

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4679-14/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby zemědělské



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou: Pozemky pč. 491/2, 3/2 v k.ú. Jakubovice, obci Dolní Čermná, okres Ústí nad Orlicí.

Znalec:	Ing. Milan Nágl
Adresa:	Dolní Čermná 13, 561 53 Dolní Čermná
IČ: 13563912	telefon: 604 346897 e-mail: naglmilan@tiscali.cz
	datová schránka: wrks2j3

Zadavatel:	Městys Dolní Čermná, IČ: 00278734
Adresa:	Dolní Čermná 76, 561 53 Dolní Čermná

OBVYKLÁ CENA

1 250 900 Kč

Počet stran: 16 včetně 4 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 1.3.2024

Vyhotoveno: V Dolní Čermné 4.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou: Pozemky pč. 491/2, 3/2 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 1.3.2024.

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, z cenové mapy, z dostupných informačních databází a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) výpis údajů z katastru nemovitostí - informace o oceňovaných pozemcích
- b) územní plán pro obec Dolní Čermná
- c) katastrální mapa
- d) skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

Tržní hodnota

Dle zákona 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 jednájí 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

Dolní Čermná Městys, 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. Část Jakubovice je bez občanské vybavenosti.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky pč. 491/2, 3/2 se nacházejí v okrajově zastavěné západní části k.ú. Jakubovice, u místní zpevněné komunikace. Pozemky jsou mírně svažité k východu, v půdorysu jsou seskupeny do nepravidelného tvaru, podél části jižní strany sousedí s místní komunikací.

Přes pozemky podél jižní strany vede vrchní vedení nn (zápor nemovitosti). Na pozemku pč. 491/2 se nachází 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.

V místě se z IS nachází veřejný vodovod a el. energie.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek § 9 odst. 4

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky pč. 491/2, 3/2

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky pč. 491/2, 3/2

Adresa předmětu ocenění: Jakubovice
561 53 Dolní Čermná

LV: 10001
 Kraj: Pardubický
 Okres: Ústí nad Orlicí
 Obec: Dolní Čermná
 Katastrální území: Jakubovice
 Počet obyvatel: 1 385
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 778,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	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) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 527,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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 samot)	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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,808}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,617}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,856}$$

1. Pozemek § 9 odst. 4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,808$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,808 = 0,856$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	527,-	0,856	0,300	135,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	491/2	1 694	135,33	229 249,02
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	3/2	93	135,33	12 585,69
Stavební pozemky - celkem			1 787		241 834,71

Pozemek § 9 odst. 4 - zjištěná cena celkem = 241 834,71 Kč

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky pč. 491/2, 3/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 787,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemky pč. 2049/2, pč. 00453326/7			
Lokalita:	orlickoústecko			
Popis:	Pozemky v k.ú. Dolní Čermná o výměře 1385 m ² určený územním plánem k výstavbě bydlení v rodinných domech venkovského typu „BV“, který se nachází v klidné části obce Dolní Čermná, nedaleko města Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí. Příjezd k pozemku je po zpevněné obecní komunikaci. Inženýrské sítě v těsné blízkosti. Pro zájemce máme k dispozici sdělení o existenci sítí včetně jejich situace – ČEZ elektřina, VaK voda a kanalizace, GasNet plyn, CETIN telekomunikace. Územní plán definuje možnost výstavby jak bungalovu, tak i dvoupodlažního domu.			
Pozemek:	1 385,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena (V-9615/2022-611, listopad 2022)	1,00	Zdroj:	kupní cena	
K2 Lokalita - lepší	0,75			
K3 Velikost - menší výměra	0,95			
K4 Tvar pozemku - srovnatelný	1,00			
K5 Jiné vlivy - IS apod.	0,90			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - kupní cena (V-9615/2022-611, listopad 2022); Lokalita - lepší; Velikost - menší výměra; Tvar pozemku - srovnatelný; Jiné vlivy - IS apod.;			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 280 000	1 385	924	0,64	591

Název:	Pozemek pč. 3326/7			
Lokalita:	orlickoústecko			
Popis:	Zasíťovaný pozemek v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Za ceny od 1 850 Kč/m ² do 2 400 Kč/m ² bez DPH bylo formou aukce prodáno dalších 9 pozemků výměry od 675 m ² do 940 m ² .			
Pozemek:	753,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - aukce v roce 2021	1,00			
K2 Lokalita - výrazně lepší (nad rámec rozpětí)	0,60			
K3 Velikost - menší výměra	0,90			
K4 Tvar pozemku - srovnatelný	1,00			
K5 Jiné vlivy - IS apod. (nad rámec rozpětí)	0,65			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - aukce v roce 2021; Lokalita - výrazně lepší (nad rámec rozpětí); Velikost - menší výměra; Tvar pozemku - srovnatelný; Jiné vlivy - IS apod. (nad rámec rozpětí);			

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 828 900	753	2 429	0,35	850

Název:	Pozemky pč. 660/1, 732/8			
Lokalita:	orlickoústecko			
Popis:	Pozemky v k.ú. Kunčice u Letohradu pč. 660/1, 732/8 zaujímají v půdorysu lichoběžníkový tvar, jsou svažité k severozápadu. K pozemkům vede zpevněná asfaltová komunikace. Inženýrské sítě (elektro, voda, kanalizace) jsou přivedeny na pozemek. Dle platného územního plánu města se pozemky nacházejí v návrhových plochách BI bydlení městské a příměstské.			
Pozemek:	1 248,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena (V-11034/2022-611, prosinec 2022)	1,00			
K2 Lokalita - lepší (nad rámec rozpětí)	0,70			
K3 Velikost - menší výměra	0,95			
K4 Tvar pozemku - srovnatelný	1,00			
K5 Jiné vlivy - IS apod. (nad rámec rozpětí)	0,70			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - kupní cena (V-11034/2022-611, prosinec 2022); Lokalita - lepší (nad rámec rozpětí); Velikost - menší výměra; Tvar pozemku - srovnatelný; Jiné vlivy - IS apod. (nad rámec rozpětí);			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 434 576	1 248	1 150	0,47	541

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota nezátíženého pozemku je stanovena na základě porovnání tří obchodovaných pozemků v lokalitě, upravených koeficienty. Variační koeficient do 20 % (je v souladu s metodikou).

V lépe vybavených částech jiných obcí v lokalitě, jsou již ceny zasíťovaných pozemků v úrovni 1 000 Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	541 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	661 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	850 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	700 Kč/m²
Výměra pozemku	1 787,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 250 900 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek § 9 odst. 4 241 835,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 241 835,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 241 840,- Kč

slovy: Dvěstěčtyřicetjednatisícsmsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	241 840 Kč
--	-------------------

slovy: Dvěstěčtyřicetjednatisícsmsetčtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky pč. 491/2, 3/2 1 250 900,- Kč

Zjištěná cena	241 840 Kč
Porovnávací hodnota	1 250 900 Kč

Obvyklá cena	1 250 900 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesáttisícdevětset 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 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.

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 jsou: **Pozemky pč. 491/2, 3/2 v k.ú. Jakubovice, obci Dolní Čermná, okres Ústí nad Orlicí.**

Obvyklá cena pozemků pč. 491/2, 3/2 je stanovena na 1 250 900 Kč
(cena bez DPH).

Zjištěná cena pozemků pč. 491/2, 3/2 je stanovena na 241 840 Kč
(cena bez DPH).

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 pozemcích pč. 491/2, 3/2	2
Územní plán	1
Mapa oblasti I a II	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady specializace nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby zemědělské. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 4679.

V Dolní Čermné 4.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Milan Nágl
Dolní Čermná 13
561 53 Dolní Čermná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4679-14/2024

počet stran A4 v příloze:

Informace o pozemcích pč. 491/2, 3/2	2
Územní plán	1
Mapa oblasti I a II	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	491/2
Obec:	Dolní Čermná [580112]
Katastrální území:	Jakubovice [656577]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1694
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Městys Dolní Čermná, č. p. 76, 56153 Dolní Čermná	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74410	185
74400	1509

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

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 04.03.2024 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3/2
Obec:	Dolní Čermná [580112]
Katastrální území:	Jakubovice [656577]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	93
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Městys Dolní Čermná, č. p. 76, 56153 Dolní Čermná	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74410	72
74400	21

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

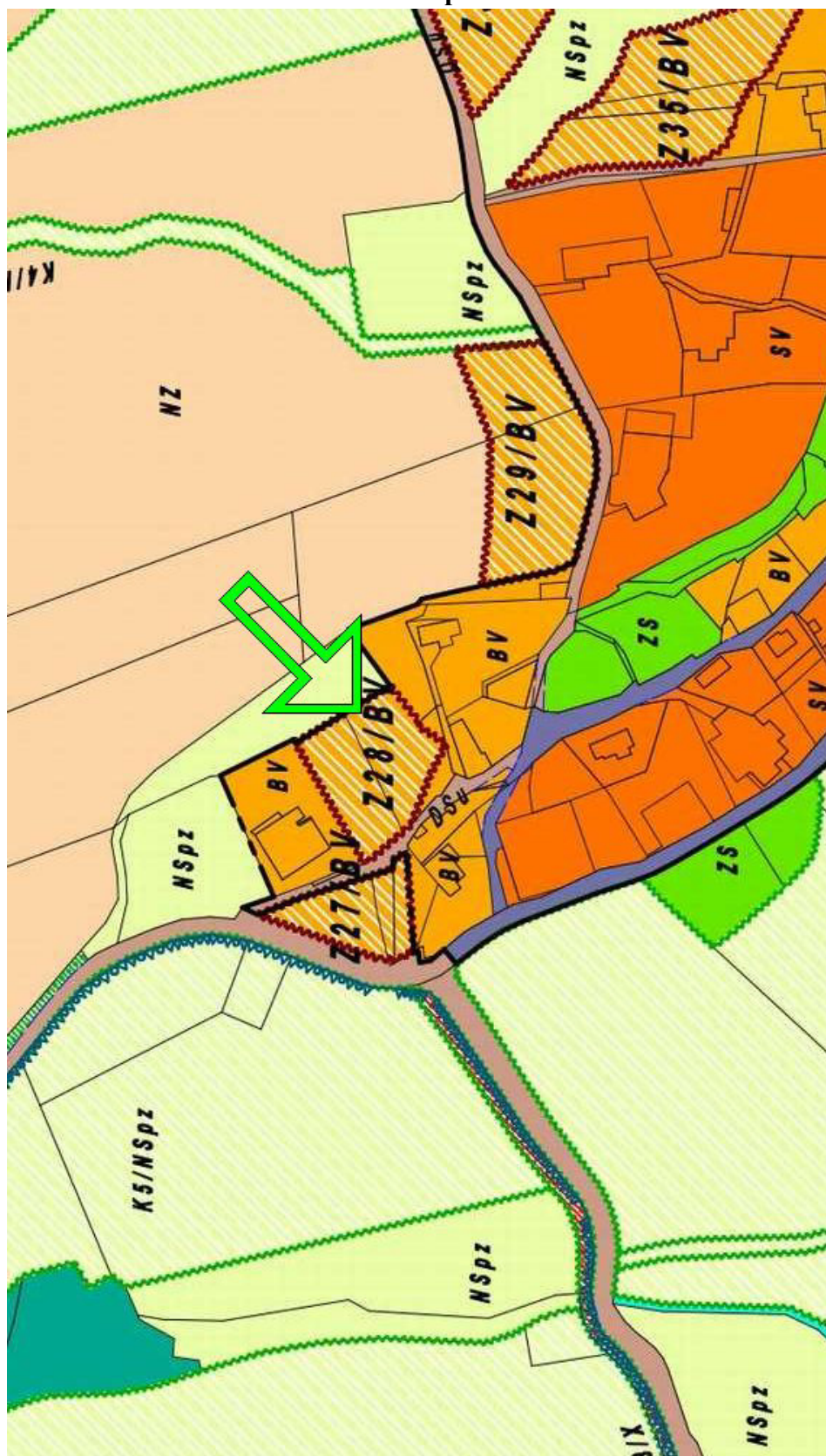
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓² 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 04.03.2024 12:00.

Územní plán



Mapa oblasti I a II

