

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 042838/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- I. Pozemky parc.č. 814/1, parc.č. 814/3, parc.č. 5150, parc.č. 5151/3, parc.č. 5151/4, parc.č. 5151/5, parc.č. 5151/6, parc.č. 5151/7, parc.č. 5152/1, parc.č. 5152/2, parc.č. 5311/4, parc.č. 5311/5, parc.č. 5311/6, parc.č. 5311/7, parc.č. 5311/8, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.
- II. Pozemky parc.č. 839/2, parc.č. 5311/3, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Volek</b>	
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice	
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz
	datová schránka: xeit4gu	
Číslo posudku v evidenci znalce:	143-2023	

<b>Zadavatel:</b>	<b>GAUTE, a.s., IČ: 25543709</b>
Adresa:	Lidická 2006/26, 60200 Brno

<b>Číslo jednací:</b>	KSHK 70 INS 875 / 2023
-----------------------	------------------------

Počet stran: 42

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: el.

Podle stavu ke dni: 07.08.2023

Vyhotoveno: Ve Velaticích 30.08.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Janata Property Investment Group s.r.o., se sídlem Roudničská 163/26, 500 02 Hradec Králové, IČ: 085 00 282, zapsané na LV č. 1062, k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Jedná se o:

- I. Pozemky parc.č. 814/1, parc.č. 814/3, parc.č. 5150, parc.č. 5151/3, parc.č. 5151/4, parc.č. 5151/5, parc.č. 5151/6, parc.č. 5151/7, parc.č. 5152/1, parc.č. 5152/2, parc.č. 5311/4, parc.č. 5311/5, parc.č. 5311/6, parc.č. 5311/7, parc.č. 5311/8, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.
- II. Pozemky parc.č. 839/2, parc.č. 5311/3, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 7.8.2023.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 377/2022 Sb..

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSHK 70 INS 875 / 2023 formou veřejné dražby dle zák. 26/2000 Sb..

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné níže uvedené podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.08.2023 za přítomnosti Ing. Lukáše Janaty, MSc. a Petra Janaty (oba jednatelé společnosti Janata Property Investment Group s.r.o.).

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 1062 k.ú. Kvasiny ze dne 4.8.2023.

- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Kvasiny (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace, sdělení poskytnuté panem Ing. Lukášem Janatou (jednatelem společnosti Janata Property Investment Group s.r.o.):
- Email ze dne 15.8.2023 s informací o dokončení a předání přípojek společnosti ČEZ Distribuce, a.s.
- e) Informace a podklady poskytnuté paní Mgr. Evou Plačkovou (insolvenční správkyně dlužníka Janata Property Investment Group s.r.o., IČ: 085 00 282):
- Stavební povolení č. 36/2023 na stavbu „Obytná zóna Kvasiny - SO 101 pozemní komunikace“ ze dne 8.3.2023, které nabylo právní moci dne 31.3.2023.
  - Rozhodnutí o povolení stavby vodního díla - „Obytná zóna Kvasiny - SO 301 Vodovodní řad a SO 320 Splašková kanalizace“ ze dne 6.2.2023, které nabylo právní moci dne 4.3.2023.
  - Územní rozhodnutí - rozhodnutí o umístění stavby „Technická infrastruktura Kvasiny (10 RD) - část plochy Z1-5“ ze dne 21.11.2022, které nabylo právní moci 24.12.2022.
  - Nabývací tituly: Kupní smlouva ze dne 20.4.2021. Kupní smlouva ze dne 5.5.2021.
  - Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohoda o umístění stavby uzavřená č. IV-12-2023463/SOBS VB/1 s ČEZ Distribuce a.s. v zastoupení Energomontáže Votroubek s.r.o. dne 20.01.2022.
  - Smlouva o uzavření budoucích smluv o připojení odběrných elektrických zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN) č. 21\_SOBS01\_4121826985 ze dne 17.8.2021.
  - Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohoda o umístění stavby č. IV-12-2023463/SOBS VB/1 ze dne 22.10.2022
  - Smlouva mezi Obcí Kvasiny a dlužníkem o vybudování ZTV (základního technického vybavení), spojená se smlouvou o smlouvě budoucí o bezúplatném převodu ZTV a pozemku do vlastnictví Obce Kvasiny ze dne 05.01.2022.
  - Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti uzavřená se společností CETIN dne 24.03.2022 včetně smlouvy o právu provedení stavby a smlouvy o realizaci překládky sítě elektronických komunikací včetně oznámení společnosti CETIN o dokončení přípravy k přeložce SETCETIN.
  - Hydrogeologický posudek p.č. 5152 v k.ú. Kvasiny, který vypracovala GEOLOGICKÁ SLUŽBA s.r.o. , IČ: 25327593 dne 23.9.2021.
  - Inženýrskogeologické posouzení základové půdy pro výstavbu místní komunikace, které vypracovala GEOLOGICKÁ SLUŽBA s.r.o. , IČ: 25327593 09/2021.
  - Posudek o stanovení radonového indexu pozemků Kvasiny, který vypracovala GEOLOGICKÁ SLUŽBA s.r.o. , IČ: 25327593 dne 21.9.2021.
  - Projektová dokumentace pro DÚR + DSP na akci „Obytná zóna Kvasiny parc. č. 5152 v k.ú. Kvasiny“, obsahující: A. průvodní zprávu, B. souhrnnou technickou zprávu, C. situační výkresy, C.1. situační výkres širších vztahů, C.2. katastrální situační výkres, C.3. koordinační situační výkres, D. dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, D.1. pozemní komunikace, D.2. vodovodní řad, D.3. splašková kanalizace, D.4. veřejné osvětlení, zpracovaná projekční kanceláří FanIT s.r.o., Kublov 210, 26741 Kublov, Ing. Tomáš Kapal autorizovaný inženýr pro dopravní stavby, ČKAIT 0010885, z listopadu 2021.
  - Tržní hodnota nemovité věci reg.č. 47/09/2021, vypracovaná pro dlužníka společností ESTIMER, s.r.o., Ing. Romanem Hanákem.
  - Návrh na pořízení územního plánu (změny územního plánu) na pozemcích parc.č. 5311/3, 839/2 v k.ú. Kvasiny, ze dne 8.1.2022, zasláný firmou Janata Property Investmen Group s.r.o., IČ: 05500282 na Obec Kvasiny.
  - Zastavovací studie Kvasiny - Hamernice, kterou vypracoval Ing. arch. Tomáš Harom, IČ:

74296141.

- Závazné stanovisko k žádosti o trvalé odnětí pozemků parc.č. 5311/6, 5311/7 v k.ú. Kvasiny ze ZPF pro stavbu místní komunikace včetně obratiště pro stavbu „Obytná zóna Kvasiny“, vydané MÚ Rychnov nad Kněžnou, Odborem výstavby a životního prostředí, ze dne 16.5.2022, kterým byl udělen souhlas k trvalému odnětí ze ZPF.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Informace a sdělení získané od starosty Obce Kvasiny ze dne 7.8.2023:
  - Výpis z usnesení ze zasedání Zastupitelstva Obce Kvasiny, konané dne 7.4.2022, od 19:00 hodin, kterým nebyla schválena změna využití pozemků parc.č. 5311/3, 838/2 v k.ú. Kvasiny.
- h) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- l) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
- m) Územní plán obce Kvasiny (<https://www.rychnov-city.cz/up-kvasiny/ds-1543>).
- n) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Zákon č. 237/2020 Sb.** (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku) § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- I. stavební pozemky,
- II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

V. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

**a) Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

**b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.)** o oceňování majetku. Obvyklá cena 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

## **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

## **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

## **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **Zjištěná cena**

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

## **Reziduální metoda ocenění**

Pro ocenění pozemku / budoucího projektu lze použít tzv. reziduální/zbytkovou metodu. Reziduální nebo také zbytková hodnota se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál stavebního využití a toto využití je již ve vyšším stádiu připravenosti a nehrozí zde tedy úplná změna konceptu projektu. Nejprve se stanoví hodnota nemovitosti po jejím dokončení. Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou náklady potřebné na výstavbu. Jedná se nejen o náklady stavební, ale rovněž náklady na případné odstranění ekologické zátěže, demolici, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby atd. (soft náklady). Na závěr se odečte obvyklý zisk developera, se kterým by v případě realizace daného projektu kalkuloval. Současná hodnota výsledného rezidua představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou. Obecně by se měla hodnota pozemku (tedy rezidua) s pokračující výstavbou projektu zvyšovat, neboť náklady zbývající k dokončení projektu se snižují a s nimi i výše rizika, neboť projekt se blíží do své finální podoby.

## **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán  
LV - list vlastnictví  
ČR – Česká republika  
NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.  
MČ – městská část  
NS – nájemní smlouva  
RD - rodinný dům  
OÚ - obecní úřad  
ZPF - zemědělský půdní fond  
ZTV – základní technické vybavení  
PD – projektová dokumentace  
IS – inženýrské sítě

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí s provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění pozemků I. a II. cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

Pro ocenění pozemků č. I (developerského projektu) byla jako kontrolní metoda použit tzv. reziduální / zbytková metoda. Reziduální nebo také zbytková hodnota se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál stavebního využití a toto využití je již ve vyšším stádiu připravenosti a nehrozí zde tedy úplná změna konceptu projektu. Nejprve se stanoví hodnota nemovitosti po jejím dokončení. Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou náklady potřebné na výstavbu. Jedná se nejen o náklady stavební, ale rovněž náklady na případné odstranění ekologické zátěže, demolici, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby atd. (soft náklady). Na závěr se odečte obvyklý zisk developera, se kterým by v případě realizace daného projektu kalkuloval. Současná hodnota výsledného rezidua představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou. Obecně by se měla hodnota pozemku (tedy rezidua) s pokračující výstavbou projektu zvyšovat, neboť náklady zbývající k dokončení projektu se snižují a s nimi i výše rizika, neboť projekt se blíží do své finální podoby. V případě tohoto ocenění byla aplikována reziduální metoda vzhledem k již vydanému pravomocnému stavebnímu povolení na výstavbu kompletní technické infrastruktury (komunikace, hlavní řady inženýrských sítí, přípojky inženýrských sítí).



### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Kvasiny,  
k.ú. Kvasiny

Adresa nemovité věci: Kvasiny, 517 02 Kvasiny

#### Vlastnické a evidenční údaje

Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská 163/26, 500 02 Hradec Králové, LV: 1062.

#### Místopis

Kvasiny jsou obec, která se nachází v okrese Rychnov nad Kněžnou v Královéhradeckém kraji. Žije zde přibližně 1 550 obyvatel. Obec disponuje dostatečnou občanskou vybaveností a službami. Obcí prochází silniční komunikace II/321 Častolovice - Deštné v Orlických horách. Dopravně je obec dále obsluhována autobusovou a železniční dopravou. V obci sídlí závod Škody Auto, jeden z největších zaměstnavatelů v kraji.

Předmětné pozemky jsou situované ve východní okrajové části, severně od silnice II/321 procházející obcí, v lokalitě s nově se rozvíjející se výstavbou rodinných domů.



Zdroj: <https://mapy.cz>

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č. 1062 v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou, rozdělené do dvou částí.

##### I.

- pozemek parc č. 814/1, zahrada o výměře 931 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 814/3, trvalý travní porost o výměře 32 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5150, trvalý travní porost o výměře 839 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5151/3, trvalý travní porost o výměře 904 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5151/4, trvalý travní porost o výměře 882 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5151/5, trvalý travní porost o výměře 900 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5151/6, trvalý travní porost o výměře 8 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5151/7, trvalý travní porost o výměře 44 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5152/1, trvalý travní porost o výměře 1344 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5152/2, trvalý travní porost o výměře 1124 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5311/4, trvalý travní porost o výměře 1098 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5311/5, trvalý travní porost o výměře 998 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5311/6, trvalý travní porost o výměře 2815 m<sup>2</sup>,

- pozemek parc č. 5311/7, trvalý travní porost o výměře 465 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc č. 5311/8, trvalý travní porost o výměře 987 m<sup>2</sup>.



*Zdroj: podklady objednatele*

Jedná se o mírně svažité pozemky s jižní orientací určené pro výstavbu rodinných domů (parc.č. 814/1, 814/3, 5150, 5151/3, 5151/4, 5151/5, 5151/6, 5151/7, 5152/1, 5152/2, 5311/4, 5311/5, 5311/8) a obslužné komunikace včetně obratiště (parc.č. 5311/6, 5311/7). Předmětné pozemky jsou na severní straně vymezeny hranicí ochranného pásma vzdušného vedení VN, na východní a jižní straně současnou hranicí zastavěného území obce a na západní straně prolukou mezi zastavěnými plochami ukončenou místní komunikací.

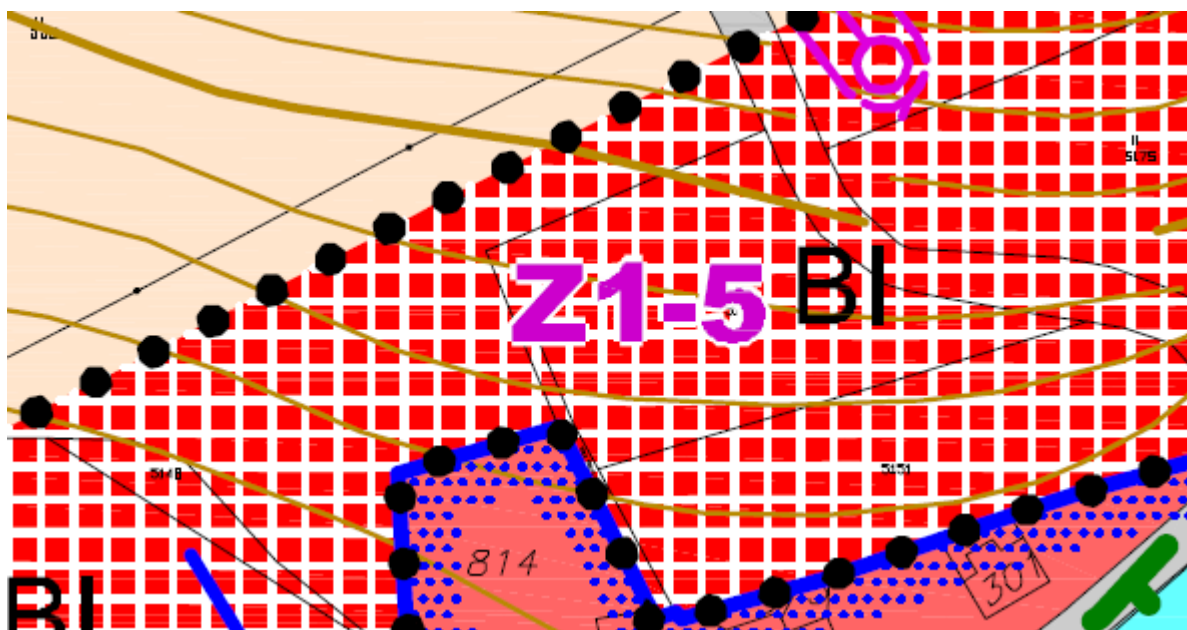


## Fotodokumentace pozemků



*Zdroj: fotodokumentace zpracovatele*

## Územní plán



*Zdroj: <https://www.rychnov-city.cz/up-kvasiny/ds-1543>*

Předmětné pozemky leží v nově zastavitelné ploše označené Z1-5. Jedná se o návrhovou plochu bydlení označenou jako BI - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

### hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

### přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech (izolovaných, řadových, dvojdomech)

- zahrady obytné, užitkové a okrasné

- stavby a zařízení pro sport jako doplňková funkce k funkci obytné

- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu lokality

- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

- veřejná zeleň, veřejná prostranství

- protipovodňová a protierozní zařízení

### podmíněně přípustné využití:

- viladomy za podmínky umístění v lokalitě Z1-1

- pozemky, stavby a zařízení veřejné infrastruktury, pokud svou kapacitou a potřebou parkovacích míst nepřesáhnou konkrétní možnosti území

- stavby a zařízení občanské vybavenosti komerčního typu služby nevýrobní, prodej, veřejné stravování, ubytovací zařízení kategorie penzion a to za podmínky, že svým provozováním nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru; u maloobchodního prodeje se stanoví max. rozsah prodejní plochy 200m<sup>2</sup>

- objekty situované u rušných komunikací je nutno zabezpečit proti účinkům hluku z pozemní dopravy (jedná se hlavně nově budované objekty u silnice II. třídy)

### nepřípustné využití:

- samostatné stavby garáží jednotlivých (umístěných mimo pozemky rodinných domů), garáží řadových a jiných hromadných

- objekty výroby průmyslové a zemědělské

### podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba bude max. dvoupodlažní + podkroví, u viladomů v lokalitě Z1-1 max. 3NP bez podkroví

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, návrhy staveb budou individuálně posuzovány zejména s ohledem na zachování přiměřené architektonické soudnosti lokality; odborné odůvodnění návrhu bude požadováno u staveb výrazně se svým řešením odlišujících od okolní zástavby.

Dotčené pozemky se nacházejí v rozsáhlém chráněném území.

Pozemky se nenachází v záplavovém území ani v poddolovaném území.

Pozemky se nachází v území s převažujícím nízkým radonovým indexem.

V rámci budoucího využití pozemků pro výstavbu rodinných domů byla zpracována projektová dokumentace pro DÚR + DSP na akci „Obytná zóna Kvasiny parc. č. 5152 v k.ú. Kvasiny“, obsahující: A. průvodní zprávu, B. souhrnnou technickou zprávu, C. situační výkresy, C.1. situační výkres širších vztahů, C.2. katastrální situační výkres, C.3. koordinační situační výkres, D. dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, D.1. pozemní komunikace, D.2.



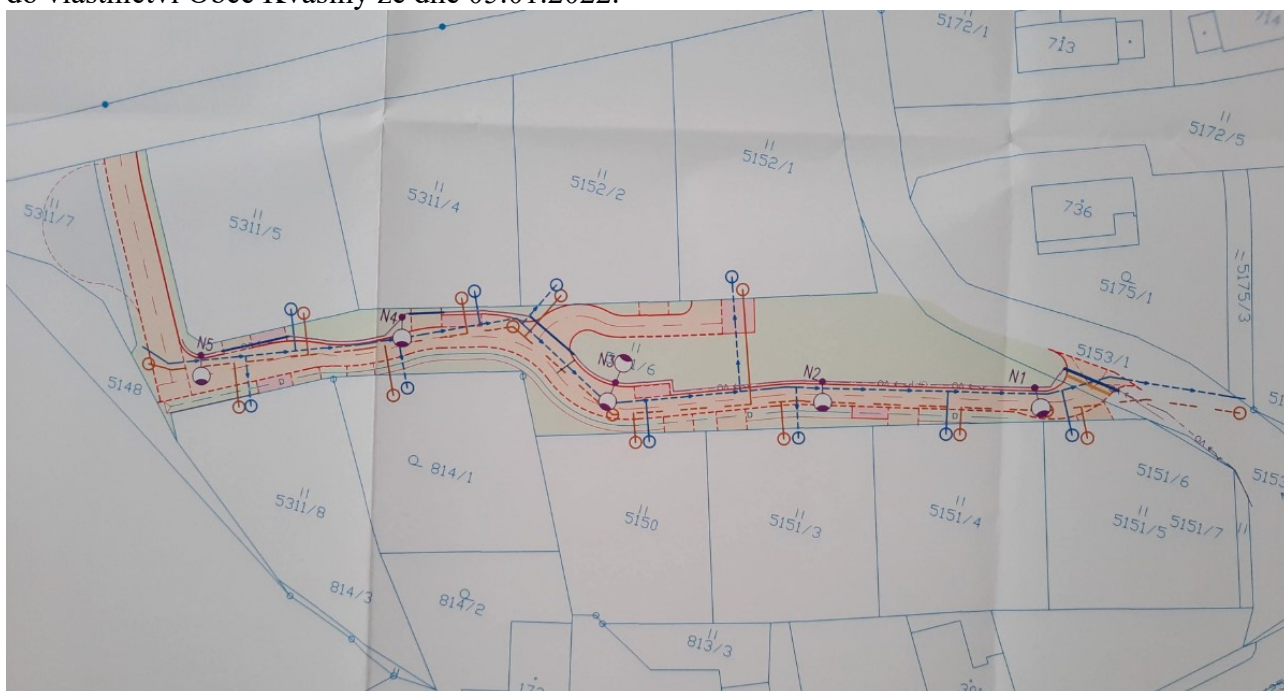


o pr. 5-12 mm včetně zafouknutí optických kabelů pro připojení jednotlivých objektů (celková délka cca 145,0 m).

- Stavební povolení č. 36/2023 na stavbu „Obytná zóna Kvasiny - SO 101 pozemní komunikace“ na místě stavebního záměru : parc.č. 5311/6, 5311/7, 5153/1 k.ú. Kvasiny, ze dne 8.3.2023, které nabylo právní moci dne 31.3.2023.

- Rozhodnutí o povolení stavby vodního díla - „Obytná zóna Kvasiny - SO 301 Vodovodní řad a SO 320 Splašková kanalizace“ na pozemcích parc.č. 5311/6, 5153/1, 5175/3 k.ú. Kvasiny ze dne 6.2.2023, které nabylo právní moci dne 4.3.2023.

- Smlouva mezi Obcí Kvasiny a společností Janata Property Investment Group s.r.o. o vybudování ZTV (základního technického vybavení: komunikace, vodovodní řady, parkovací stání, splašková kanalizace, řešení dešťové vody pomocí sběrných košů či samovolným vsakováním, optický kapel, veřejné osvětlení), spojená se smlouvou o smlouvě budoucí o bezúplatném převodu ZTV a pozemku do vlastnictví Obce Kvasiny ze dne 05.01.2022.



Zdroj: PD na akci „Obytná zóna Kvasiny parc. č. 5152 v k.ú. Kvasiny“

#### Stav ke dni provedení místního šetření:

Na pozemcích pro výstavbu komunikace a technické infrastruktury (parc.č. 5311/6 a 5311/7) bylo provedeno sejmutí kulturních vrstev půdy do hloubky 20 cm.

*Pozn. Závazné stanovisko k žádosti o trvalé odnětí pozemků parc.č. 5311/6, 5311/7 v k.ú. Kvasiny ze ZPF pro stavbu místní komunikace včetně obratiště pro stavbu „Obytná zóna Kvasiny“, vydané MÚ Rychnov nad Kněžnou, Odborem výstavby a životního prostředí, ze dne 16.5.2022, kterým byl udělen souhlas k trvalému odnětí ze ZPF.*

Společnost ČEZ Distribuce, a.s. provedla stavbu distribučního zařízení pro připojení lokality a zajištění elektrické energie pro zamýšlených 10 rodinných domů na předmětných pozemcích. Jak vyplývá se smluvních ujednání\* mezi společností ČEZ Distribuce, a.s. a společností Janata Property Investment Group s.r.o., bude se ČEZ Distribuce a.s. vůči novým vlastníkům dotčených pozemků domáhat zřízení věcného břemene. Finanční náhrada za zřízení VB byla dohodou sjednána na 17.000,-Kč bez DPH.

\*Pozn.: Smlouva o uzavření budoucích smluv o připojení odběrných elektrických zařízení k

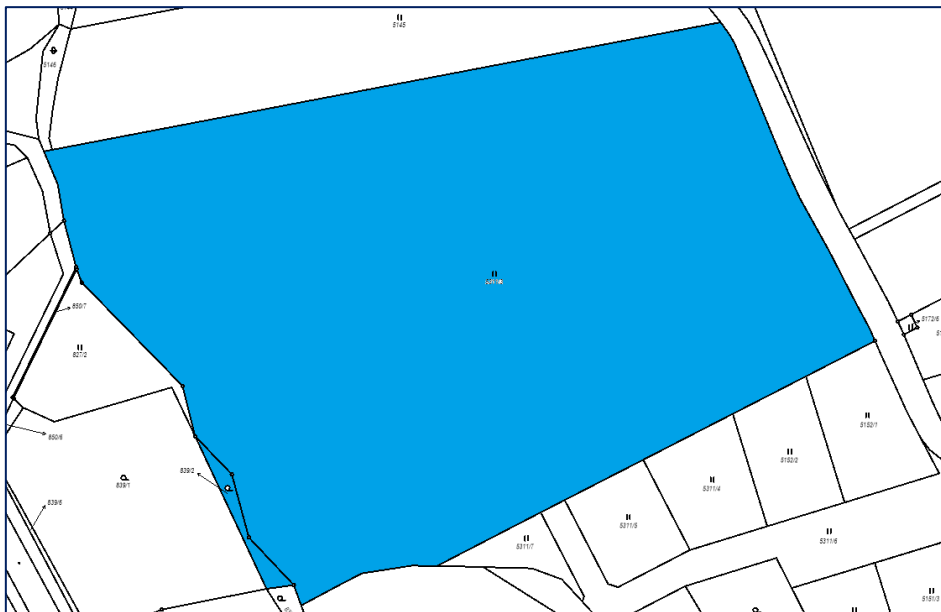
*distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN) č. 21\_SOBS01\_4121826985 ze dne 17.8.2021 a Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohoda o umístění stavby č. IV-12-2023463/SOBS VB/1 ze dne 22.10.2022.*

Výstavba ostatních inženýrských sítí nebyla zahájena.

Součástí pozemků nejsou rozsáhlé vzrostlé porosty ani jiné stavby, tzn. že v rámci výstavby nedojde k demolicím v rámci řešeného území a nedojde ke kácení stromů.

## II.

- pozemek parc. č. 839/2, zahrada o výměře 221 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 5311/3, trvalý travní porost o výměře 32 458 m<sup>2</sup>.



*Zdroj: podklady objednatele*

Jedná se o mírně svažité pozemky s jižní orientací uceleného nepravidelného tvaru. Předmětné pozemky jsou situované severně od pozemků I. Na jižní straně jsou pozemky dotčené vzdušným vedením VN a jeho ochranným pásmem, na východní straně sousedí s neuzpevněnou veřejnou komunikací (parc.č. 5153/1, vlastník Obec Kvasiny), na západní straně sousedí s hranicí zastavěného území obce (zahradnictví Forejtek) a místní komunikací, na severní straně sousedí s obdobným zemědělským pozemkem.



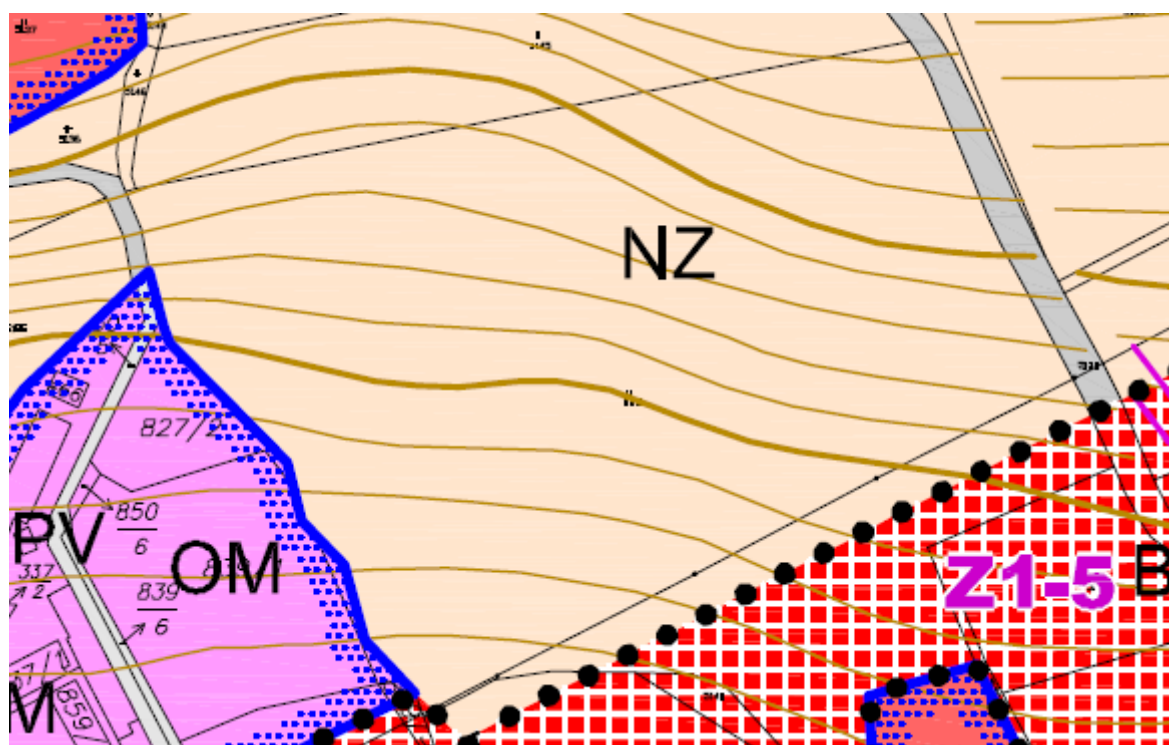
## Fotodokumentace pozemků



*Zdroj: fotodokumentace zpracovatele*

Ke dni ocenění jsou pozemky využívány jako louka k zemědělským účelům. Dle informací z Veřejného registru půdy - LPIS (<https://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>) na pozemcích hospodaří Pavel Kocián, IČ: 42883962. Dle získaných informací není na pronájem pozemků uzavřena žádná pachtovní smlouva, ale pouze ústní dohoda s vlastníkem.

## Územní plán



Předmětný pozemek parc.č. 5311/3, k.ú. Kvasiny leží ve stabilizované nestavební ploše NZ - plochy zemědělské a pozemek parc.č. 839/2, k.ú. Kvasiny leží ve stabilizované ploše stavební OM - plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední.

Vlastník pozemků nechal pro předmětnou lokalitu zpracovat Zastavovací studie Kvasiny - Hamernice, kterou vypracoval Ing. arch. Tomáš Harom, IČ: 74296141 a dne 8.1.2022 podal na Obec Kvasiny návrh na pořízení územního plánu (změny územního plánu) na pozemcích parc.č. 5311/3, 839/2 v k.ú. Kvasiny. Dle výpisu z usnesení č. 12/20/2022 ze zasedání Zastupitelstva Obce Kvasiny, konaného dne 7.4.2022, od 19:00 hodin, však změna využití pozemků parc.č. 5311/3, 838/2 v k.ú. Kvasiny nebyla schválena.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav nemovitosti umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace (parc.č. 5153/1, vlastník Obec Kvasiny)

Komentář:

*Stávající veřejná přístupová komunikace na parc.č. 5153/1 vede k celému souboru pozemků. Pozemní komunikace k jednotlivým pozemkům na parc.č. 5311/6, 5311/7 zatím není vybudovaná.*

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:

*- rozsáhlé chráněné území*

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

*Na LV č. 1062 k.ú. Kvasiny jsou uvedena následující omezení vlastnického práva věcným právem, poznámky a další obdobné údaje:*

- *Věcné břemeno (podle listiny)*

o *Věcné břemeno (podle listiny)*

*právo zřídít, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu a právo provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně odstranění dle GP 818-9724/2017*

*Oprávnění pro*

*ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035*

*Povinnost k*

*Parcela: 5311/3*

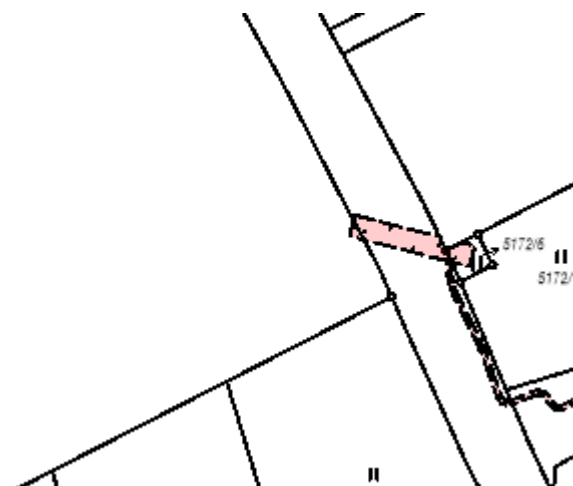
*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-2013810/VB/3 ze dne 13.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 21.11.2017.*

*Pořadí k 27.10.2017 08:00*

*v-6574/2017-607*

*Zákres VB dle <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>*

||  
5311/3

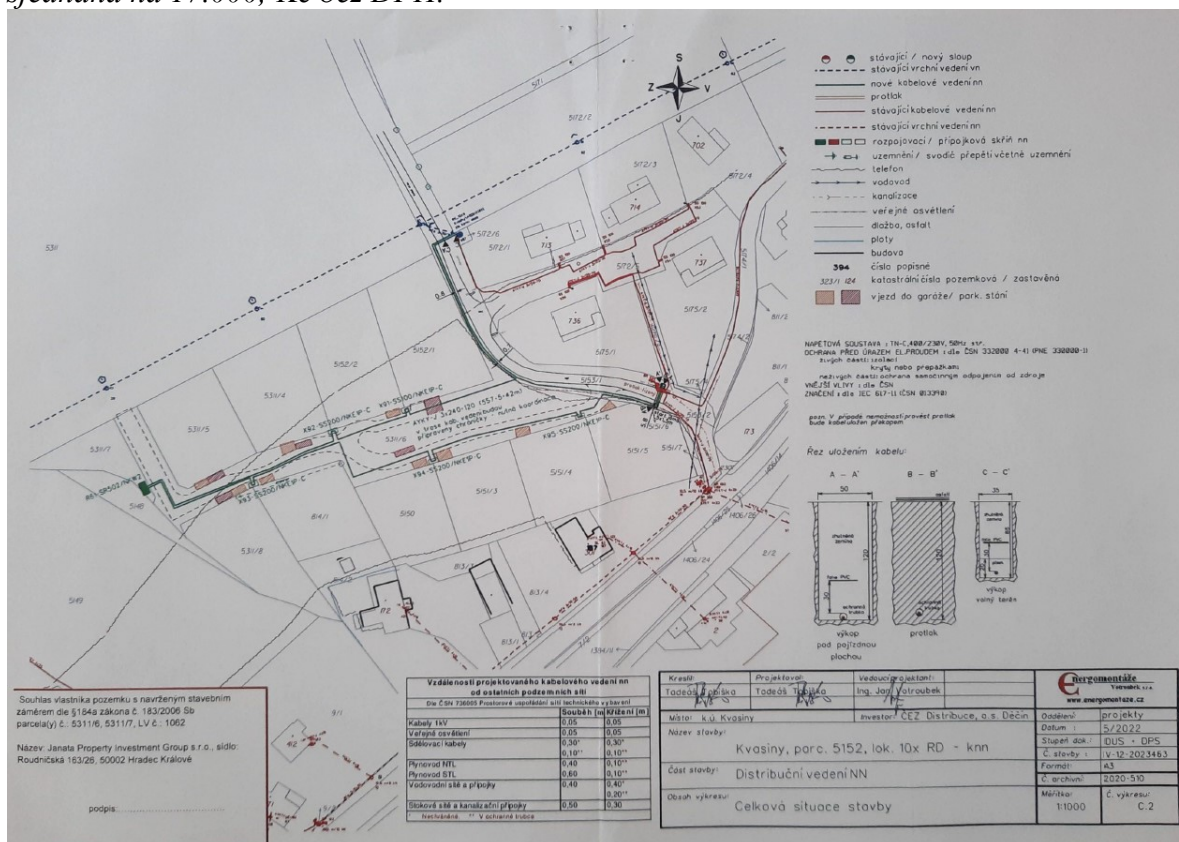


Pozn.: svým charakterem a rozsahem se jedná o VB bez vlivu na obvyklou cenu pozemku.

- Zákaz zcizení a zatížení
- Zástavní právo smluvní
- Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Janata Property Investment Group s.r.o.
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Janata Property Investment Group s.r.o.
- Zajištění nemovitosti
- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

- Budoucí věcná břemena  
- Dle podkladů se bude společnost ČEZ Distribuce, a.s. (jako oprávněná) domáhat po vlastníkově pozemků zřízení věcného břemene spočívající v právu umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy na dotčené(ých) nemovitosti(tech), provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, a povinnosti budoucí povinně výkon těchto práv strpět. Předpokládaný rozsah omezení dotčené(ných) nemovitost(i) VB činí 191 m<sup>2</sup>, tj. 286 bm. VB bude zřízeno na dobu neurčitou. Jednorázová náhrada za zřízení VB byla sjednána na 17.000,-Kč bez DPH.



- Dle podkladů se bude společnost CETIN, a.s. (jako oprávněná) domáhat po vlastníkově pozemků zřízení věcného břemene – služebnost umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení k části pozemku vyznačené geometrickým plánem. Služebnost bude zřízena

na dobu neurčitou za náhradu ve výši 1.000,-Kč bez DPH.

Pozn.: svým charakterem a rozsahem se jedná o věcná břemena bez vlivu na obvyklou cenu předmětného souboru pozemků.

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

#### **Ostatní rizika:**

ANO Nemovitá věc pronajímána

ANO Zemědělský půdní fond

Komentář:

- ústní dohoda o obhospodařování pozemků parc.č. 5311/3, 839/2 k.ú. Kvasiny s panem Pavel Kocián, IČ: 42883962

- upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu OO-1/2020-607

Pozn.: bez vlivu na obvyklou cenu

## **4. POSUDEK**

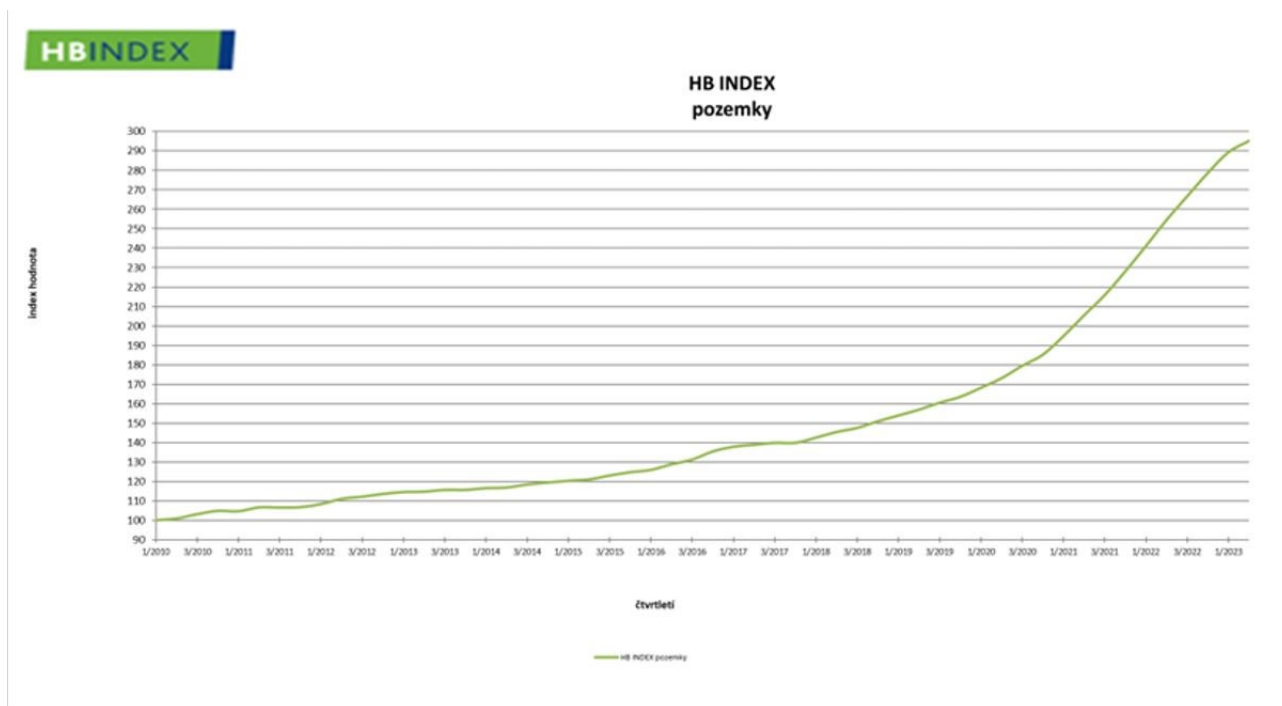
### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

**Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V souladu s metodikou určení obvyklé ceny je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných pozemků v daném místě a čase, tzn. srovnáním s realizovanými prodeji pozemků v okrese Rychnov nad Kněžnou. V daném případě nebyly v lokalitě realizovány všechny prodeje v časovém horizontu předchozích 12 měsíců. Z toho důvodu byly starší prodeje korigovány indexem vývoje cen pozemků (HB Index) k Q2/2023 (nejbližší zveřejněný údaj k datu ocenění).

*HB INDEX: Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz).*



## 4.2. Ocenění

### 1. I.

stavební pozemky

#### 1.1. Hodnota pozemků I.

##### 1.1.1. Pozemky (porovnávací metoda)

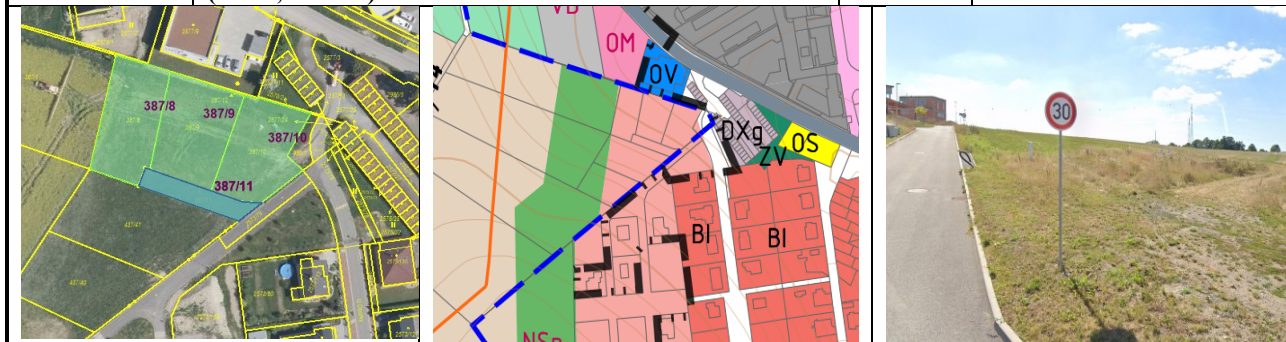
Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemku a jeho využití, tzn. pozemky určené pro výstavbu v ploše pro bydlení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované prodejní ceny v okr. Rychnov nad Kněžnou vztahované na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Lokalita</b>	Rychnov nad Kněžnou, k.ú. Lipovka u Rychnova nad Kněžnou, parc.č. 387/8, 387/9, 387/10, 387/11						
<b>Popis lokality</b>	Ul. U Obůrky. Orná půda určená pro výstavbu						
<b>Základní popis</b>	Tři rovinnaté pozemky, lichoběžníkové tvary, přístupový pozemek parc.č. 387/11 v podílovém vlast..						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán	BI – návrhová plocha bydlení v rodinných domech				
<b>Stupeň dokument.</b>	Bez	Záplavová oblast	Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	Vybudované pouze přípojky el. energie (ČEZ), právo napojení komunikace, kanalizace, vody na obslužnou komunikaci						
<b>Omezení (rizika)</b>	Rozsáhlé chráněné území, VB vedení pro ČEZ						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>4 227 070</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>2 773</b>	Datum prodeje	<b>04/2022</b>	Prodávající	F.O.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>1 524</b>				
<b>Poznámka</b>	Celková kupní cena 4.227.070,-Kč, tj. 1.524,-Kč/m <sup>2</sup> . (cena konečná, bez informací o DPH). Každý pozemek prodán zvlášť 1.700.000,-Kč (cca 960 m <sup>2</sup> ), tj. 1.771,-Kč/m <sup>2</sup> 1.227.070,-Kč (cca 903 m <sup>2</sup> ), tj. 1.359,-Kč/m <sup>2</sup>			Zdroj KC	V-1063/2022-607 V-1790/2022-607 V-1062/2022-607		


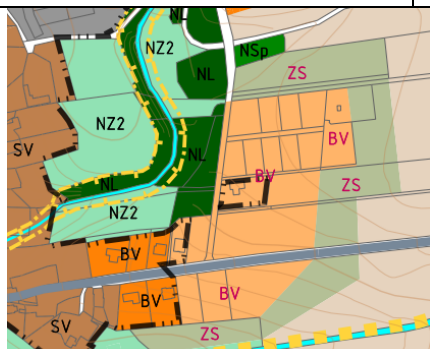



1.300.000,-Kč (cca 911 m <sup>2</sup> ), tj. 1.427,-Kč/m <sup>2</sup> <u>HB index:</u> K datu prodeje: Q2/2022 = 254,6 K ocenění: Q2/2023 = 295,2 Nárůst ceny = 1,16 <b>Kupní cena po redukci HB indexem: 4.903.401,-Kč (1.768,-Kč/m<sup>2</sup>)</b>		
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

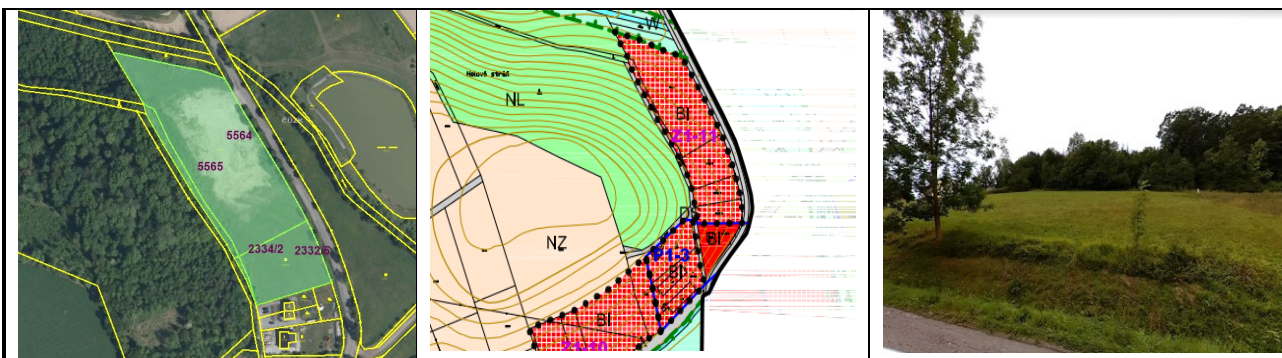


<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
velikost pozemku - menší výměra		0,95		
poloha pozemku - méně atraktivní lokalita		1,02		
dopravní dostupnost - obdobná = bez vybudované komunikace		1,00	1,00	
možnost zastavení poz. - obdobná dle ÚP		1,00		
intenzita využití poz. - obdobná		1,00		
vybavenost pozemku - obdobná = pouze přípojka el. en.		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné pozemky		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 903 401	2 773	1 768,27	0,97	1 715,22

<b>Lokalita</b>	<b>Rychnov nad Kněžnou, k.ú. Litohrady, parc.č. 3038, 3071/3, 3071/4, 3071/5, 3071/6, 3071/8, 3071/9, 3071/10, 3071/11, 3071/12, 3071/14</b>						
<b>Popis lokality</b>	Pozemky jsou lokalizovány na východním okraji samostatné místní části Litohrady, v nově vznikající zástavbě rodinných domů, vlevo při výjezdu ve směru na silnici I. třídy Solnice - Rychnov nad Kněžnou.						
<b>Základní popis</b>	Rovinaté pozemky, lichoběžníkové tvary. Příjezd po nezpevněné komunikaci.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán	BV – návrhová plocha bydlení v rodinných domech – venkovské NZ – zemědělská plocha (parc.č. 3038)				
<b>Stupeň dokument.</b>	Bez	Záplavová oblast	Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	Vybudované přípojky el. energie (ČEZ). Možnost napojení na vodovod. Není možnost napojení na kanalizaci a zemní plyn						
<b>Omezení (rizika)</b>	Rozsáhlé chráněné území, VB vedení pro ČEZ						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>11 978 475</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>10 945</b>	Datum prodeje	<b>04/2022</b>	Prodávající	dražba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>1 094</b>				
<b>Poznámka</b>	Kupní cena celkem: 12.010.000,-Kč. (cena konečná, bez informací o DPH). Z toho zemědělská plocha parc.č. 3038 o výměře 1261 m <sup>2</sup> a 25,-Kč/m <sup>2</sup> = 31.525,-Kč. Kupní cena stavebních pozemků: 11.978.475,-Kč <u>HB index:</u> K datu prodeje: Q2/2022 = 254,6 K ocenění: Q2/2023 = 295,2 Nárůst ceny = 1,16				Zdroj KC	V-2200/2022-607	

<b>Kupní cena po redukci HB indexem: 13.895.031,-Kč (1.269,-Kč/m<sup>2</sup>)</b>			
			
<b>Koeficienty:</b>			
redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00	
velikost pozemku - obdobná výměra		1,00	
poloha pozemku - méně atraktivní lokalita		1,10	
dopravní dostupnost - obdobná = bez vybudované komunikace, ale			
horší možnost napojení na stávající kom.		1,10	
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP		1,00	
intenzita využití poz. - obdobná		1,00	
vybavenost pozemku - obdobná = pouze přípojka el. en., ale není			
možnost napojení na kanalizaci		1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné pozemky		1,00	
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>
13 895 031	10 945	1 269,53	1,27
			<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
			<b>1 612,30</b>

<b>Lokalita</b>	<b>Solnice, k.ú. Solnice, parc.č. 2332/5, 2334/2, 5564, 5565</b>						
<b>Popis lokality</b>	Pozemky na severovýchodním okraji města, v nově vznikající zástavbě rodinných domů						
<b>Základní popis</b>	Mírně svažité pozemky s JV orientací. Příjezd po nezpevněné komunikaci.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán	BI – návrhová plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské				
<b>Stupeň dokument.</b>	Stav. povolení na bytový dům, Stav. povolení na 14 rodinných dvojdomů Stav. povolení na technickou infrastrukturu	Záplavová oblast	Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	Hlavní přípojka el. energie (ČEZ). Možnost napojení na vodu, kanalizaci.						
<b>Omezení (rizika)</b>	Rozsáhlé chráněné území, VB vedení pro ČEZ						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>24 000 000 (bez DPH)</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>13 108</b>	Datum prodeje	<b>04/2022</b>	Prodávající	P.O.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>1 831</b>				
<b>Poznámka</b>	<u>HB index:</u> K datu prodeje: Q2/2022 = 254,6 K ocenění: Q2/2023 = 295,2 Nárůst ceny = 1,16 <b>Kupní cena po redukci HB indexem: 27.840.000,-Kč (2.124,-Kč/m<sup>2</sup>)</b>				Zdroj KC	V-1550/2022-607	

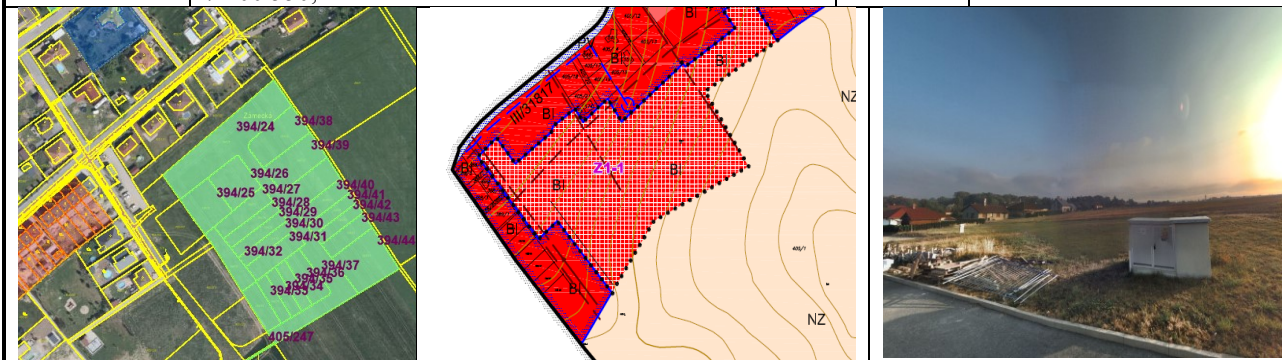


### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - obdobná výměra	1,00
poloha pozemku - obdobná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - obdobná = bez vybudované komunikace	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00
intenzita využití poz. - nepatrně lepší / RD + BD	0,95
vybavenost pozemku - obdobná / pouze přípojka el. en.	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - cena vč. SP na výstavbu BD a RD	0,90

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
27 840 000	13 108	2 123,89	0,86	1 826,55

<b>Lokalita</b>	Kvasiny, k.ú. Kvasiny, parc.č. 394/24 až 394/44, 405/247						
<b>Popis lokality</b>	Pozemky na jihozápadním okraji města, v nově vznikající zástavbě rodinných domů						
<b>Základní popis</b>	Rovinaté pozemky, příjezdová komunikace není vybudována.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán		BI – návrhová plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské			
<b>Stupeň dokument.</b>	ne	Záplavová oblast		Ne			
<b>Inženýrské sítě</b>	Žádné vybudované						
<b>Omezení (rizika)</b>	Rozsáhlé chráněné území,						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	14 201 100	Výměra (m <sup>2</sup> )	15 779	Datum prodeje	04/2023	Prodávající	F.O.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	900				
<b>Poznámka</b>	(cena konečná, bez informací o DPH) Prodány 2 podíly id. ½, každou smlouvou zvlášť za cenu 7.100.550,-Kč				Zdroj KC	V-1466/2023-607 V-1467/2023-607	





**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - obdobná výměra	1,00
poloha pozemku - obdobná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - obdobná = bez vybudované komunikace, ale horší možnost napojení na stávající komunikaci	1,15
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - horší, bez vybudovaných přípojek el. en.	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - bez stav. povolení na tech. infrastrukturu	1,15

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
14 201 100	15 779	900,00	1,45	<b>1 305,00</b>

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitost cenově **LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ** **HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 305,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 614,77 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 826,55 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Na základě výše uvedenému srovnání čtyř realizovaných reprezentantů, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1.300,- Kč/m<sup>2</sup> až 1.800,- Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k dobré poloze, tvaru pozemků a příznivé svahové orientaci a současné stavební připravenosti určují jednotkovou porovnávací cenu za 1 m<sup>2</sup> pozemků ve středním pásmu zjištěných hodnot, tj. po zaokrouhlení na 1.600,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
zahrada	814/1	931	1 600,00	1 489 600
trvalý travní porost	814/3	32	1 600,00	51 200
trvalý travní porost	5150	839	1 600,00	1 342 400
trvalý travní porost	5151/3	904	1 600,00	1 446 400
trvalý travní porost	5151/4	882	1 600,00	1 411 200
trvalý travní porost	5151/5	900	1 600,00	1 440 000
trvalý travní porost	5151/6	8	1 600,00	12 800
trvalý travní porost	5151/7	44	1 600,00	70 400
trvalý travní porost	5152/1	1 344	1 600,00	2 150 400
trvalý travní porost	5152/2	1 124	1 600,00	1 798 400
trvalý travní porost	5311/4	1 098	1 600,00	1 756 800
trvalý travní porost	5311/5	998	1 600,00	1 596 800
trvalý travní porost	5311/6	2 815	1 600,00	4 504 000
trvalý travní porost	5311/7	465	1 600,00	744 000
trvalý travní porost	5311/8	987	1 600,00	1 579 200
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>13 371</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>21 393 600</b>

## 1.1.2. Pozemky (kontrolní výpočet)


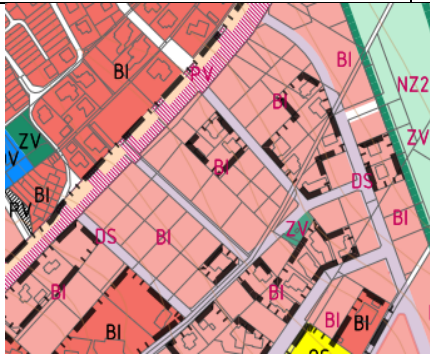

### Reziduální / zbytková metoda

Tato metoda je zde použita jako kontrolní metoda výpočtu hodnoty pozemků I. Reziduální nebo také zbytková hodnota se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál stavebního využití a toto využití je již ve vyšším stádiu připravenosti a nehrozí zde tedy úplná změna konceptu projektu. Nejprve se stanoví hodnota pozemků po jejím dokončení (vybudování zpevněné komunikace a jednotlivých přípojek IS). Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou náklady potřebné na výstavbu. Jedná se nejen o náklady stavební, ale rovněž náklady na případné odstranění ekologické zátěže, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby atd. (soft náklady). Na závěr se odečte obvyklý zisk developera, se kterým by v případě realizace daného projektu kalkuloval. Současná hodnota výsledného rezidua představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou. Obecně by se měla hodnota pozemku (tedy rezidua) s pokračující výstavbou projektu zvyšovat, neboť náklady zbývající k dokončení projektu se snižují a s nimi i výše rizika, neboť projekt se blíží do své finální podoby. V případě tohoto ocenění byla aplikována reziduální metoda vzhledem k již vydanému pravomocnému stavebnímu povolení na výstavbu kompletní technické infrastruktury (komunikace, hlavní řady inženýrských sítí, přípojky inženýrských sítí).

### Výpočet hodnoty pozemků v budoucím stavu (po dokončení technické infrastruktury)

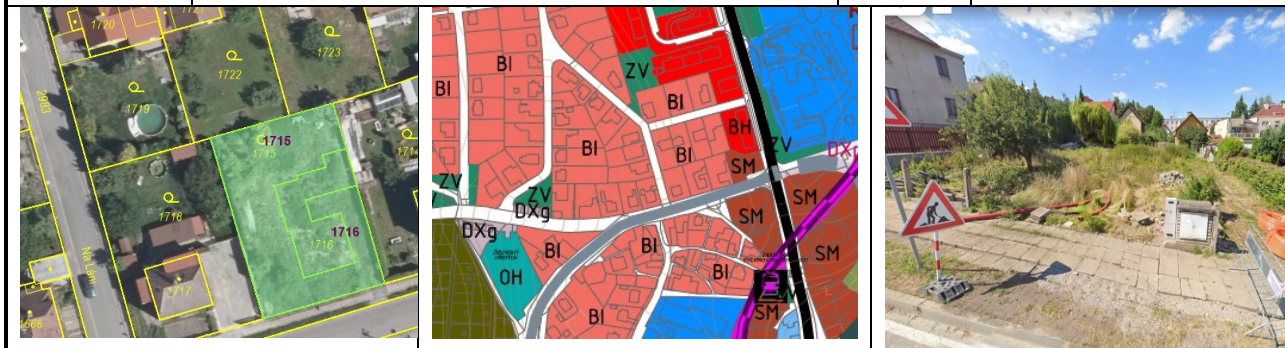
Pro výpočet budoucí hodnoty pozemku je použita srovnávací metoda. Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje stavebně připravených pozemků pro výstavbu rodinných domů, tzn. kompletně zasítované pozemky s vybudovanou zpevněnou přístupovou komunikací. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované prodejní ceny pozemků v okrese Rychnov nad Kněžnou vztažené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Lokalita</b>	<b>Rychnov nad Kněžnou, k.ú. Rychnov nad Kněžnou, parc.č. 5060/5</b>						
<b>Popis lokality</b>	Ul. Zilvarova. Orná půda určená pro výstavbu						
<b>Základní popis</b>	Rovinatý pozemek, lichoběžníkový tvar.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán		BI – návrhová plocha bydlení v rodinných domech			
<b>Stupeň dokument.</b>	Bez	Záplavová oblast		Ne			
<b>Inženýrské sítě</b>	Vybudované přípojky na pozemku						
<b>Omezení (rizika)</b>	VB vedení pro ČEZ						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>2 684 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>1 342</b>	Datum prodeje	<b>03/2023</b>	Prodávající	F.O.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>2 000</b>				
<b>Poznámka</b>	Kupní cena je konečná, bez informací o DPH.				Zdroj KC	V-1160/2023-607	
							
<b>Koeficienty:</b>							

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00			
velikost pozemku - obdobná výměra	1,00			
poloha pozemku - obdobná lokalita	1,00			
dopravní dostupnost - obdobná, zpevněná komunikace	1,00			
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00			
intenzita využití poz. - obdobná	1,00			
vybavenost pozemku - obdobná, IS na pozemku	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek	1,00			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 684 000	1 342	2 000,00	1,00	2 000,00

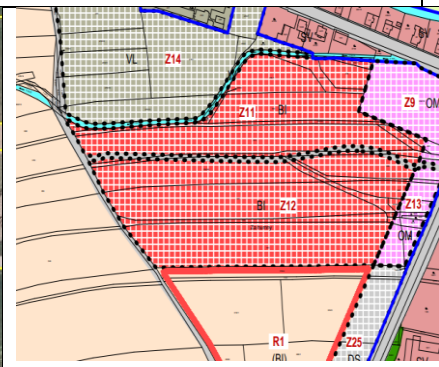
<b>Lokalita</b>	<b>Rychnov nad Kněžnou, k.ú. Rychnov nad Kněžnou, parc.č. 1715, 1716</b>					
<b>Popis lokality</b>	Ul. U Židovského Hřbitova. Proluka po demolici původní stavby					
<b>Základní popis</b>	Rovinatý pozemek, obdélníkový tvar.					
<b>Druh pozemku KN</b>	Ostatní plocha, zahrada	Územní plán		BI – stavební plocha bydlení v rodinných domech		
<b>Stupeň dokument.</b>	Bez	Záplavová oblast		Ne		
<b>Inženýrské sítě</b>	Vybudované přípojky na pozemku					
<b>Omezení (rizika)</b>	Rozsáhlé chráněné území, VB vedení pro ČEZ					
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>3 150 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>738</b>	Datum prodeje	<b>05/2023</b>	Prodávající
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>4 268</b>			P.O.
<b>Poznámka</b>	Kupní cena je konečná, bez informací o DPH.			Zdroj KC	V-2194/2023-607	



<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00			
velikost pozemku - obdobná	1,00			
poloha pozemku - obdobná lokalita	1,00			
dopravní dostupnost - obdobná, zpevněná komunikace	1,00			
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00			
intenzita využití poz. - obdobná	1,00			
vybavenost pozemku - obdobná, IS na pozemku	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek	1,00			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 150 000	738	4 268,29	1,00	4 268,29

<b>Lokalita</b>	<b>Čestice, k.ú. Čestice u Častolovic, parc.č. 384/3</b>
<b>Popis lokality</b>	Developerský projekt Za Humny

<b>Základní popis</b>	Rovinatý pozemek, lichoběžníkový tvar., Přístupová komunikace se zpevněným povrchem						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán		BI – návrhová plocha bydlení v rodinných domech, městské a příměstské			
<b>Stupeň dokument.</b>	Územní rozhodnutí	Záplavová oblast		Ne			
<b>Inženýrské sítě</b>	Komplet přípojky na pozemku (el., voda, kanalizace, datový kabel)						
<b>Omezení (rizika)</b>	Rozsáhlé chráněné území,						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>2 306 070</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>949</b>	Datum prodeje	<b>08/2022</b>	Prodávající	P.O.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>2 430</b>				
<b>Poznámka</b>	Kupní cena je konečná, bez informací o DPH. HB index: K datu prodeje: Q3/2022 = 266,8 K ocenění: Q2/2023 = 295,2 Nárůst ceny = 1,11 <b>Kupní cena po redukci HB indexem: 2.559.738,-Kč (2.697,-Kč/m2)</b>			Zdroj KC	V-4260/2022-607		

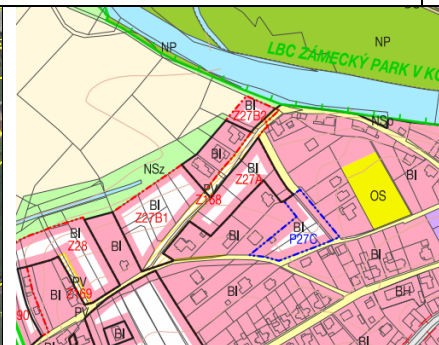


<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
velikost pozemku - obdobná			1,00	
poloha pozemku - méně atraktivní lokalita			1,05	
dopravní dostupnost - obdobná, zpevněná komunikace			1,00	
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP			1,00	
intenzita využití poz. - nepatrně horší tvar			1,05	
vybavenost pozemku - obdobná, IS na pozemku			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 559 738	949	2 697,30	1,10	<b>2 967,03</b>

<b>Lokalita</b>	<b>Kostelec nad Orlicí, k.ú. Kostelec nad Orlicí, parc.č. 2643/1</b>		
<b>Popis lokality</b>	Ul. Školní , zástavba novostaveb rodinných domů, zpevněná komunikace.		
<b>Základní popis</b>	Rovinatý pozemek, lichoběžníkový tvar tvar.		
<b>Druh pozemku KN</b>	Trvalý travní porost	Územní plán	BI – plochy změn, bydlení v rodinných domech
<b>Stupeň dokument.</b>	Společný souhlas a PD pro výstavbu RD, komunikace a IS	Záplavová oblast	Ne
<b>Inženýrské sítě</b>	Vybudované přípojky el., voda, kanalizace na pozemku		



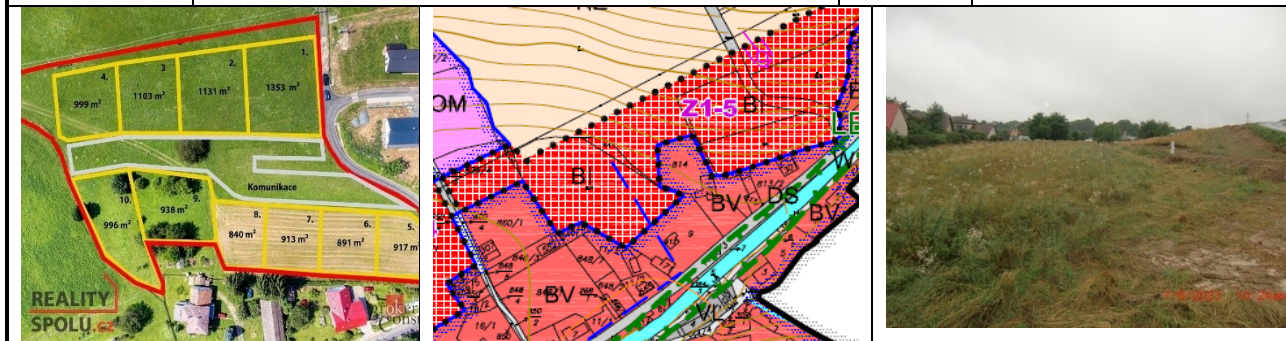
<b>Omezení (rizika)</b>	Rozsáhlé chráněné území, VB vedení pro ČEZ						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>2 500 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>915</b>	Datum prodeje	<b>09/2022</b>	Prodávající	F.O.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>2 732</b>				
<b>Poznámka</b>	Kupní cena je konečná, bez informací o DPH. <u>HB index:</u> K datu prodeje: Q3/2022 = 266,8 K ocenění: Q2/2023 = 295,2 Nárůst ceny = 1,11 <b>Kupní cena po redukcí HB indexem: 2.775.000,-Kč (3.033,-Kč/m<sup>2</sup>)</b>				Zdroj KC	V-5173/2022-607	



<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
velikost pozemku - obdobná			1,00	
poloha pozemku - méně atraktivní lokalita			1,05	
dopravní dostupnost - obdobná, zpevněná komunikace			1,00	
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP			1,00	
intenzita využití poz. - obdobná			1,00	
vybavenost pozemku - obdobná, IS na pozemku			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - v ceně i SP a PD			0,90	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 775 000	915	3 032,79	0,95	<b>2 881,15</b>

<b>Lokalita</b>	<b>Kvasiny, k.ú. Kvasiny parc.č. 814/1, 5150, 5150/3, 5151/4</b>						
<b>Popis lokality</b>	Východní okrajová část obce						
<b>Základní popis</b>	Mírně svažité s jižní orientací, obdélníkové a lichoběžníkové tvary. Přístup po zpevněné komunikaci						
<b>Druh pozemku KN</b>	Trvalý travní porost	Územní plán	BI – návrhová plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské				
<b>Stupeň dokument.</b>	SP – komunikace, sítě	Záplavová oblast	Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	Vybudované přípojky na pozemku (voda, el., kanalizace, VO)						
<b>Omezení (rizika)</b>	Rozsáhlé chráněné území, VB vedení pro ČEZ						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>2 932 650</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>931</b>	Datum prodeje	<b>10-12/2021</b>	Prodávající	P.O.
	<b>2 642 850</b>		<b>839</b>				
	<b>2 847 600</b>		<b>904</b>				
	<b>2 778 300</b>		<b>882</b>				
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>3 150</b>				
<b>Poznámka</b>	Jedná se o 4 rezervační smlouvy na prodej předmětných pozemků uzavřené koncem roku 2021. Prodej prostřednictvím Broker Consulting, a.s.				Zdroj KC	REZERVAČNÍ SMLOUVY	

<p>Kupní cena je konečná, bez informací o DPH.  <u>HB index:</u>  K datu prodeje: Q4/2021 = 228,2  K ocenění: Q2/2023 = 295,2  Nárůst ceny = 1,29  <b>Kupní cena po redukcí HB indexem: 4.064,-Kč/m<sup>2</sup>)</b></p>		
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--



<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - rezervační smlouva			0,95	
velikost pozemku - stejná			1,00	
poloha pozemku - stejná			1,00	
dopravní dostupnost - stejná, zpevněná komunikace			1,00	
možnost zastavění poz. - stejná dle ÚP			1,00	
intenzita využití poz. - stejná			1,00	
vybavenost pozemku - stejná, IS na pozemku			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění – předmětné pozemky			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 064	1	4 064,00	0,95	<b>3 860,80</b>

*Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.*

Minimální jednotková porovnávací cena	2 000,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 195,45 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	4 268,29 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání čtyř realizovaných reprezentantů a zohlednění v minulosti uzavřených rezervačních smluv na předmětné pozemky, lze konstatovat, že obdobné plně stavebně připravené pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 2.000,- Kč/m<sup>2</sup> až 4.300,- Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k dobré poloze, tvaru pozemků a příznivé svahové orientaci a kompletní stavební připravenosti určují budoucí jednotkovou porovnávací cenu za 1 m<sup>2</sup> pozemků ve středním pásmu zjištěných hodnot, tj. po zaokrouhlení na 3.200,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	814/1	931	3 200,00		2 979 200
trvalý travní porost	814/3	32	3 200,00		102 400

trvalý travní porost	5150	839	3 200,00		2 684 800
trvalý travní porost	5151/3	904	3 200,00		2 892 800
trvalý travní porost	5151/4	882	3 200,00		2 822 400
trvalý travní porost	5151/5	900	3 200,00		2 880 000
trvalý travní porost	5151/6	8	3 200,00		25 600
trvalý travní porost	5151/7	44	3 200,00		140 800
trvalý travní porost	5152/1	1 344	3 200,00		4 300 800
trvalý travní porost	5152/2	1 124	3 200,00		3 596 800
trvalý travní porost	5311/4	1 098	3 200,00		3 513 600
trvalý travní porost	5311/5	998	3 200,00		3 193 600
trvalý travní porost	5311/8	987	3 200,00		3 158 400
trvalý travní porost	5311/6	2 815	0,00	Budoucí	0
trvalý travní porost	5311/7	465	0,00	komunikace	0
<b>Hodnota pozemků celkem</b>					<b>32 291 200</b>

\*pozn.: pozemky parc.č. 5311/6, 5311/7 na kterých bude vybudována zpevněná komunikace a obratiště nebudou předmětem budoucího prodeje, budou bezplatně převedeny do majetku obce, proto s nimi není ve výpočtu kalkulováno.

### Predikce nákladové stránky projektu

Ve výpočtu je uvažováno s následujícími náklady:

#### Náklady na vybudování kompletní infrastruktury.

Tyto náklady byly převzaty z Technické zprávy, která je součástí předložené projektové dokumentace pro DÚR + DSP na akci „Obytná zóna Kvasiny parc. č. 5152 v k.ú. Kvasiny“, zpracované projekční kanceláří FanIT s.r.o., Kublov 210, 26741 Kublov, Ing. Tomáš Kapal autorizovaný inženýr pro dopravní stavby, ČKAIT 0010885, z listopadu 2021. Vzhledem ke skutečnosti, že je PD zpracovaná v 11/2021, tzn. pravděpodobně v cenové hladině stavebních prací platné v roce 2021 je následně pomocí koeficientu změny cen stavebních prací Ki proveden přepočet na cenovou hladinu roku 2023.

Orientační náklady stavby				
Název SO	Investiční náklady 2021	Ki - 2021	Ki - 2023	Investiční náklady 2023
SO 101 - Pozemní komunikace	3 000 000 Kč	2,459	2,922	3 564 864 Kč
SO 310 - Vodovod	500 000 Kč	2,552	3,070	601 489 Kč
SO 320 - Tlaková kanalizace	1 000 000 Kč	2,521	3,019	1 197 541 Kč
SO 401 - Veřejné osvětlení	300 000 Kč	2,416	2,859	355 008 Kč
SO 402 - Optický kabel	80 000 Kč	2,416	2,859	94 669 Kč
Celkem	4 880 000 Kč			5 813 571 Kč
<b>Cena po zaokrouhlení</b>	<b>5 000 000 Kč</b>			<b>6 000 000 Kč</b>

#### Soft náklady.

Další části položek nákladů projektu jsou „soft náklady“, které představují náklady související s realizací projektu. Jedná se o náklady na inženýrskou a projekční činnost – zde se jedná např. o práce spojené se zadáním stavby, práce a činnosti spojené s projektovou dokumentací – studie proveditelnosti, projektová dokumentace pro územní rozhodnutí, dokumentace pro stavební povolení, prováděcí dokumentace, dokumentace pro zadání stavby, dokumentace skutečného provedení stavby, výkon funkce technického dozoru investora, autorský dozor, koordinační činnost, cost management,

spolupráce s investorem při zadání realizace na zhotovitele stavby, inženýrská činnost souvisejících s průběhem stavby mimo inženýrskou činnost vážící se na projektové práce.

K soft nákladům dále řadíme další náklady. Jde zejména o zajištění reklamy a prodeje pozemků, právní služby, poplatky, řízení projektu, náklady na odstranění příp. vad. Náklady vztahujících se k marketingu, zde se jedná zejména o vedení a aktualizaci webových stránek, propagace v tisku a médiích, zpracovávání propagačních prodejních materiálů, realitní činnosti, právní servis, administrativa, např. pořádání dnů otevřených dveří apod. Tyto náklady jsou vztaženy k hrubým výnosům z prodeje pozemků, tzn. 32.291.200,-Kč (viz. výpočet výše)

Dále je uvažováno s právními službami, které jsou nutné pro realizaci projektu a jeho uzavření, jedná se zejména o smlouvy o prodeji, smlouvy o dílo, vkladová řízení, další poplatky či náklady na energie do doby prodeje. Také je uvažováno s náklady na odstranění vad, tyto vady odstraní dodavatel, ale jedná o zjištění pracovníka ze strany developera, který tyto vady zjišťuje a pak přejímá po opravě.

Jednotlivé výše uvedené náklady jsou ve výpočtu uvažovány v závislosti na stupni rozestavěnosti developerského projektu. Obvyklé rozpětí nákladů bylo stanoveno na základě analýzy zpracovatele, který vycházel ze svých odborných zkušeností na obdobných projektech. Na základě analýzy realizovaných nákladů bylo stanoveno % rozpětí vycházející pro marketing, realitní činnosti a ostatní služby – právní a administrativní apod. Jedná se % vyjádření podílů nákladů na uvedené činnosti vztažené k celkovému výnosu prodeje projektu pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Popis činnosti	Spodní hranice	Horní hranice	Stanovená hranice	Náklady
marketing	0,80%	1,80%	0,80%	258 329,60 Kč
realitní služby	1,00%	3,00%	1,00%	322 912,00 Kč
právní služby	0,20%	1,00%	0,30%	96 873,60 Kč
ostatní služby a činnosti	0,10%	1,00%	0,10%	32 291,20 Kč
poplatky a jiné výdaje	0,10%	0,50%	0,10%	32 291,20 Kč
investorská činnost v průběhu výstavby	1,00%	4,00%	2,50%	807 280,00 Kč
Celkem			4,80%	1 549 977,60 Kč
<b>SOFT náklady po zaokrouhlení</b>				<b>1 550 000,00 Kč</b>

### Zisk developera

V daném projektu je predikován zisk ve výši 15% z hodnoty budoucího projektu (tzn. po odečtení nákladů).

### Výpočet reziduální metodou

Reziduální / zbytková metoda		
Hodnota pozemků pro 10 RD	(viz. výše)	32 291 200,00 Kč
Náklady na infrastrukturu	(viz. výše)	-6 000 000,00 Kč
Soft náklady	(viz. výše)	-1 550 000,00 Kč
Hodnota po odpočtu nákladů		24 741 200,00 Kč
Zisk po zaokrouhlení	15%	-3 700 000,00 Kč
<b>Současná hodnota pozemků</b>		<b>21 041 200,00 Kč</b>



## 2. II.


zemědělské pozemky


### 2.1. Hodnota pozemků II.

#### 2.1.1. Pozemky (porovnávací metoda)

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemku a jeho využití, tzn. zemědělské pozemky (orná půda, trvalý travní porost), které jsou situované v blízkosti stávající zástavby v jednotlivých obcích a tudíž mají obdobný potenciál na event. změnu územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované prodejní ceny v okr. Rychnov nad Kněžnou vztažené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	1., p.č.: 375/1			
<b>Lokalita:</b>	Rychnov nad Kněžnou, k.ú. Lipovka u Rychnova nad Kněžnou			
<b>Popis:</b>	Pozemek v druhu trvalý travní porost, který navazuje na zástavbu rodinných domů. ÚP: zemědělský pozemek - trvalý travní porost NZ2. Zdroj: cena z KN, V-6258/2022-607, datum prodeje: 11/2022			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
velikost pozemku - výrazně menší výměra		0,80		
poloha pozemku - lepší lokalita		0,90		
dopravní dostupnost - obdobná		1,00		
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP = zem. pozemek		1,00		
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
250 000	2 442	102,38	0,72	73,71

<b>Název:</b>	2., p.č.: 5362, 5350/1			
<b>Lokalita:</b>	Javornice, k.ú. Javornice			
<b>Popis:</b>	Pozemky v druhu trvalý travní porost, v blízkosti souvislé zástavby v obci. ÚP: plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské - NSpz. Zdroj: cena z KN, V-217/2023-607, datum prodeje: 2/2023			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
velikost pozemku - menší výměra		0,95		
poloha pozemku - méně atraktivnější lokalita		1,02		
dopravní dostupnost - obdobná		1,00		
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP = zem. pozemek		1,00		
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
470 120	11 753	40,00	0,97	38,80

**Název:** 3., p.č.: 294/14  
**Lokalita:** Kostelec nad Orlicí, k.ú. Kostelcká Lhota  
**Popis:** Pozemky v druhu orná půda, v blízkosti souvislé zástavby v obci.  
 ÚP: plochy zemědělské - NZ.  
 Zdroj: cena z KN, V-1919/2023-607, datum prodeje: 5/2023

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00  
 velikost pozemku - menší výměra 0,93  
 poloha pozemku - obdobná lokalita 1,00  
 dopravní dostupnost - lepší, podél komunikace 0,90  
 možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP = zem. pozemek 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
239 616	6 144	39,00	0,84	32,76

**Název:** 4., p.č.: 231/4, 227/2, 231/3, 231/15, 233, 231/8, 231/24, 231/14, 231/5, 231/9, 231/22, 228/2  
**Lokalita:** Kostelec nad Orlicí, k.ú. Kostelcká Lhota  
**Popis:** Pozemky převážně v druhu trvalý travní porost, v blízkosti souvislé zástavby v obci.  
 ÚP: plochy smíšené nezastavěného území, zemědělské - NSz.  
 Zdroj: cena z KN, V-4139/2022-607, datum prodeje: 8/2022

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00  
 velikost pozemku - obdobná výměra 1,00  
 poloha pozemku - obdobná lokalita 1,00  
 dopravní dostupnost - obdobná 1,00  
 možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP = zem. pozemek 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	39 078	89,56	1,00	89,56

*Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.*

Minimální jednotková porovnávací cena	32,76 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	58,71 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	89,56 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Na základě výše uvedenému srovnání čtyř realizovaných reprezentantů, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 30,- Kč/m<sup>2</sup> až 90,- Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k dobré poloze, tvaru, celkové výměře pozemků a příznivé svahové orientaci, určuji

jednotkovou porovnávací cenu za 1 m<sup>2</sup> pozemků ve středním pásmu zjištěných hodnot, tj. po zaokrouhlení na 60,- Kč/m<sup>2</sup>.

*\*Pozn.: pozemek parc.č. 839/2 tvoří okraj zastavitelného území s možností využití pro komerční výstavbu, ale vzhledem ke svému nepříznivému tvaru, výměře je jeho samostatné využití k danému účelu velmi omezené. Vzhledem k těmto skutečnostem je pozemku ve výpočtu přiřazena stejná jednotková cena jako parc.č. 5311/3.*

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	839/2	221	60,00	13 260
trvalý travní porost	5311/3	32 458	60,00	1 947 480
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>32 679</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 960 740</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. I.

##### 1.1. Hodnota pozemků I.

- 1.1.1. Pozemky (porovnávací metoda) 21 393 600,- Kč  
1.1.2. Pozemky (kontrolní - reziduální metoda) 21 041 200,- Kč

*Pozn.: obě výše uvedené hodnoty se pohybují na stejné úrovni, a proto lze hodnotu dle porovnávací metody na základě realizovaných cen prodeje obdobných pozemků považovat za přiměřenou a odpovídající v daném místě a čase.*

#### I. - Obvyklá cena

**21 390 000 Kč**

slovy: Dvacetjednamilionůtřistadevadesát tisíc Kč

#### 2. II.

##### 2.1. Hodnota pozemků II.

- 2.1.1. Pozemky (porovnávací metoda) 1 960 740,- Kč

#### II. - Obvyklá cena

**1 960 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetšedesát tisíc Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

viz. kap. Výsledky analýzy dat.

### 5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52

vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovaným pozemkem.

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Janata Property Investment Group s.r.o., se sídlem Roudničská 163/26, 500 02 Hradec Králové, IČ: 085 00 282, zapsané na LV č. 1062, k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 7.8.2023.

Věcná břemena váznoucí na nemovitých věcech byla vyhodnocena bez vlivu na obvyklou cenu.

#### **ODPOVĚĎ**

- I. Pozemky parc.č. 814/1, parc.č. 814/3, parc.č. 5150, parc.č. 5151/3, parc.č. 5151/4, parc.č. 5151/5, parc.č. 5151/6, parc.č. 5151/7, parc.č. 5152/1, parc.č. 5152/2, parc.č. 5311/4, parc.č. 5311/5, parc.č. 5311/6, parc.č. 5311/7, parc.č. 5311/8, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.**

#### **I. - Obvyklá cena**

**21 390 000 Kč**

slovy: Dvacetjednamilionůtřistadevadesátisíc Kč

- II. Pozemky parc.č. 839/2, parc.č. 5311/3, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.**

#### **II. - Obvyklá cena**

**1 960 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetšedesátisíc Kč

### **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná obvyklá cena předmětných nemovitých věcí je určena na 21.39 mil. Kč +/- 5% a 1.96 mil. Kč +/- 5%.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1062, k.ú. Kvasiny

5

### Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

### Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2023093.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 042838/2023.

Ve Velaticích 30.08.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 042838/2023

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1062, k.ú. Kvasiny

5







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2023 05:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576425 Kvasiny  
Kat.území: 678198 Kvasiny List vlastnictví: 1062  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.11.2021; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou  
V-7205/2021-607

o Zákaz zcizení a zatížení  
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,  
RČ/IČO: 29228913

Povinnost k

Parcela: 5151/4, Parcela: 5151/5, Parcela: 5151/6, Parcela: 5151/7, Parcela: 5152/1, Parcela: 5152/2, Parcela: 5311/3, Parcela: 5311/4, Parcela: 5311/5, Parcela: 5311/6, Parcela: 5311/7, Parcela: 5311/8, Parcela: 814/3, Parcela: 839/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.11.2021; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou  
V-7205/2021-607

Pořadí k 05.11.2021 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zajištění nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 5150, Parcela: 5151/3, Parcela: 5151/4, Parcela: 5151/5, Parcela: 5151/6, Parcela: 5151/7, Parcela: 5152/1, Parcela: 5152/2, Parcela: 5311/3, Parcela: 5311/4, Parcela: 5311/5, Parcela: 5311/6, Parcela: 5311/7, Parcela: 5311/8, Parcela: 814/1, Parcela: 814/3, Parcela: 839/2

Listina Oznámení o vydání rozhodnutí o zajištění Policie České republiky NCOZ-9068-1123/TČ/2020 -417705-F (oznámení Policie ČR o zajištění nemovité věci podle § 79a/79g trestního řádu) ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 12:27:59. Zápis proveden dne 13.01.2022.  
Z-52/2022-607

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva  
návrh podán dne 17.1.2023

Oprávnění pro

GROWING WAY s.r.o., Boudnikova 2514/7, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 06585761

Povinnost k

Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská  
163/26, Roudnička, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO:  
08500282

Parcela: 5150, Parcela: 5151/3, Parcela: 5151/4, Parcela: 5151/5, Parcela: 5151/6, Parcela: 5151/7, Parcela: 5152/1, Parcela: 5152/2, Parcela: 5311/3, Parcela: 5311/4, Parcela: 5311/5, Parcela: 5311/6, Parcela: 5311/7, Parcela: 5311/8, Parcela: 814/1, Parcela: 814/3, Parcela: 839/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.  
strana 3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2023 05:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576425 Kvasiny  
Kat.území: 678198 Kvasiny List vlastnictví: 1062  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr.Jaroslav Kocinec, LL.M. 142EX-00044/2023 004 ze dne 20.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2023 10:49:13. Zápis proveden dne 23.01.2023.

Z-601/2023-607

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská  
163/26, Roudnička, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO:  
08500282

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská  
163/26, Roudnička, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO:  
08500282

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu  
OO-1/2020-607

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 09:01:23.  
Zápis proveden dne 01.06.2021.

V-2832/2021-607

Pro: Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská 163/26,  
Roudnička, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 08500282

o Smlouva kupní ze dne 30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2021 08:46:08.  
Zápis proveden dne 25.06.2021.

V-3591/2021-607

Pro: Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská 163/26,  
Roudnička, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 08500282

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
814/1	75800	931
814/3	75800	32
839/2	72511	119
	75800	102
5150	75800	839
5151/3	75800	904
5151/4	75800	882

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2023 05:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou	Obec: 576425 Kvasiny	
Kat.území: 678198 Kvasiny	List vlastnictví: 1062	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
5151/5	72511	67
	75800	833
5151/6	72511	8
5151/7	72511	1
	75800	43
5152/1	72511	1344
5152/2	72511	1009
	75800	115
5311/3	72511	30669
	75800	1789
5311/4	72511	678
	75800	420
5311/5	72511	176
	75800	822
5311/6	72511	563
	75800	2252
5311/7	75800	465
5311/8	75800	987

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.08.2023 06:05:15

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.  
strana 5