

ZNALCKÝ POSUDEK č. 7894 - 4/2024

o ceně pozemků a porostů

v k.ú. : **J A N S K É L Á Z N Ě**
obec : **Janské Lázně**
okres : **Trutnov**

Objednavatel: **Městský úřad Janské Lázně**

Účel posudku: **Ocenění pro účely jednání o majetkovém převodu**

Posudek vypracoval: Ing. Hlaváč Stanislav, Schwantnerova 918, Trutnov,
znalec v oboru zemědělství a zemědělská ekonomika

Posudek obsahuje: 4 strany včetně obálky a předává se ve dvou vyhotoveních,
jedna další kopie zůstává v archivu znalce.

Datum zpracování: 24.2.2024.

VÝCHOZÍ ÚDAJE:

1.1 Znalecký úkon:

Ocenit v cenách, v místě a čase obvyklých pozemky a porosty, vedené na listu vlastnictví 10 001 k.ú. Janské Lázně, vlastník Město Janské Lázně v rozsahu parcel:

parcela	výměra:	kultura:
16/8	51 m ²	ostatní plocha -jiná

1.2 Prohlídka pozemků:

Proběhla dne 13.2.2024 za účasti objednavatele, který zajistil dopravu znalce.

1.3 Podklady pro vypracování posudku:

- objednávka ze dne 12.2.2024
- informace o parcelách KN, poskytnuté objednavatelem
- snímek pozemkové mapy
- geometrický plán č.578-208/2024 – Stanislav Nosek Vrchlabí ze dne 25.1.2024
- územní plán Města Janské Lázně (SÚP)
- zákon č. 151/1997 Sb.
- podklady KÚ Trutnov o tržních cenách pozemků a databáze odhadců nemovitostí okresu Trutnov
- skutečnosti, zjištěné na místě.

NÁLEZ:

Předmětem ocenění je pozemková parcela, která vznikla GP č. 578-208/2024 z parcely č. 16/4 k.ú. Janské Lázně, vlastník Státní léčebné lázně Janské Lázně v centrální zástavbě města. Pozemková parcela 16/8 vznikla oddělením za účelem rozšíření stávajícího parkoviště o parkovací místa pro invalidy (nepodnikatelská stavba).

Zástavba katastrálního území Janské Lázně a Černá Hora v Krkonoších jsou součástí města Janské Lázně, které má dle údajů ČSÚ k 31.12.2021 celkem 742 obyvatel. Oceňované parcely jsou součástí území evropsky významné lokality, uvnitř lázeňského území a jsou součástí ochranného pásma KRNAP. Město Janské Lázně je vedeno jako lázeňské město kategorie B.

A. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena vychází z § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů o oceňování majetku.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, případně obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V Ý P O Č E T :

Realizované pozemky srovnatelné s oceňovanými pozemky:

Pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé byly převzaty ceny stavebních pozemků v katastrálních územích Města Janské Lázně, to je k.ú. Janské Lázně, Černá Hora v Krkonoších a sousedícího Městse Černý Důl.

k.ú. Janské Lázně :

Parcela 114/8	-	výměra 179 m ²	PVZ V 7788/2021
kupní cena		██████████ Kč	to je 6 559,00 Kč/m ² .
Charakteristika pozemku			
- parcela v zástavbě, která řeší přístup k objektu na stavební parcele č. 63.			

Parcela 35/33	-	výměra 15 m ²	PVZ V 1834/2022
kupní cena		██████████ Kč	to je 333,00 Kč/m ² .
Charakteristika pozemku			
- parcela v zástavbě, která řeší přístup k objektu bydlení č.p.264 na stavební parcele č.239.			

k.ú. Černá Hora v Krkonoších :

Parcely 146/2 a 149/5	-	výměra 1 293 m ²	PVZ V 1084/22
kupní cena		██████████ Kč	to je 3 248,00 Kč/m ² .
Charakteristika pozemku			
- parcely v zástavbě, určené pro areál u lanovky.			

k.ú. Černý Důl :

Parcela 292/50	-	výměra 954 m ²	PVZ V 3038/2021
kupní cena		██████████ Kč	to je 2 515,72 Kč/m ² .
Charakteristika pozemku			

C e l k e m s o u b o r :

výměra 2 441 m ²	tržní cena	██████████ Kč	to je 3 186,80 Kč/m ² .
-----------------------------	------------	---------------	------------------------------------

Po zhodnocení prověřených tržních cen u parcel s evidovanými tržními cenami lze plnit požadavek na četnost vzorků, které charakterem odpovídají oceňovaným parcelám.

Získaný soubor parcel je po porovnání s oceňovanou parcelou využitelný, pro stanovení ceny jednotlivých skupin parcel je stanoven koeficient Kc:

- u pozemku pro nepodnikatelskou stavbu v centrální z. stavbě města = 0,55

Cena za 1 m² = 3 186,80 x 0,55 = 1 752,74 Kč.

parcela	výměra:	upravená cena koeficientem Kc	cena pozemku
16/8	51 m ²	[REDACTED]	[REDACTED] č

C e l k e m 51 m² [REDACTED] Kč

SLOVY:

[REDACTED]

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 9.11.1990 pod číslem jednacím 1654/90 pro základní obor zemědělství, ceny a odhady pozemků a porostů

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s oceňovanými nemovitostmi, ani není majetkově nebo personálně propojen s objednavatelem.

Znalec prohlašuje, že si je v souladu s ustanovením § 127 a) zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **7894 - 4/2024** znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Trutnov 24.2.2024.

[REDACTED]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosavadní stav					Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavu	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem v vidence právních vztahů				
	ha	m ²				ha	m ²						Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
16/4	*1)	1	52	ostat. pl. jiná plocha	16/4	1	00	ostat. pl. jiná plocha				2	16/4		3	1 00	
					16/8		51	ostat. pl. jiná plocha				2	16/4		3	51	
		1	52				1 51										

*1) Rozdíl -1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.16/4

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: [REDACTED] Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2266/2015 Dne: 25. ledna 2024 Číslo: 90/2024 Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům.	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: [REDACTED] Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: [REDACTED] Dne: [REDACTED] Číslo: [REDACTED] Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: [REDACTED] Číslo plánu: 578-208/2024 Okres: Trutnov Obec: Janské Lázně Kat. území: Janské Lázně Mapový list: Žadář 5-7/32 Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se s terénem s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz. seznam souřadnic	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. [REDACTED] KÚ pro Královéhradecký kraj KP Trutnov PGP-163/2024-610 2024.01.31 07:55:21 +01'00'	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka

35-197	639223.82	995347.22	3	roh objektu
101-56	639230.26	995338.86	3	obrubník
175-40	639248.80	995352.82	3	obrubník
1	639244.54	995353.66	3	dočasně kolík - ohrožen stavební činností
2	639232.16	995345.36	3	dočasně kolík - ohrožen stavební činností
3	639232.76	995344.37	3	dočasně kolík - ohrožen stavební činností
4	639229.84	995339.40	3	dočasně kolík - ohrožen stavební činností

