

Vyhotovení č. 2

## **ZNALECKÝ POSUDEK č.1643-23/2020**

**o ceně obvyklé vstupních venkovních ploch u bytových domů 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 4 strany 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 7.5.2020

## **A) Údaje o vlastnictví a podklady pro ocenění**

---

Stanovení obvyklé ceny pozemků (vstupních ploch) p.p.č. 1056/27 a 1056/28 u bytových domů 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 6.5.2020.

Obvyklá cena je stanovena porovnávací metodou, tzn. porovnáním současných obvyklých cen obdobných nemovitostí (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 6.5.2020 (internetové nahlížení do KN)
- snímek pozemkové mapy ve stavu ke dni 6.5.2020 (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.Výst1854/99-To ze dne 17.1.2000 vydané MěÚ OV v Rychnově nad Kněžnou
- údaje sdělené žadatelem dne 6.5.2020
- údaje zjištěné při místním šetření dne 6.5.2020
- geometrický plán pro rozdělení pozemku ověřený Ing. Jindrou Horákovou dne 9.10.2019 (číslo plánu 925-119/2019)

## **B) Popis nemovitosti**

---

Předmětné pozemky p.p.č.1056/27 a 1056/28 jsou vstupními plochami do suterénních částí bytových domů č.p.343 a 344 nacházejících se v centru obce Kvasiny, severně od obecního úřadu, v souvislé bytové zástavbě.

Plochy situované východním směrem od objektů jsou přístupné z veřejné místní komunikace. Zastavěné plochy domů 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.

**Venkovní úpravy.**

Předmětem ocenění je :

- 2\*38,50m betonové monolitické opěrné zdi tloušťky 30cm lemující celý prostor vstupní plochy včetně dělící stěny podél spádu, výška stěny včetně podzemní části je cca 1,60m
  - 2\*38,50m zábradlí z ocelových sloupků a prkenné výplně o výšce 1,00m osazeného na opěrné zdi
  - 2\*23,90m2 betonové monolitické plochy v horní části rampy
  - 2\*60,40m2 zpevněné pochůzně plochy z betonového podkladu a vrchní keramické dlažby
- Domy, a tím i předmětné zpevněné plochy, jsou užívány od roku 2000, tzn., že jejich stáří je 20 roků. Zpevněné pochůzně plochy jsou ve špatném stavu, opěrné zdi odpovídají stávajícím stavem svému stáří, instalované zábradlí již vykazují zvýšené opotřebení.

**Pozemky.**

Dle výše uvedených podkladů se jedná o plochy vedené v charakteru ostatní plocha/ostatní komunikace. Oba pozemky jsou geometrickým plánem odděleny z původní p.p.č.1056/5.

- p.p.č.1056/27 = 94m<sup>2</sup>
- p.p.č.1056/28 = 92m<sup>2</sup>

**C) Stanovení ceny obvyklé**

Ke stanovení ceny obvyklé jsem použil informací získaných z internetové databáze [www.sreality.cz](http://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, informace z již dříve vypracovaných posudků pro obecní a městské úřady v okolí (Solnice, Skuhrov nad Bělou, Kvasiny, Bílý Újezd, Lukavice) a informace o již uskutečněných převodech a prodeích.

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 stanovuji cenu obvyklou pro :

venkovní úpravy	
opěrné zdi včetně zábradlí (celkem 77,00m)	90.000,00 Kč
betonová plocha (celkem 47,80m <sup>2</sup> )	24.000,00 Kč
dlážděné plochy (celkem 120,80m <sup>2</sup> )	75.000,00 Kč
pozemky zastavěných ploch (celkem 186m <sup>2</sup> )	74.000,00 Kč

**cena obvyklá celkem**

**263.000,00 Kč**

Slovy : dvěšestědesáttřítisíce Kč



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. 1643-23/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1643-23/2020

V Solnici dne 7.5.2020

Vypracoval : Václav Balous  
Litohradská č.674  
517 01 Solnice

