

Vyhotovení č. 4

ZNALECKÝ POSUDEK č.1800-39/2022

o ceně pozemku p.p.č.156/11 v Kvasinách

posudek vyžádal : OBEC Kvasiny
 Kvasiny č.81
 517 02

účel posudku : *ocenění je provedeno pro potřebu evidence do majetku obce*

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

Znalecký posudek obsahuje celkem 3 strany včetně titulního listu a je předán žadateli ve dvou vyhotoveních, třetí vyhotovení je ponecháno u znalce jako součást znaleckého deníku.

V Solnici dne 9.6.2022

A) Údaje o vlastnictví a podklady pro ocenění

Ocenění pozemku p.p.č.156/11 v Kvasinách, okres Rychnov nad Kněžnou.

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

Ocenění je provedeno pro potřebu evidence do majetku obce a následné darovací smlouvy podle stavu ke dni místního šetření, tj. k 9.6.2022.

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 9.6..2022 (informace o pozemku z KN)
- geometrický plán pro rozdělení pozemků vypracovaný Ing. Milanem Krskem (plán č.1143-55/2022)
- údaje zjištěné v platném územním plánu pro obec Kvasiny dne 9.6.2022
- údaje zjištěné při místním šetření dne 9.6.2022
- údaje sdělené žadatelem dne 9.6.2022

B) Popis nemovitosti

Jedná se o pozemek p.p.č.156/11 oddělený výše uvedeným geometrickým plánem z původní p.p.č.156/3 vedený v charakteru ostatní plochy - zeleně. 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 z části o plochý a z části o svažité pozemek pod břehem silnice probíhající pod školou, je přístupný pouze podél toku řeky. Na pozemku se nenacházejí žádné stavby, venkovní úpravy nebo trvalé porosty.

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

Jedná se o p.p.č.156/11 vedenou v charakteru ostatní plochy v k.ú. Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Ocenění:

základní cena ZCv dle přílohy č.2, tab.č.1 činí 725,00 Kč/m² 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

strana 3

$$725,00 * 0,70 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 292,17 \text{ (zaokrouhleno na } 292,00 \text{ Kč/m}^2\text{)}$$

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 (částečně strmý stráž, 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.156/11 = 48m² – ostatní plocha (veřejná zeleň)
48m²*65,70 =

3.153,60 Kč

zjištěná cena celkem
zaokrouhleno

3.153,60 Kč
3.150,00 Kč

Slovy : třítisícejednostopadesát 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. 1800-39/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1800-39/2022

V Solnici dne 9.6.2022

Vypracoval : Václav Balous
Litohradská 674
517 01 Solnice

