

Vyhotovení č. 1

## **ZNALECKÝ POSUDEK č.1792-31/2022**

**o ceně pozemků p.p.č.182/11 a 1398/7 v Kvasinách**

posudek vyžádal :           OBEC Kvasiny  
                                  Kvasiny č.81  
                                  517 02

účel posudku :               ocenění je provedeno jako podklad k budoucí směnné smlouvě

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.

V Solnici dne 1.4.2022

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

Ocenění pozemků p.p.č.182/11 a p.p.č.1398/7 v Kvasinách, okres Rychnov nad Kněžnou.

Vlastník : LV č. 10001 pro obec Kvasiny  
OBEC Kvasiny  
Kvasiny č.81, 517 02

LV č.164 pro obec Kvasiny  
SJM  
Žid Jaroslav, Kvasiny č.122, 517 02  
Židová Dagmar, Kvasiny č.122, 517 02

Ocenění je provedeno jako podklad k budoucí směnné smlouvě podle stavu ke dni místního šetření, tj. k 31.3.2022.

Ocenění je provedeno podle vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 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 31.3.2022 (informace o pozemku z KN)
- výpis z katastru nemovitostí LV č.164 ze dne 31.3.2022 (informace o pozemku z KN)
- geometrický plán pro rozdělení pozemků vypracovaný Ing. Jindrou Horákovou (plán č.1132-47/2022)
- údaje zjištěné v platném územním plánu pro obec Kvasiny dne 31.3.2022
- údaje zjištěné při místním šetření dne 31.3.2022
- údaje sdělené žadatelkou dne 31.3.2022

## **B) Popis nemovitosti**

Předmětem ocenění jsou dva pozemky – p.p.č.182/11 a p.p.č.1398/7 – nacházející se v k.ú. obce Kvasiny. Pozemky budou mezi současnými vlastníky směněny budoucí směnnou smlouvou.

LV č.10001 pro obec Kvasiny

Jedná se o pozemek p.p.č.182/11 oddělený výše uvedeným geometrickým plánem z původní p.p.č.182/8 vedené v charakteru ostatní plochy, jiné plochy. Dle platného územního plánu je pozemek zahrnutých v plochách označených VZ (veřejná zeleň). Je situován na levém břehu toku řeky Bělé, pod areálem místní školy. Jedná se o plochý pozemek pod břehem silnice probíhající pod školou, je přístupný pouze podél toku řeky. Na pozemku se nenacházejí žádné stavby, venkovní úpravy nebo trvalé porosty.

LV č.164 pro obec Kvasiny

Jedná se o pozemek p.p.č.1398/7 oddělený výše uvedeným geometrickým plánem z původní p.p.č.1398/2 vedené v charakteru vodní plochy (koryto vodního toku přirozené a upravené). Dle platného územního plánu je pozemek zahrnutý v plochách označených VV (plochy vodní a vodohospodářské). Je opět situován po levé straně toku řeky Bělé, nedaleko předchozího

popisovaného pozemku veřejné zeleně. Původní přivaděč vody k bývalému mlýnu je v současné době již zasypaný a nefunkční a je součástí plochy veřejného prostranství. Vzhledem k současnému stavu a užití bude i takto oceněn. Na pozemku se nenacházejí žádné stavby, venkovní úpravy ani trvalé porosty.

### C) Vlastní ocenění

#### **LV č.10001 pro obec Kvasiny**

#### § 3 – stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

##### Nález :

Jedná se o p.p.č.182/11 vedenou v charakteru ostatní plochy v k.ú. Kvasiny.

##### Ocenění:

základní cena ZCv dle přílohy č.2, tab.č.1 činí 725,00 Kč/m<sup>2</sup> pro okres Rychnov n.Kn.

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

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 10 km od Rychnova n.Kn.)	IV	1,01
O4	technická infrastruktura (komplexní)	I	1,00
O5	dopravní obslužnost obce (autobus, vlak)	II	0,95
O6	občanská vybavenost (komplexní)	I	1,00

$725,00 * 0,70 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 292,17$  (zaokrouhлено na 292,00 Kč/m<sup>2</sup>)

dle §4, odst.č.3) veřejné prostranství

základní cena upravená ZCU = ZC\*I

index cenového porovnání I (příl.č.3, tab.č.5)

1	kategorie a charakter (ostatní veřejné prostranství)	IV	-0,10
2	charakter a zastavěnost území (v k.ú. obce)	I	0,05
3	povrchy (veřejná zeleň)	III	0,00
4	vlivy ostatní (záplavová oblast, špatný přístup)	III	-0,20
5	komerční využití (bez možnosti)	I	0,30

$I = 0,30 * (1 - 0,25) = 0,225$

$ZCU = 292,00 * 0,225 = 65,70$  Kč/m<sup>2</sup>

p.p.č.182/11 = 86m<sup>2</sup> – ostatní plocha (veřejná zeleň)

$86m^2 * 65,70 =$

**5.650,20 Kč**

**zjištěná cena celkem**

**5.650,20 Kč**

**zaokrouhлено**

**5.650,00 Kč**

Slovy : pět tisíc šest set padesát Kč

**LV č.164 pro obec Kvasiny**§ 3 – stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

Nález :

Jedná se o p.p.č.1398/7 vedenou v charakteru vodní plochy, avšak ve skutečnosti se jedná o veřejnou zeleň v k.ú. Kvasiny.

Ocenění :

základní cena ZCv dle přílohy č.2, tab.č.1 činí 725,00 Kč/m<sup>2</sup> pro okres Rychnov n.Kn.

základní cena ZC je převzata z předchozího propočtu a činí po zaokrouhlení 292,00 Kč/m<sup>2</sup>

dle §4, odst.č.3) veřejné prostranství

základní cena upravená ZCU = ZC\*I

index cenového porovnání I (příl.č.3, tab.č.5)

1	kategorie a charakter (ostatní veřejné prostranství)	IV	-0,10
2	charakter a zastavěnost území (v k.ú. obce)	I	0,05
3	povrchy (veřejná zeleň)	III	0,00
4	vlivy ostatní (záplavová oblast, špatný přístup)	III	-0,20
5	komerční využití (bez možnosti)	I	0,30

$$I = 0,30 * (1 - 0,25) = 0,225$$

$$ZCU = 292,00 * 0,225 = 65,70 \text{ Kč/m}^2$$

p.p.č.1398/7 = 86 m<sup>2</sup> – vodní plocha (skutečnost veřejná zeleň)

$$86 \text{ m}^2 * 65,70 =$$

**5.650,20 Kč****zjištěná cena celkem****5.650,20 Kč****zaokrouhleno****5.650,00 Kč**

Slovy : pět tisíc šest set padesát Kč



Z n a l e c k á d o l o ŷ 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. 1792-31/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1792-31/2022

V Solnici dne 1.4.2022

Vypracoval : Václav Balous  
Litohradská 674  
517 01 Solnice



