

Starba na LV 262  
Ing. Štěpán Zdeněk

Vyhotovení č. 1

## **ZNALECKÝ POSUDEK č.1766-5/2022**

**o ceně pozemku p.p.č.388 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 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 28.1.2022

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

---

Ocenění pozemku p.p.č.388 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 19.1.2022.

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., č.488/2020 Sb. a č.424/2021 Sb.

Podkladem pro ocenění je :

- výpis z katastru nemovitostí LV č.10001 ze dne 19.1.2022 (internetové nahlížení do KN – informace o pozemku)
- snímek katastrální mapy ve stavu ke dni 19.1.2022 (internetové nahlížení do KN)
- údaje zjištěné v platném územním plánu pro obec Kvasiny vč. změny č.1
- údaje sdělené žadatelem dne 19.1.2022
- údaje zjištěné při místním šetření dne 19.1.2022

## **B) Popis nemovitosti**

---

Oceňovaný pozemek p.p.č.388 vedený v charakteru zastavěné plochy se nachází v centru zastavěné části obce Kvasiny, nedaleko místní hasičské zbrojnice – po pravé straně silnice probíhající obcí ve směru na Skuhrov nad Bělou. Jedná se o dodatečné vypořádání vlastnických a užitelských vztahů k pozemku pod řadovou garáží, která je poslední v řadě s vjezdem z příjezdové komunikace. Pozemek je přístupný z asfaltové plochy a místní komunikace, je napojitelný na veřejný rozvod kanalizace a elektřiny, dosahu několika desítek metrů se nachází veřejný rozvod vody a plynu. Na předmětném pozemku se nachází stavba garáže (nemovitost jiného vlastníka), která však není předmětem ocenění. Garáže byly vybudovány ve stejné době jako výstavba bytových domů, k jejichž bytům byly některé garáže přiděleny.

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 označených DSG jako plochy dopravní infrastruktury – silniční – garáže a parkovací plochy.

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

Nález :

Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná zastavěnou plochu p.p.č.388 zahrnutou ÚP v plochách zastavitelného území pod označením DSg 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  $ZC = ZC_v * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$ cena  $ZC_v$  dle příl.č.2, tab.č.1 činí 725,00 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

$$ZC = 725,00 * 0,70 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 292,17 \text{ (zaokrouhleno na } 292,00)$$

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 (nabídka v souladu s poptávkou)	II	0,00
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

$$I_t = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$$
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 (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

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

index polohy Ip (příl.č.3, tab.č.4)

1	druh a účel stavby (garáže)	Ie	0,80
2	převažující zástavba okolí (smíšená)	V	0,00
3	možnost napojení na inž. sítě (částečné)	II	-0,01
4	dopravní dostupnost k pozemku (asfalt. komunikace)	III	0,02
5	parkovací možnosti (dobré)	II	0,00
6	komerční využití pozemku (bez možnosti)	II	0,00
7	vlivy ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$I_p = 0,80 * (1 + 0,01) = 0,808$$

$$I = 1,000 * 1,000 * 0,808 = 0,808$$

$$ZCU = 292,00 * 0,808 = 235,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{p.p.č. 388} &= 20\text{m}^2 - \text{zastavěná plocha garáží} \\ 20\text{m}^2 * 235,94 &= \end{aligned}$$

4.718,80 Kč

zjištěná cena celkem

4.718,80 Kč

zaokrouhleno celkem

4.720,00 Kč

Slovy : čtyřtisícesedmsetdvacet 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 :

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 2019 a 2020)	výkup zastavitelných nezasítovaných pozemků pro bytovou výstavbu	350,00 až 500,00 Kč/m <sup>2</sup>
OÚ Kvasiny	pozemky určené k narovnání vlastnických	250,00 až 300,00 Kč/m <sup>2</sup>

(rok 2020) OÚ Kvasiny	a uživatelských vztahů prodej pozemků pro výstavbu v lokalitě Zámecká,	800,00 Kč/m <sup>2</sup>
(rok 2021) MěÚ Solnice	nezpevněný přístup, částečné zasíťování výkup zastavitelných nezasíťovaných	450,00 Kč/m <sup>2</sup>
(rok 2020)	pozemků pro bytovou výstavbu	
RK United Real (rok 2021)	prodej stavebního pozemku v Kvasinách, asfaltová komunikace, sítě na hranici, okraj obce	900,00 Kč/m <sup>2</sup>
RF FFC (rok 2021)	prodej pozemku dle ÚP k zastavění v Kvasinách, zpevněný příjezd, sítě v dosahu, okraj obce	580,00 Kč/m <sup>2</sup>

Cenu obvyklou pro p.p.č. 388 v k.ú. Kvasiny stanovuji vzhledem k situování v obci, konkrétnímu využití (zájem především ze strany současného uživatele) a zahrnutí v platném územním plánu obce ve výši 800,00 Kč/m<sup>2</sup>.

**Cena obvyklá za p.p.č. 388 o výměře 20m<sup>2</sup> činí celkem 16.000,00 Kč**  
(Slovy : šestnácttisíc 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. 1766-5/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1766-5/2022

V Solnici dne 28.1.2022

Vypracoval : Václav Balous  
Litohradská č.674  
517 01 Solnice