

Vyhotovení č. 1

ZNALECKÝ POSUDEK č.1708-27/2021

o ceně pozemků oddělených z p.p.č.1303/3 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 v majetku obce

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 3.4.2021

A) Údaje o vlastnictví a podklady pro ocenění

Ocenění oddělených částí původního pozemku p.p.č.1303/3 v obci Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Vlastník : OBEC Kvasiny
Kvasiny č.81, 517 02

Ocenění je provedeno pro zveřejnění záměru prodeje nemovitosti v majetku obce podle stavu ke dni místního šetření, tzn. k 1.4.2021.

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. a č.488/2020 Sb..

Podkladem pro ocenění je :

- výpis z katastru nemovitostí LV č.10001 ze dne 1.4.2021 (internetové nahlížení do KN – informace o pozemku)
- snímek katastrální mapy ve stavu ke dni 1.4.2021 (internetové nahlížení do KN)
- geometrický plán pro rozdělení pozemku – pracovní verze s uvedením výměr oddělených ploch z původní p.p.č.1303/3
- údaje zjištěné v platném územním plánu pro obec Kvasiny vč. změny č.1
- údaje sdělené žadatelem dne 1.4.2021 (objednávka OÚ Kvasiny zaslaná e-mailem)
- údaje zjištěné při místním šetření dne 1.4.2021

B) Popis nemovitosti

Oceňované pozemky (plochy) oddělené z původní p.p.č.1303/3 vedené v charakteru ostatní plochy/ostatní komunikace se nacházejí jihozápadně od centra obce Kvasiny, u severní hranice areálu Závodu Škoda VW. Jsou situovány podél místní komunikace a jsou ve skutečnosti součástí zahrad u dvou rodinných domů. Dodatečným zaměřením skutečného stavu bylo zjištěno, že předmětné výměry pozemků přesahují původní registrované množství (zábor) a jsou tedy předmětem dodatečného ocenění pro vyrovnání uživatelských vztahů. Z uliční strany jsou pozemky oploceny, nacházejí se na nich vjezdové zpevněné plochy (vše provedeno na náklady majitelů sousedících rodinných domů). Přístup na oddělené části původního pozemku je možný přímo z výše uvedené místní komunikace, pozemky jsou prakticky napojené na všechny inženýrské sítě v obci.

V obci se nachází obecní úřad, pošta, mateřská a základní škola, sportovní, kulturní a restaurační zařízení, zdravotnické zařízení, základní obchodní síť a síť služeb. Dopravní spojení s okolními obcemi a městy je zajištěno pravidelnými autobusovými a vlakovými spoji. Obec Kvasiny je vzdálena necelých 10 kilometrů od Rychnova nad Kněžnou. V obci jsou vybudovány všechny inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn). Životní prostředí je částečně zhoršené vlivem provozu výše zmiňované průmyslové výroby, nezaměstnanost v regionu se pohybuje pod průměrem uváděným pro královéhradecký kraj.

Dle platného územního plánu jsou pozemky zahrnuté v plochách pro individuální bytovou výstavbu (zastavěná číst), budou oceněny jako nezastavěné, určené k zastavění.

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

Nález :

Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu/ostatní komunikaci p.p.č.1303/3 s oddělenými plochami ve výměřích 49m² a 66m² nacházející se v katastrálním území obce Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou. Ve skutečnosti se jedná o zahrady ve funkčním celku se zastavěnými plochami.

Ocenění :

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

základní cena $ZC = ZC_v * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$ cena ZC_v dle příl.č.2, tab.č.1 činí 625,00 Kč/m² pro okres Rychnov nad Kněžnou

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

O1	velikost obce (nad 1001 do 2000 obyvatel)	III	0,70
O2	hospodářsko-správní význam obce (ostatní)	IV	0,60
O3	poloha obce (do 10km od Rychnova n.Kn.)	IV	1,01
O4	technická infrastruktura v obci (komplexní)	I	1,00
O5	dopravní obslužnost obce (vlaková a autobusová zastávka)	II	0,95
O6	občanská vybavenost (komplexní)	I	1,00

$$ZC = 625,00 * 0,70 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 251,87 \text{ (zaokrouhleno na } 252,00)$$

dle § 4, odst.č.1)

základní cena upravená $ZCU = ZC * I$ index cenového porovnání $I = I_t * I_o * I_p$ index trhu I_t (příl.č.3, tab.č.1)

1	situace na dílčím trhu (poptávka vyšší než nabídka)	III	0,02
2	vlastnické vztahy (nezastavěný pozemek - 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

$$I_t = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,02) = 1,020$$
index omezujících vlivů I_o (příl.č.3, tab.č.2)

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

$$I_0 = 1 - 0,02 = 0,980$$

index polohy I_p (příl. č. 3, tab. č. 3)

1	druh a účel stavby (rezidenční do 2000 obyvatel)	I	1,01
2	převažující zástavba okolí (rezidenční)	I	0,03
3	poloha pozemku v obci (okrajová část)	III	-0,01
4	možnost napojení na inž. sítě (kompletní)	I	0,00
5	občanská vybavenost v okolí (minimální)	I	0,00
6	dopravní dostupnost k pozemku (zpevněná komunikace)	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 kraje)	III	0,02
11	vlivy ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$I_p = 1,01 * (1 + 0,02) = 1,031$$

$$I = 1,020 * 0,980 * 1,031 = 1,031$$

$$ZCU = 252,00 * 1,031 = 259,81 \text{ Kč/m}^2$$

p.p.č. 1303/3	=	49 m ² – oddělená část pozemku	
49 m ² * 259,81 =			12.730,69 Kč
p.p.č. 1303/3	=	66 m ² – oddělená část pozemku	
66 m ² * 259,81 =			17.147,46 Kč

zjištěná cena celkem **29.878,15 Kč**

zaokrouhleno celkem **29.880,00 Kč**

Slovy : dvacetdevěttisícsmsetosmdesát Kč



D) Stanovení ceny obvyklé

§ 1a – určení ceny obvyklé

Ke stanovení ceny obvyklé jsem použil především informací z již uskutečněných převodů, informací z internetové databáze www.sreality.cz se zaměřením na okres Rychnov nad Kněžnou a z vlastní databáze znaleckých posudků s výběrem obdobných nemovitostí. Cena obvyklá je stanovena porovnávací metodou, tzn. porovnáním cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase.

Pozemky k porovnání :**Obecní a městské úřady :**

OÚ Kvasiny rok 2021	p.p.č.378/5 o výměře 59m2 ostatní komunikace (zatravněná plocha) v zastavěném území	110,00 Kč/m2
OÚ Kvasiny rok 2020	p.p.č.5280/2 o výměře 1743m2 určeno ÚP k zastavění, pouze elektrína, ostatní sítě v dosahu	500,00 Kč/m2
OÚ Kvasiny rok 2020	p.p.č.415/213 o výměře 2382m2 určeno ÚP k zastavění, všechny sítě v dosahu	500,00 Kč/m2
OÚ Kvasiny rok 2020	p.p.č.182/10 o výměře 6m2 sítě v dosahu, narovnání uživatelských a vlastnických vztahů	250,00 Kč/m2
OÚ Kvasiny rok 2019	p.p.č.1406/4 o výměře 347m2 veřejné prostranství v zastavěné části	100,00 Kč/m2
OÚ Kvasiny rok 2019	p.p.č.405/1 a 410 o výměře 14571m2 určeno ÚP k zastavění, nezasíťované pozemky	300,00 Kč/m2
MěÚ Solnice rok 2021	p.p.č.697 o výměře 241m2 ostatní komunikace (chodník) v zastavěné části	300,00 Kč/m2
MěÚ Solnice rok 2021	p.p.č.2246/1 o výměře 674m2 ostatní komunikace v zastavěné části	300,00 Kč/m2
MěÚ Solnice rok 2020	p.p.č.2283/2 o výměře 91m2 zahrada (veřejné prostranství) v zastavěné části	150,00 Kč/m2
MěÚ Solnice rok 2020	p.p.č.5462 o výměře 3802m2 určeno ÚP k zastavění, nezasíťovaný pozemek	450,00 Kč/m2
OÚ Skuhrov n.B. rok 2019	p.p.č.468/1 o výměře 863m2 zahrada v zastavěné části obce, sítě v dosahu	310,00 Kč/m2

Cenu obvyklou pro oddělené části původní p.p.č.1303/3 o výměřích 49m2 a 66m2 stanovují ve výši 300,00 Kč/m2.

Cena obvyklá za celkovou výměru 115m2 oddělenou z původní p.p.č.1303/3 činí 34.500,00 Kč.

(Slovy : třicetčtyřtisícepětset 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. 1708-27/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1708-27/2021

V Solnici dne 3.4.2021

Vypracoval : Václav Balous
Litohradská č.674
517 01 Solnice

