

Vyhotovení č. 1

## **ZNALECKÝ POSUDEK č.1672-52/2020**

**o ceně pozemku p.p.č. 5280/2 v Kvasinách**

posudek vyžádal :                    OBEC Kvasiny  
    zastoupená Ing. Alicí Novákovou – starostkou  
    Kvasiny č.81  
    517 02

účel posudku :                        ocenění je provedeno jako podklad pro kupní smlouvu  
    a pro potřebu stanovení výše daně z převodu nemovitosti

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 22.9.2020

## A) Údaje o vlastnictví a podklady pro ocenění

---

Ocenění pozemku p.p.č. 5280/2 v obci Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Vlastník : Michl Jan  
Záhornice č.20, 517 32 Trnov

Ocenění je provedeno jako podklad pro kupní smlouvu a pro potřebu stanovení výše daně z převodu nemovitosti podle stavu ke dni místního šetření, tzn. k 21.9.2020.

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. a č.188/2019 Sb..

Podkladem pro ocenění je :

- výpis z katastru nemovitostí LV č.104 ze dne 21.9.2020 (internetové nahlížení do KN – informace o pozemku)
- snímek katastrální mapy ve stavu ke dni 21.9.2020 (internetové nahlížení do KN)
- údaje zjištěné v platném územním plánu pro obec Kvasiny vč. změny č.1
- údaje sdělené žadatelem dne 16.9.2020
- údaje zjištěné při místním šetření dne 21.9.2020

## B) Popis nemovitosti

---

Oceňovaná nemovitost – pozemek p.p.č. 5280/2 s charakterem orné půdy – se nachází ve východním okraji obce Kvasiny, asi 50 metrů vpravo za místní základní školou. Předmětný pozemek je plochý, je napojen na veřejný rozvod elektřiny, v dosahu cca 100 metrů je rozvod vody, kanalizace a plynu. Přístup k pozemku je po šterkové cestě odbočující z místní asfaltové komunikace. Na pozemku se nenacházejí žádné stavby, venkovní úpravy ani trvalé porosty. Dle platného územního plánu je pozemek zahrnutý v plochách BVI určených pro individuální bytovou výstavbu, bude oceněn jako nezastavěný, určený k zastavění.

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.

## C) Vlastní ocenění

---

Nález :

Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o ornou půdu p.p.č. 5280/2 nacházející se v katastrálním území obce Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou. Dle platného ÚP je pozemek zahrnutý v plochách určených pro individuální bytovou výstavbu.

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 711,00 Kč/m<sup>2</sup> 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

$ZC = 711,00 * 0,70 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 286,53$  (zaokrouhleno na 287,00)

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 převyšuje nabídku)	III	0,06
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

$I_t = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,06) = 1,060$

*index omezujících vlivů  $I_o$*  (příl.č.3, tab.č.2)

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

$I_o = 1 - 0,00 = 1,000$

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

1	druh a účel stavby (rezidenční do 2000 obyvatel)	Ie	1,01
2	převažující zástavba okolí (smíšená)	IV	-0,03
3	poloha pozemku v obci (okraj)	III	-0,01
4	napojení na inženýrské sítě (částečné)	I	0,00
5	občanská vybavenost v okolí (částečně dostupná)	II	-0,02
6	dopravní dostupnost k pozemku (šterková 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	ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$I_o = 1,01 * (1 - 0,09) = 0,919$$

$$ZCU = 287,00 * 1,060 * 1,000 * 0,919 = 279,58 \text{ Kč/m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{p.p.č. 5280/2} &= 1743 \text{ m}^2 - \text{orná půda v plochách pro individuální výstavbu} \\ 1743 \text{ m}^2 * 279,58 &= 487.307,94 \text{ Kč} \end{aligned}$$

---

**zjištěná cena celkem** **487.307,94 Kč**

**zaokrouhleno celkem** **487.310,00 Kč**

---

Slovy : čtyřistaosmdesátsedmtisíctřístadeset Kč



#### D) Stanovení ceny obvyklé

Cena obvyklá je stanovena porovnávací metodou, tzn. porovnáním cen obdobných pozemků v daném místě a čase.

Ke stanovení ceny obvyklé jsem použil informací získaných z internetové databáze [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) se zaměřením na okres Rychnov nad Kněžnou a především informací z vlastní databáze znaleckých posudků s výběrem obdobných nemovitostí.

Obdobné pozemky k porovnání :

<i>realitní kancelář</i>	<i>lokalita</i>	<i>popis pozemku</i>	<i>cena za 1m<sup>2</sup></i>
Hestia group	Rychnov n.Kn Lípovka	pozemek ÚP k zastavění, asfalt. komunikace, sítě v dostupu, okraj obce, 742 m <sup>2</sup>	1.460,00 Kč
United real	Kvasiny	pozemek ÚP k zastavění, asfalt. komunikace, sítě k hranici, okraj obce, 1313 m <sup>2</sup>	900,00 Kč
M+M reality	Dobruška	stavební pozemek, asfalt. komunikace, sítě v dosahu, centrum obce, 498 m <sup>2</sup>	1.404,00 Kč
Next reality	Opočno	stavební pozemek, zpevněná cesta, sítě na hranici, okraj obce, 1710 m <sup>2</sup>	702,00 Kč

Bidli	Rychnov n.Kn. Panská Habrová	stavební pozemek, zpevněná cesta, sítě na hranici nebo v dosahu, okraj obce, 1200 m <sup>2</sup>	850,00 Kč
Svoboda a partneři	Vamberk	stavební pozemek, zpevněná cesta, sítě na hranici, okraj obce, 1695 m <sup>2</sup>	914,00 Kč
Evropa	Javornice	pozemek ÚP k zastavění, zpevněná cesta částečně, sítě v dosahu pouze částečně, okraj obce, 10989 m <sup>2</sup>	500,00 Kč
Kimbrareality	Lično Ostašovice	pozemek ÚP k zastavění, horší přístup, sítě k hranici, okraj obce, 3132m <sup>2</sup> + 1212 m <sup>2</sup>	850,00 Kč
Reality EU	Rychnov n.Kn. Lipovka	pozemek ÚP k zastavění, asfalt. komunikace, sítě na hranici, okraj obce, 2454 m <sup>2</sup>	518,00 Kč
Kimbrareality	Rychnov n.Kn. Panská Habrová	stavební pozemek, zpevněná cesta, sítě na hranici, okraj obce, 3787 m <sup>2</sup>	680,00 Kč

Ceny vykupovaných pozemků obecními a městskými úřady :

Město Solnice provedlo výkup zastavitelných nezastřežených pozemků v roce 2019 a 2020 v ceně 350,00 až 400,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Obec Kvasiny provedla výkup zastavitelných nezastřežených pozemků v roce 2017 a 2018 v ceně 250,00 až 300,00 Kč/m<sup>2</sup>, v roce 2019 za 350,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Obdobné ceny vykupovaných pozemků určených pro výstavbu platí i pro obce Skuhrov nad Bělou, a Lukavici.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, lokalizaci pozemku v obci, přístupu, možnosti napojení na inženýrské sítě a především k momentální vysoké poptávce po předmětném typu pozemku stanovují cenu obvyklou pro p.p.č. 5280/2 ve výši 500,00 Kč/m<sup>2</sup>.

p.p.č. 5280/2 ve výměře 1743 m<sup>2</sup>

**cena obvyklá činí**  
(slovy : osmsetsedmdesátjedentisícipětset Kč)

**871.500,00 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. 1672-52/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1672-52/2020

V Solnici dne 22.9.2020

Vypracoval : Václav Balous  
Litohradská č.674  
517 01 Solnice

Číslo účtu: 1111/1111

První část účtu obsahuje výpis z účtu za období od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011. Účet byl veden v souladu s účetní osnovou České republiky a účetní osnovou společnosti. Účet byl veden v českých korunách. Účet byl veden v souladu s účetní osnovou České republiky a účetní osnovou společnosti. Účet byl veden v českých korunách. Účet byl veden v souladu s účetní osnovou České republiky a účetní osnovou společnosti. Účet byl veden v českých korunách.

