

Vyhotovení č. 1

ZNALECKÝ POSUDEK č.1741-60/2021

o ceně pozemku p.p.č.208/5 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 a k uzavření 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 29.8.2021

A) Údaje o vlastnictví a podklady pro ocenění

Ocenění pozemku p.p.č.208/5 v obci Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Vlastník : OBEC Kvasiny
Kvasiny č.81, 517 02

Ocenění je provedeno pro potřebu zveřejnění záměru prodeje nemovitosti v majetku obce a uzavření budoucí kupní smlouvy podle stavu ke dni místního šetření, tzn. k 27.8.2021.

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 27.8.2021 (internetové nahlížení do KN – informace o pozemku)
- snímek katastrální mapy ve stavu ke dni 27.8.2021 (internetové nahlížení do KN)
- geometrický plán pro rozdělení pozemku vypracovaný Petrou Červinkovou (číslo plánu 1112-111/2021) a ověřený Ing. Jindrou Horákovou
- údaje zjištěné v platném územním plánu pro obec Kvasiny vč. změny č.1
- údaje sdělené žadatelem dne 20.8.2021 (objednávka zaslaná e-mailem)
- údaje zjištěné při místním šetření dne 27.8.2021

B) Popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek p.p.č.208/5 vedený v charakteru zahrady se nachází ve východním okraji zastavěné části obce Kvasiny, nedaleko místní základní školy – po pravé straně místní komunikace odbočující ze silnice probíhající obcí na Debřece, a to v plochách užívaných majitelem nemovitosti č.p.22. Jedná se o dodatečné vypořádání vlastnických a užívatelských vztahů. Pozemek je přístupný z výše uvedené silniční odbočky, je napojitelný na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Na předmětném pozemku se nachází stavba garáže (není uvedena ani zakreslena v katastru nemovitosti), oplocení východní strany pozemku a trvalé porosty. Garáž a oplocení byly vybudovány na náklady současného uživatele – nejsou předmětem ocenění. Pozemek je plochý, mírně svažité SV směrem, tvoří jej úzký, podélný pás.

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. Životní prostředí je na poměrně dobré úrovni, nezaměstnanost v regionu se pohybuje pod průměrem uváděným pro královéhradecký kraj. Dle platného územního plánu je pozemek zahrnutý v plochách pro individuální bytovou výstavbu BI, bude oceněn jako nezastavěný, určený k zastavění.

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

Nález :

Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná zahradu p.p.č.208/5 zahrnutou ÚP v plochách zastavitelného území nacházející se v katastrálním území obce Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Ocenění :

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

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

 $ZC = 625,00 * 0,70 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 251,87$ (zaokrouhлено na 252,00)

dle § 4, odst.č.1)

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 vyšší než nabídka)	III	0,02
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

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

1	geometrický tvar a velikost pozemku (úzký pás)	II	-0,01
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

 $Io = 1 - 0,01 = 0,990$

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 (částečná)	II	-0,02
6	dopravní dostupnost k pozemku (zpevněná cesta)	V	-0,02
7	osobní hromadná doprava (zastávka nad 200m)	II	-0,03
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

$$I_p = 1,01 * (1 - 0,03) = 0,980$$

$$I = 1,020 * 0,990 * 0,980 = 0,990$$

$$ZCU = 252,00 * 0,990 = 249,48 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{p.p.č. 208/5} = 192\text{m}^2 - \text{zahrada}$$

$$192\text{m}^2 * 249,48 =$$

47.900,16 Kč

§ 47 – ocenění ovocných dřevin, vinné révy a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem

Nález :

Na pozemku se nachází několik kusů ovocných stromů – 1 kus vlašský ořešák, 1 kus líska a 3 kusy švestky.

Ocenění :

dle odstavce č.3)

půdokryvná plocha porostů	32,00 m ²
základní cena upravená pozemku	249,48 Kč/m ²
přepočtový koeficient	0,045

cena porostu

$$32,00 \text{ m}^2 * 249,48 * 0,045 =$$

359,25 Kč

REKAPITULACE

§ 3	stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků	47.900,16 Kč
§ 47	trvalé porosty	359,25 Kč

zjištěná cena celkem **48.259,41 Kč**

zaokrouhleno celkem **48.260,00 Kč**

Slovy : čtyřicetosmtisícdvěšestšedesát 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 :

OÚ Kvasiny (rok 2020)	výkup pozemků pro individuální bytovou výstavbu v lokalitě Zámecká, okraj obce, sítě v dosahu, bez zpevněného přístupu	500,00 Kč/m ²
OÚ Kvasiny (rok 2019 a 2020)	výkup zastavitelných nezasít'ovaných pozemků pro bytovou výstavbu	350,00 až 500,00 Kč/m ²
OÚ Kvasiny (rok 2020)	pozemky určené k narovnání vlastnických a uživatelských vztahů	250,00 až 300,00 Kč/m ²
OÚ Kvasiny (rok 2021)	prodej pozemků pro výstavbu v lokalitě Zámecká, nezpevněný přístup, částečné zasít'ování	800,00 Kč/m ²
MěÚ Solnice (rok 2020)	výkup zastavitelných nezasít'ovaných pozemků pro bytovou výstavbu	450,00 Kč/m ²
RK United Real (rok 2021)	prodej stavebního pozemku v Kvasinách, asfaltová komunikace, sítě na hranici, okraj obce	900,00 Kč/m ²
RF FFC (rok 2021)	prodej pozemku dle ÚP k zastavění v Kvasinách, zpevněný příjezd, sítě v dosahu, okraj obce	580,00 Kč/m ²

Cenu obvyklou pro p.p.č. 208/5 v k.ú. Kvasiny stanovuji vzhledem k velikosti, situování v obci, konkrétnímu využití (zájem především ze strany současného uživatele) a zahrnutí v platném územním plánu obce ve výši 500,00 Kč/m².

Cena obvyklá za p.p.č. 208/5 o výměře 192m² činí celkem 96.000,00 Kč
(Slovy : devadesátšesttisíc 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. 1741-60/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1741-60/2021

V Solnici dne 29.8.2021

Vypracoval : Václav Balous
Litohradská č.674
517 01 Solnice