

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3914/152/2015

O stanovení obvyklé ceny pozemkové parcely p.č. 98/2 v k.ú. Houdkovice obce Trnov.



Objednatel posudku:

EURODRAŽBY.CZ a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Účel posudku:

Podklad pro potřeby veřejné dražby.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 23.7.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Libor Hemelík
Jiřího z Poděbrad 477
517 24 Borohrádek

Posudek obsahuje včetně titulního listu 7 stran textu a 3 listy přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, jedno vyhotovení archivuje znalec.

V Borohrádku 30.7.2015

A. Nález

1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemek p.č. 98/2
Adresa nemovitosti: Trnov, místní část Houdkovice
Kraj: Královéhradecký
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Katastrální území: Houdkovice
Počet obyvatel: 732

Výměry pozemků:

p.č. 98/2	1 710 m ²
celkem	1 710 m²

2. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 23.7.2015.

3. Podklady

- Výpis z KN ze dne 9.6.2015.
- Územní plán obce Trnov.

4. Celkový popis nemovitost

Oceňovaný pozemek se nachází v samostatné místní obce Trnov - Houdkovicích. Jedná se o pozemek nacházející se na okraji místní části, přímo u hlavní komunikace procházející místní částí, napravo, cca 200 m při příjezdu od Solnice. V současné době je pozemek využíván k zemědělským účelům. V územním plánu je určen k zástavbě rodinnými domy.

Pozemek je rovinný, nicméně bezprostřední přístup na pozemek je po krátkém svahu. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny, vody a zemního plynu. Po okraji pozemku prochází nadzemní vedení vysokého napětí.

5.1. Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut.

5.2. Lokalita

Pozemek se nachází v samostatné místní části.

5.3. Konfigurace terénu

Pozemek je rovinný.

5.4. Poloha vzhledem k centru

Cca 1 km od centra místní části.

5.5. Zástavba v okolí

Objekty pro bydlení.

5.6. Inženýrské sítě

Na hranici pozemku je veřejný rozvod elektřiny, vody a zemního plynu. Přístup po zpevněné komunikaci.

5.7. Doprava

Autobus, silnice III. třídy.

5.8. Dojezd – přístup

Zpevněná komunikace, v zimě udržovaná.

5.9. Životní prostředí

Bez narušení.

5.10. Ostatní

Vymezení pozemku: pozemek není v terénu jednoznačně vymezen.

Součásti a příslušenství pozemku: žádné.

Aktuální využití pozemku: orná půda.

Možné využití pozemku: bydlení venkovského typu.

Typ zástavby + vlastník: žádná.

Stav dokumentace týkající se pozemku (ÚPSÚ, cenová mapa): pro danou lokalitu je zpracován územní plán, jedná se o plochu, pro kterou je navrženo využití pro výstavbu rodinných domů venkovského typu.

5.11. Omezení užívání nemovitostí

Vedení VN.

6. Obsah posudku

Analýza trhu

Stanovení obvyklé ceny

B. Posudek

Analýza trhu

Ceny pozemků určených pro výstavbu RD se v dané lokalitě pohybují v rozpětí od 100,- do 300,- Kč/m². Při horní hranici jsou ceny pozemků napojených na inženýrské sítě a připravených k zástavbě.

V našem případě se jedná o pozemek, který je sice územním plánem určen k zástavbě, avšak inženýrské sítě jsou na hranici pozemku a nejsou vybudovány samostatné napojovací body pro oceňovaný pozemek. Kromě toho je pozemek zásadním způsobem ovlivněn vedením vysokého napětí, které prochází nejen podél kratší strany pozemku, ale i napříč celým pozemkem. Ochranné pásmo tohoto vedení prakticky vylučuje výstavbu RD na oceňovaném pozemku, neboť náklady na přeložení tohoto vedení by byly neúměrně vysoké. Lze tedy kalkulovat pouze s předpokladem, že pozemek bude využit ve funkčním celku se sousední zástavbou.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti předpokládám obvyklou cenu pozemku výrazněji pod spodní hranici výše uvedeného rozpětí.

Stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu pozemku p.č. 98/2 v k.ú. Houdkovice obce Trnov včetně součástí a příslušenství stanovuji ve výši

95 000,- Kč.

slovy: devadesátpět tisíc Kč

V Borohrádku, 30.7.2015

Ing. Libor Hemelík

C. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3914/152/2015 znaleckého deníku.

Jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.





