

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 923/97/2020

O zjištěné ceně nemovitosti dle zákona č. 403/2020 Sb. v aktuálním znění k 1. 1. 2021 - pozemků p.č. 1038/2, 1052/11, 1055/3, 1121/2 a 1122/3 v katastrálním území a obci Sudislav nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Správa železnic, státní organizace  
Stavební správa východ  
Ing. Miroslav Bocák  
Nerudova 1  
779 00 Olomouc

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovit zjištěnou cenu nemovitosti dle zákona č. 403/2020 Sb. v aktuálním znění k 1. 1. 2021, pozemků p.č. 1038/2, 1052/11, 1055/3, 1121/2 a 1122/3 pro odkup pro stavbu „Ústí nad Orlicí - Brandýs nad Orlicí, původní stopa, BC”

**Dle zákona 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 1. 1. 2021 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jiří Čadík  
Větrná 782  
533 04 Sezemice

Počet stran: 7 včetně titulního listu, 8 stran příloh,  
objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Sezemících 11. 12. 2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 1038/2, 1052/11, 1055/3, 1121/2 a 1122/3
Adresa předmětu ocenění:	Sudislav nad Orlicí 562 01 Sudislav nad Orlicí
LV:	10001
Kraj:	Pardubický
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Sudislav nad Orlicí
Katastrální území:	Sudislav nad Orlicí
Počet obyvatel:	132

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9. 12. 2020.

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Informace o pozemcích náhledem na internet
- Geometrický plán pro rozdělení pozemků od GON Hradec Králové a.s., ověřila Ing. Milada Buštová, č. plánu 192-1196/2019, souhlas Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Ústí nad Orlicí dne 7. 1. 2020, PGP-2/2020-611
- Geometrický plán pro rozdělení pozemků od GON Hradec Králové a.s., ověřila Ing. Milada Buštová, č. plánu 194-1198/2019, souhlas Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Ústí nad Orlicí dne 9. 1. 2020, PGP-14/2020-611
- Zákon č. 416/2009 Sb. ve znění zákona č. 403/2020 Sb. v aktuálním znění k 1. 1. 2021 o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury
- Snímky z katastrální mapy - náhledem na internet
- Informace o obci Sudislav nad Orlicí
- Ceny obdobných pozemků z nabídky realitních kanceláří

## **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Oceňované pozemky jsou ve vlastnictví Obce Sudislav nad Orlicí čp. 65, 562 01 Sudislav n.O.

## **5. Celkový popis nemovité věci**

Pozemková parcela č. 1038/2 se nachází cca mezi zastavěným územím obcí Sudislav n.O. a Brandýs n.O., je to úzký pás v kontaktu na jižní straně s tělesem železniční tratě.

Pozemková parcela č. 1052/11 se nachází cca 500 m vzdušnou čarou severně od zastavěného území obce Sudislav n.O., v lokalitě Na bříškách, úzký pruh podél cyklostezky č. 18 od obce Orlické Podhůří-Perná.

Pozemková parcela č. 1055/3 se nachází cca 1 km vzdušnou čarou severovýchodně od zastavěného území obce Sudislav n.O. v těsném kontaktu se železniční tratí za zastávkou Bezpráví.

Pozemkové parcely č. 1121/2 a č. 1122/3 se nacházejí cca 500 m od žst Bezpráví, v blízkosti osamocenému domu č.p. 56, v oblouku železniční tratě pod kopcem Roveň.

Územním plánem obce pozemky nejsou řešeny k zastavění ani nejsou skutečně zastavěny, jsou v rizikové zóně č. 2 - s nízkým nebezpečím výskytu povodně.

## **6. Základní pojmy a metody ocenění**

1. Ocenění dle oceňovacího předpisu - zjištěná cena, dle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění platné vyhlášky.
2. Ocenění porovnávací metodou
3. Odborný odhad obvyklé ceny
4. Stanovení výše kupní ceny dle §3b odst. (1). písm. a)b) zákona č. 416/2009 Sb.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemky p.č. 1121/2, 1122/3, 1038/2, 1052/11 a 1055/3

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Pozemky p.č. 1121/2, 1122/3, 1038/2, 1052/11 a 1055/3**

Pozemky p.č. 1122/3, 1038/2, 1052/11 a 1055/3 vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-ostatní komunikace oceňují s odvoláním na §3b odst. 2 dle jejich skutečného stavu ke dni ocenění, tj. jako pozemky nestavební.

### **Ocenění**

#### **Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1121/2	75600	14	7,79	60,00	12,46	174,44
ostatní plocha -	1122/3		113	10,54	60,00	16,86	1 905,18
ostatní komunikace							
ostatní plocha -	1038/2		63	10,54	60,00	16,86	1 062,18
ostatní komunikace							
ostatní plocha -	1052/11		89	10,54	60,00	16,86	1 500,54
ostatní komunikace							
ostatní plocha -	1055/3		81	10,54	60,00	16,86	1 365,66
ostatní komunikace							
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			360 m <sup>2</sup>				<b>6 008,-</b>

**Pozemky p.č. 1121/2, 1122/3, 1038/2, 1052/11 a 1055/3 - zjištěná cena celkem = 6 008,- Kč**

## **C. REKAPITULACE ZJIŠTĚNÉ CENY**

1. Pozemky p.č. 1121/2, 1122/3, 1038/2, 1052/11 a 1055/3

6 008,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem:**

**6 008,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení  
dle § 50:**

**6 010,- Kč**

slovy: Šesttisícdeset Kč

## **D. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU**

Také v porovnávací a obvyklé ceně oceňuji pozemky ostatní plocha-ostatní komunikace vzhledem k jejich současnému stavu a využití jako pozemky nestavební.

Zemědělské pozemky jsou nabízeny a obchodovány, porovnání je provedeno z nabízených cen přes realitní kanceláře, s přihlédnutím ke konfiguraci oceňovaných pozemků a s odpočtem rizika realitní kanceláře. Jako doplňující informace je cenová mapa zemědělských pozemků Farmy.cz, v KÚ Sudislav n. Orl. je 24-34 Kč/m<sup>2</sup>, cena trvalého travního porostu je -30%, další minus je záplavové území.

Přehled srovnatelných pozemků:

### **NABÍDKY**

**Dolní Dobrouč, KÚ Dolní Dobrouč, okres Ústí n. Orl., p.p.č. 1499/4, 1367/2 a 1367/19, celková plocha 93 250m<sup>2</sup>, požadovaná jednotková cena 27 Kč/m<sup>2</sup>**

koeficienty:

redukce pramene ceny	0,9
velikost pozemku	0,9
poloha pozemku	1,0
dopravní dostupnost	1,0
úvaha zpracovatele ocenění	1,0
<b>Koeficient Kc</b>	<b>0,81</b> upravená Jc 21,87 Kč/m <sup>2</sup>

**Choceň, severně od zastavěného území obecní části Dobříkov, v blízkosti průmyslového areálu a v kontaktu s vodní plochou Aviák, p.p.č. 1648/4, 1650 a 1666/2 (vodní pl., TTP, ost. pl.), okres Ústí n Orl., 26 975m<sup>2</sup>, požadovaná jednotková cena 28 Kč/m<sup>2</sup>**

koeficienty:

redukce pramene ceny	0,9
velikost pozemku	0,9
poloha pozemku	1,1
dopravní dostupnost	1,0
úvaha zpracovatele ocenění	1,0
<b>Koeficient Kc</b>	<b>0,89</b> upravená Jc 24,92 Kč/m <sup>2</sup>

**Záchlumí, KÚ Bohousová, okres Ústí n. Orl., úzký pozemek západně od zastavěného území Bohousov, p.p.č. 2018 - trvalý travní porost, 3 502m<sup>2</sup>, požadovaná jednotková cena 29 Kč/m<sup>2</sup>**

koeficienty:

redukce pramene ceny	0,9
velikost pozemku	1,0
poloha pozemku	1,0
dopravní dostupnost	1,0
úvaha zpracovatele ocenění	1,0
<b>Koeficient Kc</b>	<b>0,90</b> <b>upravená Jc 26,10 Kč/m<sup>2</sup></b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena 24,30 Kč/m<sup>2</sup>**

**REALIZACE**

Z operátu Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Ústí nad Orlicí byly získány údaje o proběhlých prodejkách obdobných pozemků

v KÚ: Brandýs n. O.	realizovaná cena	20,81 Kč/m <sup>2</sup>
Brandýs n. O.	realizovaná cena	25,00 Kč/m <sup>2</sup>
Sudislav n.O.	realizovaná cena	13,81 Kč/m <sup>2</sup>
Mostek n. O.	realizovaná cena	25,00 Kč/m <sup>2</sup>

**Zjištěná průměrná realizovaná cena 21,16 Kč/m<sup>2</sup>**

Na základě analýzy výše uvedených obchodů, porovnání známých vlastností souborů nemovitých věcí, se zohledněním korekčních faktorů, bude cena oceňovaného pozemku porovnávacím způsobem stanovena na 22,00 Kč/m<sup>2</sup>

**Ocenění zemědělských pozemků metodou porovnávací**

Pozemek p.č. 1121/2, katastrální území a obec Sudislav nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, trvalý travní porost, výměra 14 m<sup>2</sup>, jednotková cena 22 Kč/m<sup>2</sup> = **308 Kč**

Pozemky p.č. 1122/3, 1038/2, 1052/11 a 1055/3, katastrální území a obec Sudislav nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra celkem 346 m<sup>2</sup>, jednotková cena 22 Kč/m<sup>2</sup> = **7 612 Kč**

**Ocenění pozemků p.č. 1121/2, 1122/3, 1038/2, 1052/11 a 1055/3 metodou porovnávací 7 920,00 Kč**

**E. OCENĚNÍ OBVYKLOU CENOU**

Obvyklou cenou se rozumí cena ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) která zní:

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi*

*prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“.*

Ocenění je zpracováno ke dni 1. 1. 2021, jeho platnost je časově omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít významný vliv na odhadnutou obvyklou cenu.

Dle odborné úvahy znalce při současném zohlednění všech známých ovlivňujících faktorů bude obvyklá cena oceňovaného pozemku stanovena v identické výši jako cena porovnávací, tj. 7 920 Kč.

## **Ocenění pozemků obvyklou cenou 7 920,00 Kč**

### **F. STANOVENÍ KUPNÍ CENY**

Dle požadavku objednatele bude stanovena pro účel §3b zákona č. 416/2009 Sb. a novely č. 403/2020 Sb. v aktuálním znění k 1. 1. 2021, zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury kupní cena.

Znění §3b zákona.:

1) Získávají-li se potřebná práva podle §3a koupí, sjednává se v kupní smlouvě kupní cena ve výši:

a) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku.

b) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,5 v případě stavebního pozemku nebo stavby.

2) Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Ocenění se provede dle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu k tomuto dni, přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1.

Obvyklá cena stanovená posudkem

7 920 Kč

Úprava koeficientem

x 8 = 63 360 Kč

**Kupní cena pozemků p.č. 1038/2, 1052/11, 1055/3, 1121/1 a 1122/3 v katastrálním území a obci Sudislav nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, stanovená dle §3b) zákona č. 403/2020 Sb. v aktuálním znění k 1. 1. 2021 je 63 360,00 Kč bez DPH.**

Seznam příloh:

Informace o pozemcích - náhledem do KN

Geometrický plán č. 192-1196/2019

Geometrický plán č. 194-1198/2019

V Sezemicích 11. 12. 2020

Ing. Jiří Čadík  
Větrná 782  
533 04 Sezemice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.15.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17. 11. 1995 č. j. Spr. 2409/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 923/97/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 923/97/2020.