šetření dne 16.3.2020
- podklady (zaměření) pro stanovení nájemného poskytnuté OÚ dne 16.3.2020

B) Popis nemovitosti a bytů

Předmětné, stavebně i dispozičně shodné, obytné domy č.p.343 a 344 se nacházejí v centru obce Kvasiny, severně od obecního úřadu, v souvislé bytové zástavbě. V každém bytovém domě se nachází 22 bytových jednotek (14 bytů velikosti 2+1 a 8 bytů velikosti 1+1). Domy jsou přístupné z veřejné místní komunikace. Jsou napojeny na veřejný rozvod vody, elektřiny a plynu, kanalizace je svedena do kanalizačního sběrače ústícího v ČOV v nedaleké Solnici. Součástí přístupové komunikace jsou i parkovací stání pro osobní vozidla. Obec Kvasiny je vzdálena 7 kilometrů od Rychnova nad Kněžnou. V obci se nachází obecní úřad, pošta, mateřská a základní pětiletá škola, sportovní, kulturní a restaurační zařízení, základní prodejní síť a síť služeb. Životní prostředí je na dobré úrovni, nezaměstnanost v regionu se pohybuje pod průměrem stanoveným pro královéhradecký kraj. V okolí se nevyskytují skupiny problémového obyvatelstva.

Bytové domy č.p.343 a 344.

Oba obytné domy se nacházejí v centru obce. Hlavní vstup do každého domu je orientovaný západním směrem. Nachází se zde 22 bytů ve čtyřech nadzemních podlažích, v suterénních prostorech jsou umístěny sklepní kóje pro každý byt, kočárkárna, kolárna, prádelna, kotelna a

ohřev TUV, nebytové prostory v suterénu jsou využity k podnikatelským a společenským účelům. Je zajištěn bezbariérový vstup do domu a také přístup k domovnímu výtahu.

Každý byt sestává z kuchyně a jednoho, případně dvou pokojů, sociálního zařízení a balkonu či lodžie. Koupelny jsou vybaveny vanou a umyvadlem, záchody jsou samostatně oddělené, přístupná je instalační šachta. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou, sporákem, odsavačem par, instalovány jsou vestavěné skříně. Podlahy bytu jsou keramické, s povlakem z PVC a koberci. Provedeny jsou bělinové obklady v kuchyni a sociálním zařízení. Je proveden rozvod světelné elektřiny, studené a teplé vody z centrálního zdroje, vytápění je rovněž centrální s plynovým kotlem v suterénu. Kanalizace je svedena od běžných zařizovacích předmětů.

Vlastní domy jsou postaveny na betonových izolovaných základech, zdivo z pálených tvárníc je na vnějším plášti opatřeno kontaktním zateplovacím systémem se sterkovou fasádní omítkou. Osazena jsou plastová okna, vnitřní hladké dveře. Střešní plášť je krytý asfaltovým šindelem na izolované podkladu.

Domy, a tím i jednotlivé byty, jsou užívány od roku 2000, tzn. že stáří domů je 20 roků. Stávající technický stav obou bytových domů je na velice dobré úrovni.

C) Stanovení ceny obvyklé

Ke stanovení ceny obvyklé jsem použil informací získaných z internetové databáze www.sreality.cz se zaměřením na lokalitu rychnovska (nejbližší okolí předmětných nemovitostí), dále informací získaných z periodik realitních kanceláří M+M reality, Pink reality, Staika a RVČ zabývajících se trhem s nemovitostmi ve výše uvedené lokalitě. Dalším podkladem je má vlastní databáze znaleckých posudků s výběrem obdobných nemovitostí a informace o již uskutečněných převodech a prodejkách.

<i>místo</i>	<i>popis bytu</i>	<i>celková cena</i>	<i>cena za 1m2</i>
Skuhrov n.B.	3+kk, 110 m2, ve 2.NP, po rekonstrukci ve zděném BD	4.000.000,00	36.364,00
Skuhrov n.B.	2+1, 79 m2, ve 2.NP, starší + garáž, dílna u zděného RD	1.950.000,00	24.684,00
Skuhrov n.B.	2+kk, 50 m2, v 1.NP, po rekonstrukci ve zděném BD	2.000.000,00	40.000,00
Kvasiny	1+kk, 20 m2, v 1.NP, po rekonstrukci ve zděném RD	1.190.000,00	59.500,00
Kvasiny	1+kk, 20 m2, v 1.NP, po rekonstrukci ve zděném BD	990.000,00	49.500,00
Solnice	3+1, 69 m2, ve 4.NP, po rekonstrukci ve zděném BD	1.980.000,00	28.696,00
Rychnov n.Kn. ul. Mírová	4+1, 86 m2, v 1.NP, po revitalizaci v panelovém BD	2.621.000,00	30.476,00

Rychnov n.Kn. ul. Jiráskova	3+1, 65 m2, ve 4.NP, po rekonstrukci ve zděném BD	2.375.000,00	36.538,00
Rychnov n.Kn. ul. Jiráskova	2+1, 50 m2, ve 4.NP, po revitalizaci ve zděném BD	1.795.000,00	35.900,00
Rychnov n.Kn. ul. Jiráskova	3+1, 72 m2, ve 4.NP, po revitalizaci ve zděném BD	2.490.000,00	34.583,00
Rychnov n.Kn. Na Trávníku	3+1, 72 m2, v 7.NP, původní panelový BD	2.290.000,00	31.806,00
Rychnov n.Kn. Na Trávníku	2+1, 66 m2, v 5.NP po revitalizaci v panelovém BD	2.250.000,00	34.091,00

průměrná cena za 1m2 bytu

36.845,00

z toho :

vyšší standard, vybavení a novější byt	45.000,00
nižší standard, bez vybavení a starší byt	32.000,00

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, k současnému technickému stavu stavebních objektů, použitým materiálům a technologiím při výstavbě, současnému stáří a celkové možné životnosti objektů, negativním i pozitivním vlivům jak z hlediska stavebního, tak i lokalizace nemovitosti v obci a především k momentálnímu stavu trhu s nemovitostmi stanovují cenu obvyklou pro :

byt v bytových domech č.p. 343 a 344 v Kvasinách ve výši 42.000,00 Kč/m2

vzhledem k tomu, že na trhu s nemovitostmi není možné zjistit obvyklou cenu za nebytové a ostatní společné prostory, je tato cena stanovena s použitím vyhlášky č.441/2013 Sb. a pozdějších vyhlášek až do roku 2019 – konkrétně dle přílohy č.8, tab.č.1 „Základní ceny za m2 podlahové plochy bytu a nebytového prostoru“, kde je zjistitelný poměr ceny mezi bytem a nebytových prostorem

cena nebytového prostoru se pohybuje ve výši cca 80% ceny bytu

nebytový prostor v bytových domech č.p. 343 a 344 v Kvasinách ve výši 33.600,00 Kč/m2



[Handwritten signature]

Znalecká doložka.

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. 1629-9/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1629-9/2020

V Solnici dne 17.3.2020

Vypracoval : Václav Balous
Litohradská č.674
517 01 Solnice

