

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4602-13/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady specializace nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je: Pozemek pč. 47/1 dle GP č. 155-21/2022 v k.ú. Jakubovice, obci Dolní Čermná, okres Ústí nad Orlicí.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Milan Nágl</b>
Adresa:	Dolní Čermná 13, 561 53 Dolní Čermná
IČ: 13563912	telefon: 604 346897 e-mail: naglmilan@tiscali.cz
DIČ: nejsem plátcem	
DPH	

<b>Zadavatel:</b>	<b>Městys Dolní Čermná, IČ: 00278734</b>
Adresa:	Dolní Čermná 76, 561 53 Dolní Čermná

**OBVYKLÁ CENA**

**260 000 Kč**

**Počet stran:** 23 včetně 10 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 6.3.2023

**Vyhotoveno:** V Dolní Čermné 7.3.2023

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění je: Pozemek pč. 47/1 dle GP č. 155-21/2022 v k.ú. Jakubovice, obci Dolní Čermná, okres Ústí nad Orlicí.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny, stanovení zjištěné ceny podle vyhlášky.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.3.2022.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z vlastní databáze a z cenové mapy.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) výpis údajů z katastru nemovitostí - informace o oceňovaném pozemku
- b) geometrický plán č. 155-21/2022
- c) územní plán pro obec Dolní Čermná
- d) vyjádření VaK Jablonné nad Orlicí ze dne 2.2. 2022
- e) katastrální mapa
- f) skutečnosti zjištěné při místním šetření

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

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 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední) Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Dolní Čermná, k.ú.  
Jakubovice

Adresa nemovité věci: Jakubovice, 561 53 Dolní Čermná

### Vlastnické a evidenční údaje

Městys Dolní Čermná, č. p. 76, 561 53 Dolní Čermná, LV: 10001, podíl 1 / 1

### Místopis

Popis městyse: Obec Dolní Čermná se nachází se mezi městy Lanškroun a Letohrad, má statut městyse. Je zde základní občanská vybavenost (mateřská škola, základní škola, pošta, ordinace dětského a praktického lékaře, zubní lékař, lékárna, obchody s potravinami). Spojení s okolními obcemi a městy je autobusovou dopravou. Obec je plynofikovaná a má veřejnou kanalizaci s ČOV. Okolí obce nabízí ideální cíle pro pěší i cyklistické výlety. Okolní města: Lanškroun 10 km, Letohrad 8 km, Jablonné nad Orlicí 7 km, Ústí nad Orlicí 17 km.

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek pč. 47/1 dle GP č. 155-21/2022 se nachází v zastavěném území k.ú. Jakubovice, u místní zpevněné komunikace, asi 20 m od silnice (severní okraj pozemku). Pozemek je mírně svažité k severovýchodu, v půdorysu je přibližně obdélníkového tvaru, podél jižní strany sousedí s místní komunikací.

Na pozemku se nachází vodovodní řád PVC 110, který vede úhlopříčkou přes oceňovaný pozemek. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavební pozemek a v případě výstavby bude nutné vodovod na pozemku přeložit, jsou stanoveny náklady na přeložku. Přeložka vodovodu je uvažovaná v délce 85 m. Dle zjištění na VaKu v Jablonném nad Orlicí jsou v současné době náklady na přeložku 1 bm vodovodu v nezpevněném povrchu 3 500 Kč.

Náklady na přeložku činí:  $85 \text{ m} \times 3\,500 \text{ Kč/bm} = 300\,000 \text{ Kč}$  (zaokrouhлено)  $\times 1,15$  (projektová dokumentace apod.) = 350 000 Kč (zaokrouhлено). Náklady na přeložku jsou odečteny od obvyklé ceny nezatíženého pozemku.

Na jihovýchodním okraji pozemku se nachází také sloup veřejného osvětlení (zápor nemovitosti). Dle platného územního plánu obce Dolní Čermná se pozemek nachází v plochách BV /bydlení venkovské/.

Cena zjištěná je stanovena podle § 9 odst. 4.

## Rizika

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

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek § 9 odst. 4

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek pč. 47/1 dle GP č. 155-21/2022

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

- Název předmětu ocenění: Pozemek pč. 47/1 (dle GP č. 155-21/2022)  
Adresa předmětu ocenění: Jakubovice  
561 53 Dolní Čermná  
LV: 10001

Kraj: Pardubický  
 Okres: Ústí nad Orlicí  
 Obec: Dolní Čermná  
 Katastrální území: Jakubovice  
 Počet obyvatel: 1 356  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **841,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 249,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,763}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - v místě není plyn a veřejná kanalizace	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,663}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,921}$$

## 1. Pozemek § 9 odst. 4

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,869$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,869 = 0,921$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>					
§ 9 odst. 4 a)	249,-	0,921	0,300	68,80	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	47/1	1 738	68,80	119 574,40
Stavební pozemek - celkem					<b>119 574,40</b>

**Pozemek § 9 odst. 4 - zjištěná cena celkem = 119 574,40 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemek pč. 47/1 dle GP č. 155-21/2022

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	1 738,00 m <sup>2</sup>



**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Pozemek pč. 3326/7</b>			
<b>Lokalita:</b>	orlickoústecko			
<b>Popis:</b>	Zasít'ovaný pozemek v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Za ceny od 1 850 Kč/m <sup>2</sup> do 2 400 Kč/m <sup>2</sup> bez DPH bylo formou aukce prodáno dalších 9 pozemků výměry od 675 m <sup>2</sup> do 940 m <sup>2</sup> .			
<b>Pozemek:</b>	753,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - aukce v roce 2021				1,00
K2 Lokalita - výrazně lepší				0,50
K3 Velikost - menší výměra (nad rámec rozpětí)				0,70
K4 Tvar pozemku - srovnatelný				1,00
K5 Inženýrské sítě - zasít'ovaný pozemek (E, V, K, P)				0,50
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - aukce v roce 2021; Lokalita - výrazně lepší; Velikost - menší výměra (nad rámec rozpětí); Tvar pozemku - srovnatelný; Inženýrské sítě - zasít'ovaný pozemek (E, V, K, P);			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
1 828 900	753	2 429	0,18	<b>437</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek pč. 773/33</b>			
<b>Lokalita:</b>	orlickoústecko			
<b>Popis:</b>	Zasít'ovaný pozemek (E, V, K, kabelová televize) ) v k.ú. Třebovice. V místě je veřejné osvětlení.			
<b>Pozemek:</b>	1 154,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena (V-3444/2022-611, duben 2022)				1,00
K2 Lokalita - lepší				0,80
K3 Velikost - menší výměra				0,84
K4 Tvar pozemku - srovnatelný				1,00
K5 Inženýrské sítě - zasít'ovaný pozemek (E, V, K)				0,70
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - kupní cena (V-3444/2022-611, duben 2022); Lokalita - lepší; Velikost - menší výměra; Tvar pozemku - srovnatelný; Inženýrské sítě - zasít'ovaný pozemek (E, V, K);			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
750 000	1 154	650	0,47	<b>306</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek pč. 5640/3</b>			
<b>Lokalita:</b>	svitavsko			
<b>Popis:</b>	Zasít'ovaný pozemek (E, V) v k.ú. Rychnov na Moravě, lokalita „U Housliček“. Přístup ze zpevněné komunikace.			
<b>Pozemek:</b>	1 221,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena (V-1334/2022-609, únor 2022)				1,00
K2 Lokalita - shodná				1,00

K3 Velikost - menší výměra		0,88		
K4 Tvar pozemku - srovnatelný		1,00		
K5 Inženýrské sítě - zasíťovaný pozemek (E, V)		0,90		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Redukce pramene ceny - kupní cena (V-1334/2022-609, únor 2022); Lokalita - shodná; Velikost - menší výměra; Tvar pozemku - srovnatelný; Inženýrské sítě - zasíťovaný pozemek (E, V);				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
488 400	1 221	400	0,79	<b>316</b>

#### **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota nezatíženého pozemku je stanovena na základě porovnání tří obchodovaných pozemků v lokalitě, upravených koeficienty.

Od obvyklé ceny nezatíženého pozemku (614 000 Kč) jsou odečteny náklady na přeložku vodovodu (350 000 Kč) = 260 000 Kč (zaokrouhлено).

V lépe vybavených částech jiných obcí v lokalitě, jsou již ceny zasíťovaných pozemků v úrovni 1 000 Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>353 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	1 738,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota nezatíženého pozemku</b>	<b>613 514 Kč</b>

## **4.2. Výsledky analýzy dat**

### **Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek § 9 odst. 4 119 574,40 Kč

**Výsledná cena - celkem: 119 574,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 119 570,- Kč**

slovy: Jednostodevatenáctisícpětsetsedmdesát Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**119 570 Kč**

slovy: Jednostodevatenáctisícpětsetsedmdesát Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### Obvyklá cena po zohlednění přeložky vodovodu

**260 000 Kč**

slovy: Dvěšedesát tisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

V lokalitě nedochází k poklesu cen stavebních pozemků, např. na rozdíl od rodinných domů, kde je v posledním roce patrný pokles cen.

V obvyklé ceně pozemku je zohledněna přeložka vodovodu. Jedná se o stavebně odloučenou část obce Dolní Čermná. V části Jakubovice není občanská vybavenost. Město Lanškroun je vzdálené 6 km.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací a po zohlednění přeložky vodovodu.

### 5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění je: **Pozemek pč. 47/1 dle GP č. 155-21/2022 v k.ú. Jakubovice, obci Dolní Čermná, okres Ústí nad Orlicí.**

Obvyklá cena pozemku pč. 47/1 dle GP č. 155-21/2022 je stanovena na 260 000 Kč  
(cena bez DPH).

Oceňovací vyhláškou č. 424/2021 Sb. byla zrušena povinnost odůvodňovat případné rozdíly mezi obvyklou cenou a cenou zjištěnou.

**OBVYKLÁ CENA**

**260 000 Kč**

slovy: Dvěšedesát tisíc Kč

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Informace o pozemku pč. 47/1	1
Geometrický plán č. 155-21/2022	1
Územní plán	1
Vyjádření o existenci vodovodu	5
Situace osvětlení	1
Mapa oblasti I a II	1

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 17.11. 1995, č.j. Spr. 2040/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady specializace nemovitostí s rozšířením o obor stavebnictví, odvětví stavby zemědělské ze dne 13.1. 1997, č.j. Spr. 77/97, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4602 evidence posudků.

V Dolní Čermné 7.3.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Milan Nágl  
Dolní Čermná 13  
561 53 Dolní Čermná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4602-13/2023

počet stran A4 v příloze:

Informace o pozemku pč. 47/1	1
Geometrický plán č. 155-21/2022	1
Územní plán	1
Vyjádření o existenci vodovodu	5
Situace osvětlení	1
Mapa oblasti I a II	1

## Informace o pozemku pč. 47/1

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">47/1</a>
Obec:	<a href="#">Dolní Čermná [580112]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jakubovice [656577]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1631
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



### Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	Podíl
Městys Dolní Čermná, č. p. 76, 56153 Dolní Čermná	

### Způsob ochrany nemovitosti

<b>Název</b>
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">74400</a>	1459
<a href="#">74300</a>	172

### Omezení vlastnického práva

<b>Typ</b>
Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

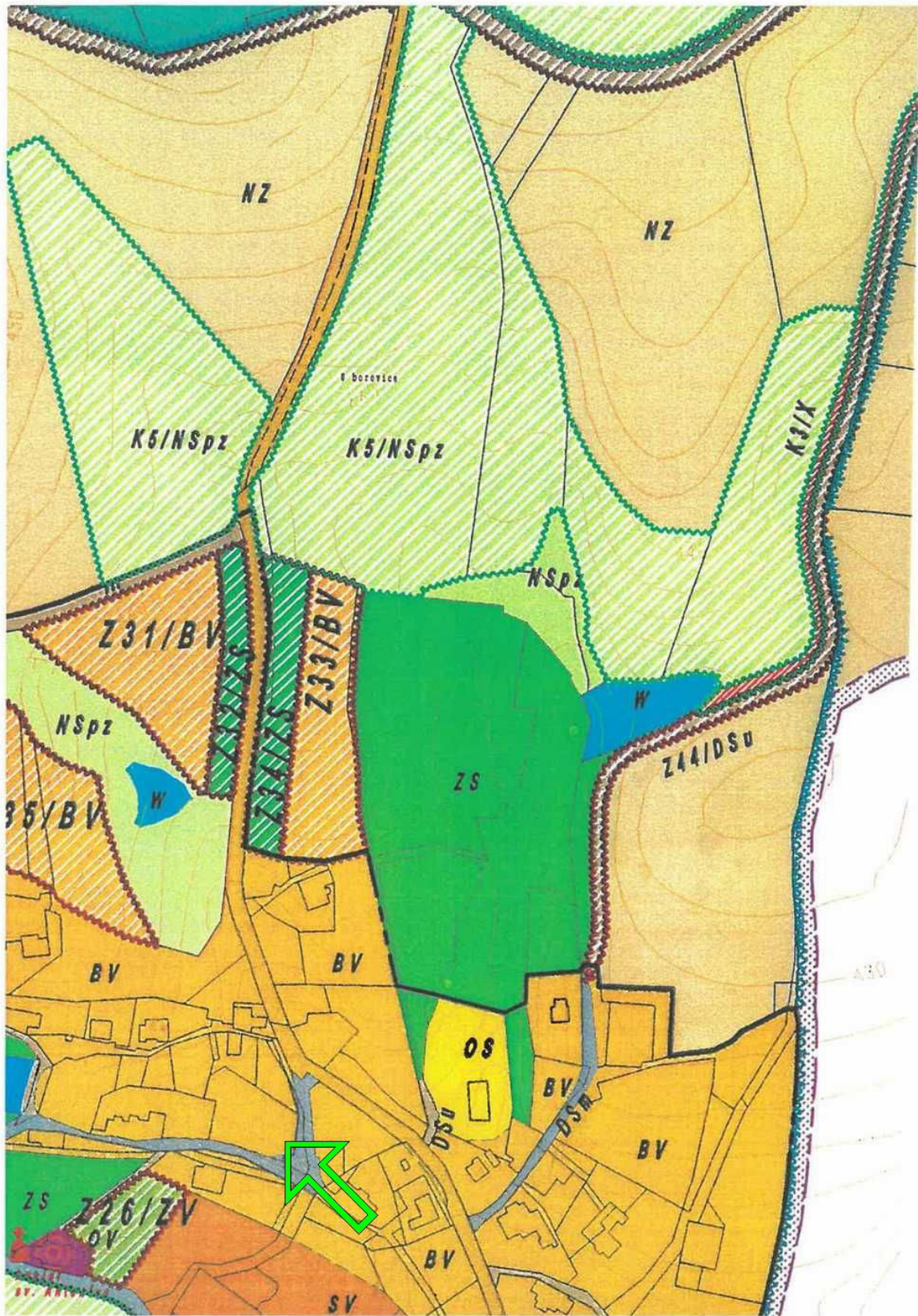
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.03.2023 12:00.





# Územní plán





## Vyjádření o existenci vodovodu



**Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s.**  
Slezská 350, 561 64 Jablonné nad Orlicí  
Provoz vodovodů Lanškroun  
Dukelská 924, 563 01 Lanškroun

Žadatel:  
MILAN NÁGL  
13  
Dolní Čermná

Investor:  
žadatel  
je totožný  
s investorem

### Vyjádření o existenci sítě společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s.

Číslo jednací: LA/VB/23/0259

Název akce: **ocenění pozemku**  
Zájmové území: **Jakubovice 47/1 poz. (Dolní Čermná)**  
Datum vydání vyjádření: **02.02.2023**  
Platnost tohoto vyjádření: **1 rok**  
Vyřizuje: **Ing. Vilém Blümel**  
Telefon: **+420 463 030 278, +420 731 680 085**

Žadatel svou žádostí označil zájmové území a stanovil důvod pro vydání vyjádření. Na základě této žádosti a zájmového území určeného žadatelem vydává společnost Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. následující vyjádření:

dojde ke střetu

se sítí společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s., jejíž existence a poloha je zakreslena v příloženém výřezu (výřezech) z geografického informačního systému a případně je upřesněna v textu tohoto vyjádření. Žadatel je srozuměn s tím, že podzemní vedení vodovodu, kanalizace a elektrického kabelového vedení používá právní ochranu dle zákona 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a dojde-li ke střetu s tímto podzemním vedením, je žadatel povinen projednat podmínky ochrany se zaměstnancem společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. pověřeného správou podzemní sítě.

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen obrátit se na zaměstnance pověřeného správou podzemní sítě (dále ZSPS) společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. a to ve všech případech, ve kterých zjistil, že jeho záměrem dojde ke střetu s podzemním vedením sítě vodovodu, kanalizace a elektrického kabelového vedení (dále PVS) nebo zasahuje do ochranného pásma PVS.

Pro výše označené zájmové území je ZSPS - Ing. Vilém Blümel, tel. +420 463 030 278.

Obecné podmínky ochrany podzemního vedení vodovodu, kanalizace a elektrického kabelového vedení společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s.

1. Sítě vodovodu, kanalizace a elektrického kabelového vedení společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. jsou součástí veřejného vodovodu nebo kanalizace, jsou zajišťovány ve veřejném zájmu a jsou chráněny právními předpisy. Ochranné pásmo podzemního vedení vodovodu a kanalizace je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky 1,5 m na každou stranu u vodovodních řadů a kanalizačních stok průměru 500 mm a menších a 2,5 m na každou stranu u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm. Ochranné pásmo podzemního elektrického kabelového vedení je 1,5 m po stranách krajního vedení.
2. Při činnostech v blízkosti PVS je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen respektovat ochranná pásma podzemního vedení tak, aby nedošlo poškození nebo zamezení přístupu k vedení.
3. Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, není oprávněn umísťovat v ochranném pásmu PVS jiné inženýrské sítě nebo provádět zemní práce bez souhlasu společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. Pokud stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, nedodrží podmínky k umístění jiné inženýrské sítě nebo provádění zemních prací v ochranném pásmu PVS stanovené tímto vyjádřením, popř. následných písemných dohod jej upravujících, dopouští se přestupku podle § 32 a násl.

Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s., Slezská 350, 561 64 Jablonné nad Orlicí  
obchodní rejstřík: Krajský soud Hradec Králové, oddíl B, vložka 991, IČO 48173398, DIČ CZ48173398  
<http://www.vak.cz>

vyjádření č. LA/VB/23/0259 strana 1 z 4



**Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s.**  
Slezská 350, 561 64 Jablonné nad Orlicí  
Provoz vodovodů Lanškroun  
Dukelská 924, 563 01 Lanškroun

zák.č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a místně příslušný vodoprávní úřad ve správním řízení mu může uložit pokutu.

4. Pokud dochází k podlénému umístění jiné inženýrské sítě v ochranném pásmu PVS, je povinností stavebníka, nebo jím pověřené třetí osoby, bezplatně předat e-mailem na adresu pouzar@vak.cz v elektronické podobě ve formátu DGN geodetické zaměření skutečného provedení stavby (uložené sítě) nejpozději do 2 měsíců po ukončení stavby.
5. Za stavební činnosti se pro účely tohoto vyjádření považují i bezvýkopové technologie (zejména řízené a neřízené protlaky) prováděné v ochranném pásmu PVS.
6. Vlastníkem vodovodní a kanalizační přípojky je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci pro veřejnou potřebu, neprokáže-li se opak. Vlastníkem přípojky může být i osoba, která na svoje náklady přípojku zřídila. Informaci o vedení přípojky poskytne vlastník přípojky.
7. Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, není oprávněn manipulovat s kryty (poklapy) podzemních šachet a vstupovat bez souhlasu společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. do těchto prostor.
8. Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, na trase PVS (včetně ochranného pásma) nesmí měnit niveletu terénu a vysazovat trvalé porosty, budovat drobné stavby, pevné podezdívky oplocení apod..
9. Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen každé zjištěné nebo způsobené poškození a případně odcizení PVS (vč. signalizačního vodiče, výstražné fólie atd.) neprodleně oznámit poruchové službě společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. na pohotovostní telefonní číslo +420 465 642 618.

#### Podmínky pro spolupráci stavebníka při přípravě stavby

1. Pokud by činností stavebníka, nebo jím pověřené třetí osoby, k níž je potřeba povolení správního orgánu podle zvláštního předpisu, mohlo dojít k ohrožení nebo omezení PVS, je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen kontaktovat ZSPS a předložit zakreslení PVS do příslušné dokumentace stavby (projektové, realizační, atd.).
2. Pokud by činností stavebníka, nebo jím pověřené třetí osoby, k níž není potřeba povolení správního orgánu podle zvláštního předpisu mohlo dojít k ohrožení nebo omezení PVS, je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen kontaktovat ZSPS a předložit zakreslení PVS do zjednodušené dokumentace (katastrální mapa, plánec), ze které bude zřejmá míra dotčení PVS.
3. Pokud by budované stavby (zejména podzemní sítě) svými ochrannými pásmy zasahovaly do prostoru stávajících tras PVS, či do jejich ochranných pásem, je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen realizovat taková opatření, aby mohla být prováděna údržba a opravy PVS.
4. Pokud stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, připravuje stavby technické infrastruktury (vodovod, kanalizace), které se propojí se stávajícími sítěmi společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. je povinen dodržet při jejich přípravě platné Technické standardy vodohospodářských staveb vydané společností Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. Tyto standardy jsou volně ke stažení na internetových stránkách „<http://www.vak.cz/>“.
5. Toto vyjádření nenahrazuje požárně bezpečnostní řešení stavby, které může pro jednotlivé druhy staveb zpracovávat pouze oprávněná osoba podle autorizačního zákona. Požárně bezpečnostní řešení je oborově (profesně) vyčleněnou částí projektové dokumentace stavby předkládané ke stavebnímu řízení.
6. K předložené příslušné dokumentaci stavby (projektové, realizační, zjednodušené, atd.) bude vydáno samostatné vyjádření.

#### Podmínky pro přeložení PVS

1. V případě nutnosti přeložení PVS nese stavebník, který vyvolal překládku PVS, veškeré náklady spojené s touto přeložkou.
2. Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen bez zbytečného odkladu kontaktovat ZSPS za účelem projednání podmínek přeložky poté, kdy zjistí potřebu přeložení PVS, nejpozději však před počátkem zpracování projektu stavby, která nutnost přeložení PVS vyvolala.

#### Podmínky pro provádění stavebních prací v blízkosti PVS

Při provádění stavebních nebo jiných prací je stavebník nebo jím pověřená třetí osoba, povinen učinit nezbytná opatření, aby nedošlo k ohrožení nebo poškození podzemního vedení vodovodu, kanalizace a elektrického kabelového vedení, a je srozuměn s tím, že:

1. Před začátkem zemních prací zajistí vytyčení trasy PVS v terénu. S vyznačenou trasou PVS seznámí pracovníky, kteří budou stavební práce provádět. Pokud stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, nesplní povinnost vytyčení trasy PVS v terénu před začátkem zemních prací, může mu být uložena pokuta za přestupek vodoprávním úřadem.
2. Prokazatelně upozorní pracovníky, kteří budou provádět zemní práce na staveništi, aby v případě potřeby zjistili hloubkově uložení PVS příčnými sondami. Upozorní je také na možnou odchylku +/- 30 cm mezi skutečným uložením PVS a



**Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s.**  
Slezská 350, 561 64 Jablonné nad Orlicí  
Provoz vodovodů Lanškroun  
Dukelská 924, 563 01 Lanškroun

polohovými údaji ve výkresové dokumentaci. Dále je upozorní, aby ve vzdálenosti min. 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce stěny potrubí u vodovodních řadů a kanalizačních stok a min. 1,5 m po stranách krajního vedení u elektrického kabelového vedení nepoužívali žádných mechanizačních prostředků nebo nevhodného nářadí a aby při provádění prací v těchto místech dbali zvýšené opatnosti.

3. Při zjištění zásadního rozporu mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností zastaví práce a věc oznámí ZSPS. V prováděných pracích je oprávněn pokračovat až po projednání a schválení dalšího postupu stanoveného ZSPS.
4. Při provádění zemních prací v blízkosti PVS postupuje tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání podzemní sítě. Odkryté potrubí je povinen zabezpečit proti poškození, odcizení a prověšení.
5. Dojde-li při provádění zemních prací k odkrytí PVS, je povinen vyzvat ZSPS ke kontrole vedení před zakrytím. Až po následné kontrole je oprávněn provést zához.
6. Není oprávněn trasy PVS zabetonovat nebo k nim jiným způsobem znemožnit přístup.
7. Pokud stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, provádí stavby technické infrastruktury (vodovod, kanalizace), které se propojí se stávajícími sítěmi společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. je povinen dodržet při jejich stavbě platné Technické standardy vodohospodářských staveb vydané společností Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. Tyto standardy jsou volně ke stažení na internetových stránkách „<http://www.vak.cz/>“.

Toto vyjádření není souhlasem se stavbou, případně prováděním zemních prací a jiné obdobné činnosti prováděné v blízkosti PVS (zejména v ochranném pásmu) společností Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. Toto vyjádření označuje výskyt PVS v zájmovém území a stanovuje základní podmínky pro ochranu PVS.

Společnost Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. prohlašuje, že žadateli byly pro jím určené a vyhrazené zájmové území poskytnuty veškeré dostupné informace o podzemním vedení sítě.

V případě požadavku na vytyčení podzemního vedení kontaktujte provoz dispečinku společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. (telefon +420 463 030 267, +420 721 861 837) a to nejméně 7 dní před požadovaným vytyčením. Při objednávání uveďte v objednávce číslo tohoto vyjádření. O provedeném vytyčení bude sepsán protokol.

Žadatel se převzetím tohoto vyjádření zavazuje, že poskytnuté informace a data použije pouze k účelu, pro který mu byly poskytnuty, že je nebude neoprávněně rozmnožovat, rozšiřovat, půjčovat či jinak využívat bez souhlasu poskytovatele a je si vědom své odpovědnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů při porušení těchto povinností.

Vyjádření pozbývá platnosti:

- Úplným vypršením doby platnosti vyjádření
- Změnou rozsahu zájmového území
- Změnou důvodu k vyjádření uvedeného v žádosti

Toto vyjádření souvisí s:

Ing. Vilém Blümel  
Vedoucí provozu vodovodů Lanškroun  
Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s.,

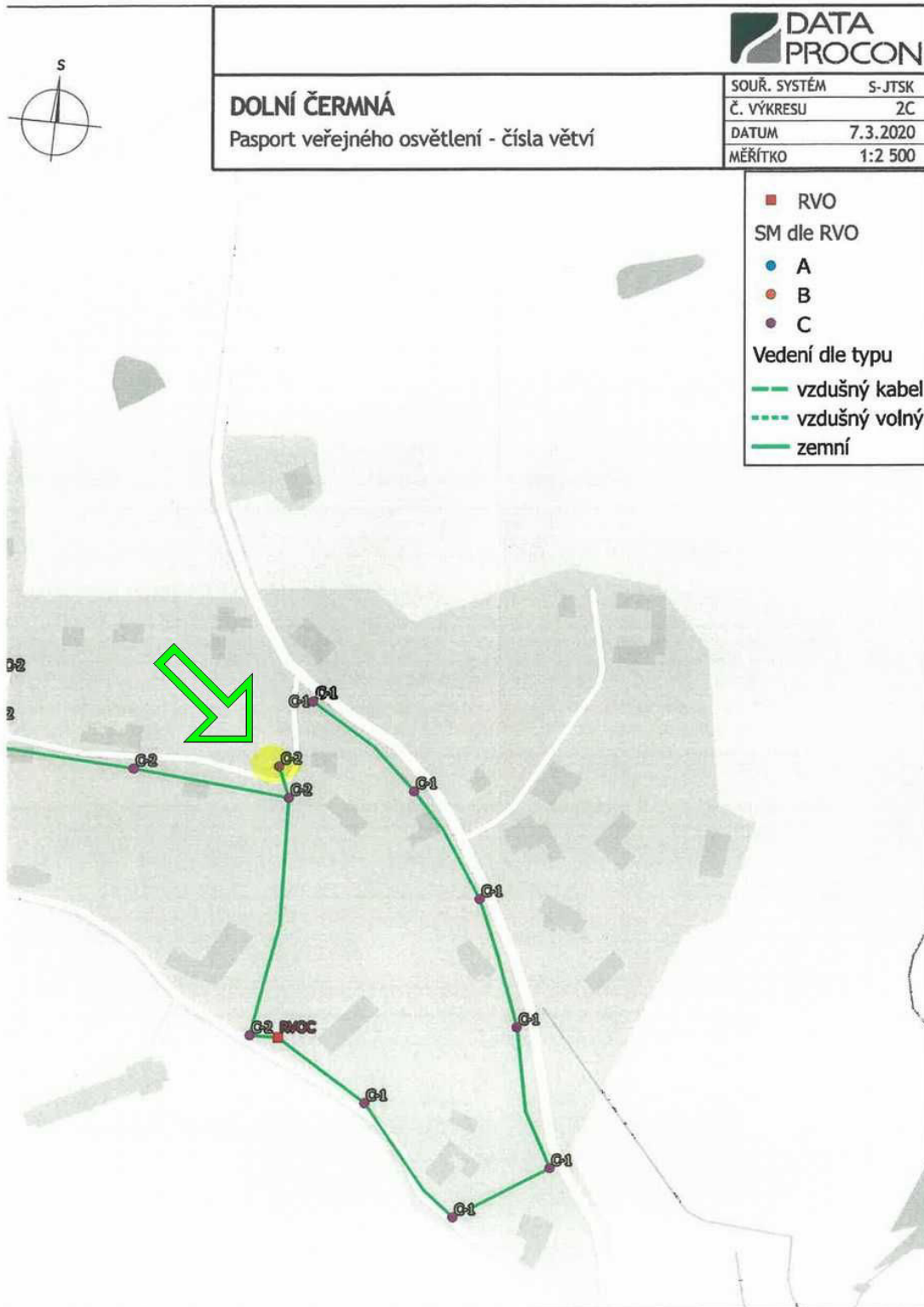




### Legenda

	Vodovod - geodeticky zaměřený
	Vodovod - zakres z dokumentace
	Vodovod - orientační zakres
	Naznačení vodovodní přípojky
	Jednotná kanalizace - geodeticky zaměřena
	Jednotná kanalizace - zakres z dokumentace
	Jednotná kanalizace - orientační zakres
	Naznačení jednotné kanalizační přípojky
	Splašková kanalizace - geodeticky zaměřena
	Splašková kanalizace - zakres z dokumentace
	Splašková kanalizace - orientační zakres
	Naznačení splaškové kanalizační přípojky
	Dešťová kanalizace - geodeticky zaměřená
	Dešťová kanalizace - zakres z dokumentace
	Dešťová kanalizace - orientační zakres
	Naznačení dešťové kanalizační přípojky
	Elektrický kabel - geodeticky zaměřený
	Elektrický kabel - zakres z dokumentace
	Elektrický kabel - orientační zakres
	OP I. stupně
	OP II. stupně
	Zóna 1 OP II. stupně
	Zóna 2 OP II. stupně
	Zóna 3 OP II. stupně
	Zóna 3/1 OP II. stupně

# Situace osvětlení



## Mapa oblasti I a II

