

Vyhotovení č. 1

ZNALECKÝ POSUDEK č.1651-31/2020

o ceně pozemků p.p.č.245/3, 250/4 a 250/5 v obci Kvasiny

posudek vyžádal : OBEC Kvasiny
 zastoupená Ing. Alicí Novákovou
 Kvasiny č.81
 517 02

účel posudku : ocenění je provedeno pro potřebu záměru obce s bezúplatným
 převodem majetku ve prospěch SSKHK

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

Znalecký posudek obsahuje celkem 4 strany 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 11.6.2020

A) Údaje o vlastnictví a podklady pro ocenění

Ocenění pozemků p.p.č.245/3 250/4 a 250/5 v obci Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Vlastník : OBEC Kvasiny
Kvasiny č.81, 517 02

Ocenění je provedeno pro potřebu záměru obce darovat pozemky zastavěné silnicí SSK Hradec Králové podle stavu ke dni zaměření, tj. k 5.6.2020.

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. a č.188/2019 Sb..

Podklady pro ocenění :

- výpis z katastru nemovitostí LV č.10001 pro obec Kvasiny ze dne 5.6.2020
- snímek pozemkové mapy ve stavu ke dni 5.6.2020 (internetové nahlížení do KN)
- oznámení Obce Kvasiny o záměru darovat pozemky zastavěné silnicí II/321 (vyvěšeno na úřední desce 4.6.2020, sejmutí z úřední desky 19.6.2020)
- údaje sdělené žadatelem dne 5.6.2020
- údaje zjištěné při místním šetření dne 5.6.2020
- údaje zjištěné v platném územním plánu pro Obec Kvasiny dne 5.6.2020

B) Popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost – pozemky p.p.č.245/3, 250/4 a 250/5 s charakterem ostatní plochy – se nacházejí v místě autobusových zastávek u křižovatky silnice ve směru od Solnice na Skuhrov nad Bělou a silnice vedoucí od Ještětic k závodu Škoda VW Kvasiny. Jedná se o pozemky, které byly stavebně upraveny na vjezdové zálivy k výše uvedeným autobusovým zastávkám a jeden pozemek vznikl úpravou oblouku nájezdu do křižovatky. Všechny uvedené pozemky jsou užívány jako komunikace, mají asfaltový koberec. Předmětem ocenění jsou však pouze vlastní pozemky.

Obec Kvasiny je vzdálena asi 7 kilometrů od Rychnova nad Kněžnou. V obci se nachází Obecní úřad, mateřská a základní škola, zdravotnické zařízení, pošta, sportovní a restaurační zařízení, základní prodejní síť a síť služeb. Spojení s okolními obcemi je zajištěno pravidelnými autobusovými spoji. V místě je běžné životní prostředí, nezaměstnanost v regionu se pohybuje pod průměrem uváděným pro královéhradecký kraj. V okolí předmětných pozemků se nenacházejí skupiny problémového obyvatelstva.

C) Vlastní ocenění

§ 3 – stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

Nález :

Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o p.p.č.245/3, 250/4 a 250/5 vedené v charakteru ostatní plochy/komunikace nacházející se v k.ú. Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Ocenění :

dle odstavce č. 1b) obce nevyjmenované v příloze č.21, tab.č. 1

ZCv dle příl.č.2, tab.č. 1 činí 711,00 Kč/m² pro okres Rychnov nad Kněžnou

základní cena ZC = ZCv*O1*O2*O3*O4*O5

hodnota kvalitativních pásem (příl.č.2, tab.č.2)

| | | | |
|----|--|-----|------|
| O1 | velikost obce (nad 1001 do 2000 obyvatel) | III | 0,70 |
| O2 | hospodářsko-správní význam obce (ostatní) | III | 0,60 |
| O3 | poloha obce (do 10 km od Rychnova n.Kn.) | IV | 1,01 |
| O4 | technická infrastruktura v obci (komplexní) | I | 1,00 |
| O5 | dopravní obslužnost obce (zastávka autobus a vlak) | II | 0,95 |
| O6 | občanská vybavenost obce (komplexní) | I | 1,00 |

$ZCv = 711,00 * 0,70 * 0,60 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 286,53$ (zaokrouhleno na 287,00)

dle §4, odst.č.3) komunikace

základní cena upravená ZCU = ZC*I

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

| | | | |
|---|--|----|-------|
| 1 | kategorie a charakter komunikace (silnice II. třídy) | II | -0,20 |
| 2 | charakter zastavěného území (v k.ú. obce) | I | 0,05 |
| 3 | povrchy (asfaltový koberec) | I | 0,00 |
| 4 | vlivy neuvedené ((bez dalších) | II | 0,00 |
| 5 | komerční využití pozemku (bez možnosti) | I | 0,30 |

$I = 0,30 * (1 - 0,15) = 0,255$

$ZCU = 287,00 * 0,255 = 73,19$ Kč/m²

p.p.č. 245/3 = 271m² – ostatní plocha/komunikace

p.p.č. 250/4 = 531m² – ostatní plocha/komunikace

p.p.č. 250/5 = 4m² – ostatní plocha/komunikace

806m²

806m²*73,19 =

58.991,14 Kč

zjištěná cena celkem

58.991,14 Kč

zaokrouhleno na

59.000,00 Kč

Slovy : padesátdevěttisíc Kč



[Handwritten signature]

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. 1651-31/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1651-31/2020

V Solnici dne 11.6.2020

Vypracoval : Václav Balous
Litohradská č.674
517 01 Solnice



Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

