

Vyhotovení č. 1

## **ZNALECKÝ POSUDEK č.1740-59/2021**

o ceně pozemku p.p.č.208/15 v Kvasinách

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

účel posudku : ocenění je provedeno pro potřebu uzavření budoucí směnné  
smlouvy

posudek vypracoval : Václav Balous  
soudní znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí  
Litohradská č.674  
517 01 Solnice

Znalecký posudek obsahuje celkem 5 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 28.8.2021

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

---

Ocenění pozemku p.p.č.208/15 v obci Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Vlastník : Martina Hanušová  
Kvasiny č.105, 517 02

Ocenění je provedeno pro potřebu uzavření budoucí směnné 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.400 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.208/15 vedený v charakteru zahrady je oddělenou částí původního pozemku p.p.č.208/2 a nachází se ve východním okraji zastavěné části obce Kvasiny, nedaleko místní základní školy – po pravé straně místní komunikace odbočující ze silnice probíhající obcí na Debřece. Jedná se o oddělenou část zahrady, úzký pás pozemku užívaný jako místní komunikace (chodník), nadále však po rozdělení vedený v charakteru zahrady. Pozemek je přístupný z výše uvedené silniční odbočky, je napojitelný na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Na předmětném pozemku se nenacházejí žádné stavby ani trvalé porosty, pouze zpevněná plocha chodníku provedená v minulosti v rámci akce „Z“ na náklady obce. Pozemek je plochý, mírně svažité SV směrem, tvoří jej úzký a podlouhlý tvar. 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. Předmětem ocenění bude pouze vlastní pozemek bez betonového monolitického chodníku.

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

Nález :

Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná zahradu p.p.č.208/15 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  $ZC = ZCv \cdot O1 \cdot O2 \cdot O3 \cdot O4 \cdot O5 \cdot O6$ cena  $ZCv$  dle příl.č.2, tab.č.1 činí 625,00 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

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

dle § 4, odst.č.1)

základní cena upravená  $ZCU = ZC \cdot I$ index cenového porovnání  $I = It \cdot Io \cdot Ip$ 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

$$It = 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot (1+0,02) = 1,020$$
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	ztlížené 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

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

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

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

$$\text{p.p.č. 208/15} = 100\text{m}^2 - \text{zahradá}$$

$$100\text{m}^2 * 249,48 =$$

24.948,00 Kč

zjištěná cena celkem

24.948,00 Kč

zaokrouhleno celkem

24.950,00 Kč

Slovy : dvacetčtyřitisícdevětsetpadesát 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](http://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 :**

MěÚ Solnice (2021)	výkup pozemku veřejné komunikace v Ještěticích (spojovací chodník k autobusové zastávce)	300,00 Kč/m <sup>2</sup>
-----------------------	---	--------------------------

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 <sup>2</sup>
OÚ Kvasiny (rok 2018)	výkup zastavitelných nezasítovaných pozemků pro bytovou výstavbu	250,00 až 300,00 Kč/m <sup>2</sup>
OÚ Kvasiny (rok 2019)	výkup zastavitelných nezasítovaných pozemků pro bytovou výstavbu	350,00 Kč/m <sup>2</sup>
OÚ Kvasiny (rok 2020)	pozemky určené k narovnání vlastnických a užívatelských vztahů	250,00 až 300,00 Kč/m <sup>2</sup>
MěÚ Solnice (rok 2020)	výkup zastavitelných nezasítovaných pozemků pro bytovou výstavbu	400,00 Kč/m <sup>2</sup>

Cenu obvyklou pro p.p.č. 208/15 v k.ú. Kvasiny stanovují vzhledem k velikosti, situování  
v obci, konkrétnímu využití a zahrnutí v platném územním plánu obce ve výši 400,00 Kč/m<sup>2</sup>.

**Cena obvyklá za p.p.č. 208/15 o výměře 100m<sup>2</sup> činí celkem 40.000,00 Kč**  
(Slovy : čtyřicettisíc Kč)

### Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnu-  
tím 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. 1740 - 59/2021  
znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle  
připojené likvidace na základě dokladů čís. 1740 - 59/2021

V Solnici dne 28.8.2021

Vypracoval : Václav Balous  
Litohradská č.674  
517 01 Solnice

