

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5206/146/2022

o obvyklé ceně nemovité věci ke dni 30.6. 2022

NEMOVITOST: Pozemky v obci Synkov-Slemeno

Katastrální údaje: Kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou,
k.ú. Synkov a k.ú. Slemeno u Rychnova nad Kněžnou.

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pozemků pro interní potřeby obce.

OBJEDNATEL OCENĚNÍ: Obec Synkov-Slemeno
Adresa objednatele: Synkov 48
516 01 Synkov

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ: Ing. Libor Hemelík
Adresa zhotovitele: Jiřího z Poděbrad 477, 517 24 Borohrádek

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
642 29 718		605 555 455		libor.hemelik@tiscali.cz

Datum místního šetření: 24.6.2022 **Datum zpracování:** 24.10.2022

Počet stran: 4 **Počet příloh:** 3 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:**

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu posouzení:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Synkov - Slemeno 516 01 Synkov
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Synkov-Slemeno
Katastrální území:	Synkov; Slemeno u Rychnova nad Kněžnou
Počet obyvatel:	429

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.6.2022.

3. Podklady

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- Cenové údaje získané dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- Aktuální nabídka realitních kanceláří
- Vlastní databáze znalce
- Územní plán obce
- Znalecký posudek č. 1131-12/14 vypracovaný znalcem Miroslavem Hanušem dne 15.5.2014

4. Celkový popis nemovité věci

Obec Synkov-Slemeno se nachází ve střední části okresu Rychnov nad Kněžnou, ve vzdálenosti cca 3 km jihozápadním směrem od okresního města. Má cca 420 obyvatel. Spojení s okolím po silnici III. třídy ve směru na Častolovice resp. Rychnov nad Kněžnou. V místě je železniční stanice na regionální trati Solnice - Častolovice. Občanská vybavenost sestává z OÚ, MŠ, ZŠ 1-5 tř. a pohostinství. Úplná občanská vybavenost je v Rychnově nad Kněžnou.

Jedná se o pozemky nacházející se na území obce. Kategorie a členění je převzato ze znaleckého posudku č. 1131-12/14 vypracovaného znalcem p. Miroslavem Hanušem dne 15.5.2014.

5. Obsah znaleckého posudku

1. Doporučené hodnoty obvyklých cen pozemků

B. POSUDEK

Doporučené hodnoty obvyklých cen pozemků pro k.ú. Synkov a k.ú. Slemeno u Rychnova nad Kněžnou

1. Lokality „A“ a „B“

Druh pozemku	Doporučená cena Kč/m²
Pozemky zastavitelné novým rodinným domem	1 800,-
Pozemky připojené k zahradě u rodinného domu	700,-
Pozemky zastavěné a navazující pro obchod a služby	1 800,-
Pozemky zastavěné a navazující pro stavby zemědělství	700,-
Pozemky a jejich části komunikací v zástavbě	450,-
Pozemky a jejich části nezpevněných polních cest	30,-
Pozemky vodních nádrží a regulovaných vodních toků	90,-
Pozemky vodních toků přírodních	30,-
Pozemky neplodné, hospodářsky nevyužitelné	10,-

2. Lokalita „C“

Druh pozemku	Doporučená cena Kč/m²
Pozemky zastavitelné novým rodinným domem	1 400,-
Pozemky připojené k zahradě u rodinného domu	600,-
Pozemky zastavěné a navazující pro obchod a služby	1 400,-
Pozemky zastavěné a navazující pro stavby zemědělství	700,-
Pozemky a jejich části komunikací v zástavbě	350,-
Pozemky a jejich části nezpevněných polních cest	30,-
Pozemky vodních nádrží a regulovaných vodních toků	90,-
Pozemky vodních toků přírodních	30,-
Pozemky neplodné, hospodářsky nevyužitelné	10,-

3. Pozemky zemědělské a pozemky plnící funkci lesa

Druh pozemku	Doporučená cena Kč/m²
Pozemky zemědělské	30,-
Pozemky plnící funkci lesa – bez porostu	3,-
Pozemky plnící funkci lesa – s porostem o stáří do 10-ti let	10,-
Pozemky plnící funkci lesa – s porostem o stáří do 50-ti let	30,-
Pozemky plnící funkci lesa – s porostem o stáří do 70-ti let	50,-
Pozemky plnící funkci lesa – s porostem o stáří nad 70 let	70,-

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapa území obce	1
Mapa rozdělení území	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5206/146/2022 evidence posudků.

V Borohrádku 24.10.2022

Ing. Libor Hemelík
Jiřího z Poděbrad 477
517 24 Borohrádek