

ZNALECKÝ POSUDEK č. ZU 5615-277/2019

na stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) pozemků trvalého záboru pro stavbu „Dědina, Mělčany – suchá retenční nádrž“ – pozemků parc.č. 2610/3, parc.č. 2610/4, parc.č. 2616/1, parc.č. 2616/2, zapsaných na LV č. 1360, k.ú. Dobruška (spoluvlastnictví SJM MVDr. Miroslav Novák a MVDr. Martina Nováková), obec Dobruška, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

Objednatel : Povodí Labe, státní podnik
IČ 70890005, DIČ CZ70890005
Víta Nejedlého 951/8
500 03 Hradec Králové

Účel posudku : určení ceny zjištěné dle předpisu a stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) pro účely majetkoprávní přípravy stavby

Zvláštní požadavek : označení posudku poř.č. 37

Datum místního šetření : 12.09.2019

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 12.09.2019

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění (aktuální v době ocenění) a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb. a vyhl.č. 188/2019 Sb., dále podle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, Oceňovacích standardů ČKOM a dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení dle §22 odst.1 zákona č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících :

vedoucí technický pracovník ústavu

znalec pro ekonomiku a lesní hospodářství

znalec odpovědný za činnost ústavu

Posudek obsahuje : 24 stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo : tři/ 1

V Brně, dne : 15.10.2019



A. OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování posudku a se zpracováním posudku po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 10) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 12) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování.

B. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) pozemků trvalého záboru pro stavbu „Dědina, Mělčany – suchá retenční nádrž“ – pozemků parc.č. 2610/3, parc.č. 2610/4, parc.č. 2616/1, parc.č. 2616/2, zapsaných na LV č. 1360, k.ú. Dobruška (spoluvlastnictví SJM MVDr. Miroslav Novák a MVDr. Martina Nováková), obec Dobruška, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

Zájmové pozemky v dané lokalitě budou zastavěny stavbou „Dědina, Mělčany – suchá retenční nádrž“ včetně součástí a příslušenství.

Ke stavbě bylo vydáno Územní rozhodnutí o umístění stavby, vydal: Městský úřad Dobruška, odbor výstavby a životního prostředí nám. F. L. Věka 11, 518 01 Dobruška, č.j.: PDMUD 10984/2018, spis. zn : MUD 4960/2014 OVŽP/JU-255, ze dne 24.05.2018, nabytí právní moci 29.04.2019, stavba „Dědina, Mělčany - suchá retenční nádrž na pozemcích v obci Dobruška, kat. území Dobruška. Mělčany u Dobrušky a v obci Podbřezí, kat území Podbřezí“, a to

- v kat území Dobruška
parc. č. 2523/1, 2546, 2547, 2549, 2554, 2555, 2557, 2558/1, 2558/2, 2558/3, 2558/4, 2558/5, 2560, 2562/1, 2562/2, 2562/3, 2562/4, 2566, 2574/1, 2574/2, 2574/3, 2574/4, 2574/5, 2610/3, 2616/1, 2616/2, 2618/2, 2624, 2626/1, 2626/2, 2627/1, 2627/2, 2627/3, 2627/4, 2627/5, 2628/1, 2628/4, 2653, 2655, 2656, 2659/3, 2659/4, 2686/1, 2930, 2932, 2933/1, 2934, 2943/5, 2954, 2955, 2958/3, 2958/4, 2958/5, 2958/6, 2958/13, 2958/22, 2958/23, 2959, 2960, 3000/2, 3000/10, 3020, 4002,
- v kat. území Mělčany u Dobrušky
parc. č. 231/2, 233, 236/7, 238/7, 238/10, 238/11, 239, 241, 243, 257/1, 257/5, 257/6, 263/1, 263/4, 263/6, 263/12, 263/13, 263/17, 267, 268/1, 268/2, 291/1, 391/1, 391/2, 395, 396/1, 414, 416, 423, 424, 427,
- v kat. území Podbřezí
parc. č. 3519, 3522, 3525, 3526, 3528, 3529, 3530, 3533, 3534, 3535, 3536, 3604, 3612, 3617, st 81, st. 92, st. 212.

Konkrétní zadání zní :

Předmětem Smlouvy je závazek Zhotovitele vyhotovit na svůj náklad a nebezpečí Znalecké posudky pro stavbu „Dědina, Mělčany - suchá retenční nádrž“ (dále jen „Dílo“)...

...Dílem se rozumí vypracování 72 ks znaleckých posudků pro stanovení ceny zjištěné dle aktuálně platného oceňovacího předpisu a rovněž ceny v místě a čase obvyklé pozemků, vč. všech jejich součástí a příslušenství (dále jen „Posudek“ nebo „Posudky“), jako podklad pro majetkoprávní vypořádání stavby „Dědina, Mělčany - suchá retenční nádrž“ (dále jen „Stavba“). Pro Stavbu vydal Městský úřad Dobruška, odbor výstavby a životního prostředí dne 24. 5. 2018 pod č.j. PDMUD 10984/20 rozhodnutí o umístění stavby, které nabylo právní moci dne 29. 4. 2019. Stavba je v Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje, vydaných Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje (usnesení č.j. 22/1564/2011 ze dne 8. 9. 2011, s účinností od 16.11.2011), vymezena jako veřejně prospěšná stavba, pro jejíž uskutečnění lze práva k dotčeným pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit.

Vymezení předmětu Díla, tj. seznam pozemků zpracovaný dle jednotlivých listů vlastnictví a katastrálních území je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

Objednatelem znaleckého posudku je Povodí Labe, státní podnik, IČ 70890005, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové.

Znalecký posudek bude použit pro účely majetkoprávní přípravy stavby a jednání s vlastníky pozemků v souvislosti s uvedenou stavbou „Dědina, Mělčany - suchá retenční nádrž“.

Znalecký posudek je zpracován k datu místního šetření, tj. ke dni 12.09.2019.

Jedná se o pozemky, vedené v druhu pozemku jako trvalý travní porost, ostatní plocha – neplodná půda, zastavěná plocha a nádvoří, kde zasahuje trvalý zábor pro výstavbu stavby „Dědina, Mělčany - suchá retenční nádrž“, včetně součástí a příslušenství.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Ocenění majetku je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění (aktuální v době ocenění), dále dle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb. a vyhl.č. 188/2019 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění), dále podle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, Znaleckých standardů AZO POSN Morava, Oceňovacích standardů ČKOM a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

Přehled použitých oceňovacích metod pro ocenění zájmové předmětné nemovité věci v návaznosti na zadání objednatele :

1. Metoda ceny zjištěné dle předpisu
2. Metoda porovnávání obchodovatelných cen

2. Podklady pro vypracování posudku

- Smlouva o dílo, ze dne 10.09.2019, č. 90883,
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1360 pro k.ú. Dobruška, ze dne 20.09.2019, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- informace o parcelách, pořízená na internetovém portále Katastru nemovitostí www.cukz.cz,
- kopie katastrální mapy, pořízená na internetovém portále Katastru nemovitostí www.cukz.cz,
- Územní rozhodnutí o umístění stavby Dědina, Mělčany - suchá retenční nádrž na pozemcích v obci Dobruška, kat. území Dobruška, Mělčany u Dobrušky a v obci Podbřezí, kat. území Podbřezí, vydal: Městský úřad Dobruška, odbor výstavby a životního prostředí nám. F. L. Věka 11, 518 01 Dobruška, č.j.: PDMUD 10984/2018, spis. zn : MUD 4960/2014 OVŽP/JU-255, ze dne 24.05.2018, nabytí právní moci 29.04.2019,
- Záborový elaborát – Katastrální situace – Dědina, Mělčany, suchá retenční nádrž, č.zak. 10 1238 2600, ze dne 04/2017, vypracoval: Sweco Hydroprojekt a.s. (grafická a tabelární část),
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku, list mapy: Náchod 5-9/13, 6-9/21, 6-9/22, 6-9/23, 6-9/24, č.plánu: 1786-8644/2014, ze dne 09.10.2014, vyhotovil: Geošrafo, spol.s.r.o.,
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku, list mapy: Náchod 6-9/21, 6-9/22, 6-9/23, 6-9/24, 6-9/42, č.plánu: 117-8644/2014, ze dne 09.10.2014, vyhotovil: Geošrafo, spol.s.r.o.,
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku, list mapy: Náchod 5-9/13, 5-9/14, 5-9/31, 5-9/44, 6-9/42, č.plánu: 282-8644/2014, ze dne 09.10.2014, vyhotovil: Geošrafo, spol.s.r.o., Ing. Jan Beňák,
- Dendrologický průzkum – inventarizace dřevin, ze dne 10.09.2019, vypracoval: lokalita, 1, 2, 3, Dědina, Mělčany
- Soupis zeleně, bez data a zhotovitele,
- Průvodní zpráva – Dokumentace pro vydání stavebního povolení, vypracoval Sweco Hydroprojekt a.s., se sídlem Tábořská 31, 104 16 Praha,
- Souhrnná technická zpráva – Dokumentace pro vydání stavebního povolení, vypracoval Sweco Hydroprojekt a.s., se sídlem Tábořská 31, 104 16 Praha,
- Informace o obcích Dobruška (Dobruška, Mělčany u Dobrušky) a Podbřezí, pořízené na internetových portálech těchto obcí,
- informace o realitní nabídce obdobných pozemků (www.sreality.cz, www.vychodo.ceskereality.cz, www.ideal.net, www.pozemky.cz, www.farmy.cz, www.bohemiaservis.com a další),
- zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění,
- vyhl.č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb. v platném znění,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění,

- zák.č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích v platném znění,
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSPSP,
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava,
- Oceňovací standardy ČKOM,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2019,
- skutečnosti zjištěné na místě v rámci technické prohlídky konané dne 12.09.2019.

3. Dokumentace a skutečnost

Byla předložena dokumentace listinného a grafického charakteru viz čl. 2 nálezové části posudku. Dále znalec vycházel z prohlídky území v rámci konání místního šetření.

4. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 12.09.2019 za účasti pracovníků subjektu Povodí Labe, státní podnik: pana [redacted], pracovníka odd. Technicko-provozních činností, pana [redacted], pracovníka odd. Technicko-provozních činností a pracovníků znaleckého ústavu ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o.: pana [redacted], vedoucího technického pracovníka ústavu, pana [redacted], znalce a pana [redacted], znalce.

Lokalita byla prohlédnuta, jednotlivé pozemky nebyly zaměřeny, bylo vycházeno z poskytnutých podkladových materiálů, pozemky byly identifikovány a lokalizovány na základě mapových podkladů a údajů GPS.

Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných podkladů – viz čl. 2 nálezové části posudku, z vlastních zjištění a z výsledků provedené technické prohlídky a z veřejně dostupných informací (např. www). Byla pořízena fotodokumentace stavu ke dni místního šetření.

Vlastníci jednotlivých nemovitých věcí se místního šetření nezúčastnili, nebyli v této fázi majetkové přípravy přizváni.

Vlastníci majetků v zájmové lokalitě, které stavba „Dědina, Mělčany - suchá retenční nádrž“, včetně součástí a příslušenství atakuje, byli seznámeni k informativnímu jednání pracovníky subjektu Povodí Labe, státní podnik a přítomní byli s konceptem stavby seznámeni v předstihu.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z LV č. 1360

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2019 14:15:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576271 Dobruška

Kat.území: 627496 Dobruška

List vlastnictví: 1360

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo					
SJM Novák Miroslav MVDr. a Nováková Martina MVDr., č.p. 21, 28504 Košice		690903/0832	686013/0442		
SJM = společné jmění manželů					
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2610/3	12869	trvalý travní porost		přírodní rezervace nebo přírodní památky, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	2610/4	1519	trvalý travní porost		přírodní rezervace nebo přírodní památky, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	2616/1	879	ostatní plocha	neplošná půda	přírodní rezervace nebo přírodní památky, rozsáhlé chráněné území
	2616/2	16	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: vod.dílo, jez, LV 98					

Další informace vyplývají z LV v příloze tohoto znaleckého posudku.

6. Informace a popis majetku

Pozemky jsou zapsány na různých listech vlastnictví pro k.ú. Dobruška, Mělčany u Dobrušky a Podbřezí, obec Dobruška a obec Podbřezí, okres Rychnov nad Kněžnou, vedených u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou.

Oceňované pozemky budou zastavěny stavbou „Dědina, Mělčany - suchá retenční nádrž“, včetně součástí a příslušenství.

Pozemky parc.č. parc.č. 2610/3, parc.č. 2610/4, k.ú. Dobruška jsou vedeny v Katastru nemovitostí v druhu pozemku jako trvalý travní porost. Pozemek parc.č. 2616/1, k.ú. Dobruška je v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha neplošná půda. Pozemek parc.č. 2616/2, k.ú. Dobruška je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemky jsou umístěny v trvalém záboru „Dědina, Mělčany - suchá retenční nádrž“, viz mapový podklad.

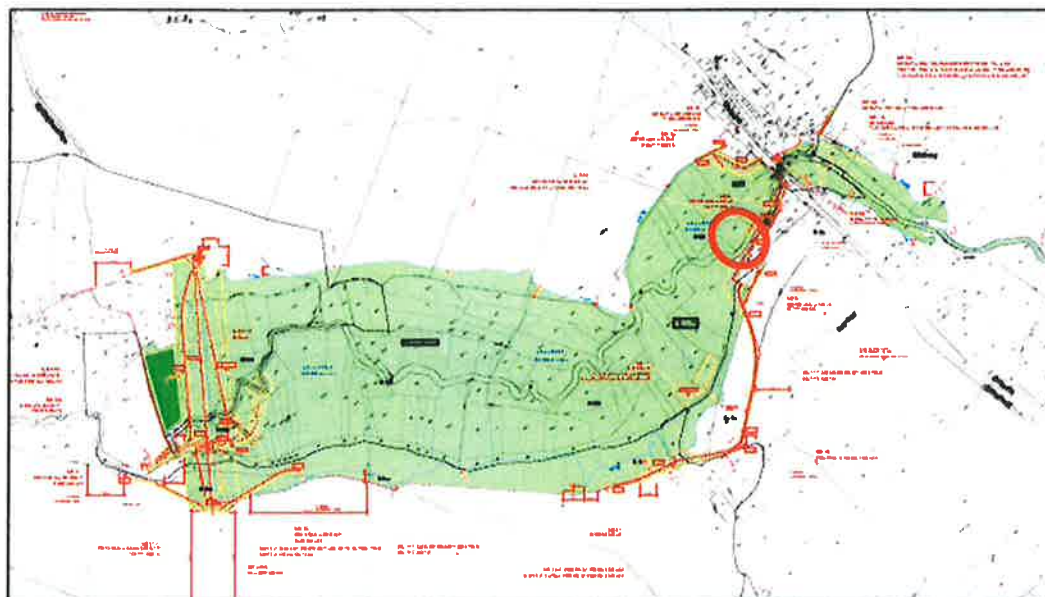
Na pozemcích parc.č. 2610/3, parc.č. 2610/4, k.ú. Dobruška se nachází travní porost, pozemky jsou využívány k zemědělským účelům. Na pozemcích se nenacházejí trvalé porosty.

Na pozemku parc.č. 2616/1, k.ú. Dobruška se nachází trvalý travní porost a trvalé porosty.

Pozemek parc.č. 2616/2, k.ú. Dobruška je zastavěn stavbou, která je součástí vodního díla. Stavba je jiného vlastníka, z tohoto důvodu nebude oceněna.

Pozemky parc.č. 2610/4, parc.č. 2616/1, parc.č. 2616/2, budou zastavěny stavebními objekty, z tohoto důvodu jsou pozemky oceněny jako stavební na základě územního rozhodnutí. Porovnávací reprezentanti byli vybráni bez trvalých lesních – nelesních porostů. Trvalé lesní - nelesní porosty nejsou součástí ocenění stavebního pozemku a proto budou oceněny samostatně.

Umístění majetku na podkladu katastrální mapy :



C. POSUDEK 1

URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ DLE PŘEDPISU

podle §33 zák.č.151/1997 Sb. v platném znění a podle vyhl.č 188/2019 Sb.

Metoda ceny zjištěné dle předpisu

„Cena zjištěná dle předpisu“ je provedení ocenění majetku cenou dle cenového předpisu, t.j. dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů společně s platnou Vyhláškou Ministerstva financí České republiky, k provedení zákona o oceňování majetku. Principem je výpočet podle předem pevně daného algoritmu a kde výsledkem je cena zjištěná dle příslušného oceňovacího předpisu. Tato metoda se používá především pro účely daňové a pro oceňování majetku pro účel zák.č.219/2000 Sb.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlásky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění:	Dobruška
	518 01 Dobruška
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Dobruška
Katastrální území:	Dobruška
Počet obyvatel:	6 734
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 711,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 326,00 Kč/m²

2. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek
2. Trvalé porosty

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,840$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,800$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemky jsou využitelné pouze pro omezenou hospodářskou činnost.	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,408$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,343$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,326$$

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$ Index polohy pozemku $I_P = 0,408$ **1. Pozemek****Ostatní stavební pozemek****Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků**

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficient	Index P	Index T	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 6 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění stavbou vodního díla					
§ 4 odst. 6 nezast.	326,-	0,60	0,408	1,000	79,80
Index trhu I_T je pro tento typ pozemku roven 1.					

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 6 nezast.	trvalý travní porost	2610/4	1 519	79,80	121 216,20
§ 4 odst. 6 nezast.	ostatní plocha	2616/1	879	79,80	70 144,20
§ 4 odst. 6 nezast.	zastavěná plocha a nádvoří	2616/2	16	79,80	1 276,80
Ostatní stavební pozemky - celkem			2 414		192 637,20

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	2610/3	75800	12 869	5,29	80,00	9,52	122 512,88
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			12 869 m²				122 512,88

Pozemky - zjištěná cena celkem = 315 150,08 Kč

2. Trvalé porosty**Nelesní porosty: § 44.**

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý) na pozemku p.č.: 2616/1

stáří $S = 50$ roků	
relativní výšková bonita: 1	rovnávací bonita: 1
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $879 \text{ m}^2 \cdot 20,88 \text{ Kč/m}^2$	= 18 353,52
součinitel rovnávací bonity	* 0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 60,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	* 1,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	* 0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	* 0,50
JS - jasan ztepilý celkem	= 1 858,29 Kč

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: 2661/1

stáří S = 50 roků		
relativní výšková bonita: 2	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $897 \text{ m}^2 \cdot 18,30 \text{ Kč/m}^2$	=	16 415,10
součinitel srovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	40,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{sv} :	*	1,50
Koeficient typu zeleně K_z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{vp}	*	0,50
OL - olše lepkavá celkem	=	738,68 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	2 596,97 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	2 596,97 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky	315 150,10 Kč
2. Trvalé porosty	2 597,- Kč

Výsledná cena - celkem: 317 747,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 317 750,- Kč

slovy: třístasedmnácttisícdmsetpadesát Kč

D. POSUDEK 2

STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY MAJETKU

podle §2 zák.č.151/1997 Sb. v platném znění

Metoda porovnávání obchodovatelných cen – v úrovni cen pozemků pro stavbu PK

Ocenění se provede dle §2 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, dle Oceňovacích standardů ČKOM a dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

K obvyklé hodnotě je třeba zopakovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis. K dispozici je pouze odborná literatura, resp. znalecké standardy, za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v ustanovení § 2 a dalších zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění.

Při stanovení obvyklé ceny pozemků je nutno zohlednit skutečnost, že se jedná o pozemky určené k zastavění stavbou „Dědina, Mělčany – suchá retenční nádrž“, na které vydal Územní rozhodnutí o umístění stavby „Dědina, Mělčany – suchá retenční nádrž“, Městský úřad Dobruška, odbor výstavby a životního prostředí, dne 25.05.2018, pod č. j. PDMUD 10984/2018, nprn 29.04.2019.

Metoda porovnání obchodovatelných cen

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými majetky shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích majetcích musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Bližší – viz např. Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně, Oceňovací standardy ČKOM a Mezinárodní oceňovací standardy IVSC apod.

Ocenění

Popis, výměra, hodnocení a ocenění

Popis je proveden – viz výše.

- 1. Stanovení obvyklé hodnoty pozemků k zastavění některým stavebním objektem stavby „Dědina, Mělčany – suchá retenční nádrž“, bylo provedeno na základě reálných nabídek, v dané oblasti. Vzhledem k tomu, že s pozemky pro uvedený druh výstavby se defacto neobchoduje, byli použiti porovnávací reprezentanti pro výstavbu rodinného bydlení, vč. přídomních zahrad a následně byly upraveny koeficienty polohy K_1 na hodnotu 1,2 – 1,5 a koeficient stav a vybavení K_4 na hodnoty 1,5, tak, aby hodnota pozemku odpovídala charakteru pozemku a účelu stavby.**
Na pozemcích se mohou vyskytovat remízky, okrajové a solitérní trvalé porosty, které jsou součástí stanovení/určení obvyklé ceny (hodnoty) pozemku.

Stanovení/určení obvyklé ceny (hodnoty) přímým porovnáním pozemků - list 1

Č.	Lokalita	velikost pozemku m ²	Způsob využití	Vlastnosti
----	----------	---------------------------------------	-------------------	------------

Oceň. objekt	Dobruška, Mělčany Dobrušky, Podbřeží	1	stavební pozemek	Jedná se o pozemky předurčené k zástavbě stavebními objekty stavby „Dědina, Mělčany – suchá retenční nádrž“.
(1)	(2)	(3)	4	(5)
1	Doudleby nad Orlicí	3419	stavební pozemek	Nabízíme k prodeji pozemek s jižní orientací o celkové výměře 3.419 m ² , který je určený k rodinné zástavbě a díky velikosti lze rozdělit i na dva stavební pozemky. Pozemek má plynovou přípojku v horní části, vodovodní a kanalizační je na hranici pozemku v asfaltové příjezdové komunikaci.
2	Deštné v Orlických horách	4621	stavební pozemek	K prodeji nabízíme velký lukrativní pozemek o ploše 4 621 m ² vhodný k zástavbě, částečně zaslňovaný. Katastrální území Deštné v Orlických horách. Parcela se nachází v mírném svahu na polosamotě
3	Týniště v Orlických horách	1804	stavební pozemek	Nabízíme k prodeji pozemek určený územním plánem pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je ve velice hezkém místě, v blízkosti lesa a rekreační oblasti u rybníku Rašák. Jedná se o větší pozemek o výměře 1804 m ² . Pozemek je možno napojit na elektřinu, plyn a vodovod.
4	Orlické Záhoří	1028	stavební pozemek	Na hranici parcel jsou připraveny napojovací body sítě technického vybavení : elektrická energie, sdělovací kabel, vodovod. V rámci územního a stavebního řízení je zde povolen tříkomorový septik.
5	Skuhrov nad Bělou	27723	stavební pozemek	Prodej pozemků pro výstavbu v obci Skuhrov nad Bělou, část obce Hraštica nacházející se 4 km od Kvasin a 10 km od Rychnova nad Kněžnou, navržený do zastavitelných ploch s využitím jako plochy smíšené obytné venkovské (SV) – plochy pro zástavbu objektů pro individuální bydlení (RD). Pozemky jsou přístupné z místní zpevněné veřejné komunikace.
6	Javornice	268	stavební pozemek	k prodeji pozemek o celkové rozloze 268 m ² , který se nachází v obci Javornice u Rychnova nad Kněžnou, s výhledem na Orlické hory. Jedná se o velmi klidné místo v přírodě, přímo u Javornického rybníku. Pozemek tvoří malé údolí, obklopené vzrostlými stromy, kterým protéká potůček. Nejsou zde zavedeny inženýrské sítě, na pozemku byly provedeny zemní úpravy, výřez dřeviny, a zpevnění příjezdové cesty.
7	Očelice	1034	stavební pozemek	Jedinečná nabídka. Pro Vážné zájemce máme zpracovány podrobně přípojovací body a zastavovací studii. Exkluzivně k prodeji stavební pozemek v klidné části obce Očelice. Pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru s vlastní přístupovou cestou.

Stanovení/určení obvyklé ceny (hodnoty) přímým porovnáním pozemků - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-4)	Cena oceň. objektu	
(1)	Kč celkem	Kč / m ²	pramen ceny	Kč / m ²	polo-ha	velikost	svah ap.	stav a vybavení	jiné	úvah a znalce	Kč / m ²	
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	0,75	(15)	(16)	
1	1 495 000	437	0,90	394	1,50	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	2,25	175
2	2 565 000	555	0,90	500	1,50	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	2,25	222
3	1 262 800	700	0,90	630	1,50	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	2,25	280
4	874 670	851	0,90	766	1,50	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	2,25	340
5	13 035 000	470	0,90	423	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	282
6	135 000	504	0,90	453	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	378
7	826 166	799	0,90	719	1,50	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	2,25	320

Celkem jednotková cena - průměr		Kč /m ²	285
Minimum		Kč /m ²	175
Maximum		Kč /m ²	378
Výměra oceňovaného pozemku		m ²	1
Jednotková cena pozemku celkem - průměr zaokrouhleně		Kč/m²	300

2. Stanovení obvyklé hodnoty pozemků k zemědělskému využití.

Na pozemcích se mohou vyskytovat remízky, okrajové a solitérní trvalé porosty, které jsou součástí stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) pozemku.

Stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) přímým porovnáním pozemků - list 1

Č.	Lokalita	velikost pozemku m ²	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Dobruška, Mělčany u Dobrušky, Podbřeží	1	zemědělský pozemek	Jedná se o pozemky s využitím pro zemědělské účely, umístěné v oblasti stavby „Dědina, Mělčany – suchá retenční nádrž“.
(1)	(2)	(3)	4	(5)
1	České Mezířiči	24394	zemědělský pozemek	Prodej pozemku, který je veden jako omá půda.
2	Opočno	7697	zemědělský pozemek	Pozemky jsou v KN vedeny takto: 4083m ² orná půda, 3588m ² trvalý travní porost a 26m ² vodní plocha. V LPIS jako vedeno standardní omá půda.
3	Dobřany	14147	zemědělský pozemek	Zemědělské pozemky, které jsou vedeny jako trvalé travní porosty. Převážná část plochy je obhospodařovaná (ovšem bez zatížení nájemní smlouvou). Severovýchodní hranicí je potůček a na jeho březích a v blízkém okolí se nachází vzrostlý listnatý les. Přístup na pozemky je bezproblémový po stabilní polní (lesní) cestě umožňující příjezd zemědělské nebo lesní techniky. Pozemek je mírně svažité. Pravidelné sečení zabezpečilo, že převážná část pozemku je zcela prost náletových dřevin a jiných nečistot
4	Javornice	26334	zemědělský pozemek	Prodej pozemku, je veden jako omá půda.
5	Liberk - Uhřínov	20053	zemědělský pozemek	Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastru Malý Uhřínov na listu vlastnictví 228. Prodejní výměra pozemku činí 20053m ² a jsou snadno přístupné od obecní komunikace.
6	Javornice	65181	zemědělský pozemek	Nabízíme prodej louky v obci Javornice nedaleko Rychnova nad Kněžnou. Celková rozloha činí 65181 m ² a jedná se o celistvou plochu (jednotlivé parcely na sebe navazují). Pozemek je přístupný z obecní komunikace přes sjezd postavený z železobetonových panelů. Na pozemku nevázne žádná pachtovní ani nájemní smlouva. V územním plánu obce Javornice jsou parcely vedeny jako plochy smíšené nezastavitelného území - přírodní, zemědělské a malá část jako plocha lesní. Nejbližší zástavba je cca 125 m

Stanovení/určení obvyklé ceny (hodnoty) přímým porovnáním pozemků - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-4)	Cena oceň. objektu
----	---------------------------------	------------------------------	---------------------------------	----	----	----	----	----	----	----------	--------------------

	Kč celkem	Kč / m ²	prámen ceny	Kč / m ²	poloha	velikost	svah ap.	stav a vybavení	jiné	úvaha znalce		Kč / m ²
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	0,75	(15)	(16)
1	780 608	32	0,85	27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	27
2	215 516	28	0,85	24	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24
3	300 000	21	0,85	18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18
4	790 020	30	0,85	26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	26
5	581 537	29	0,85	25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	25
6	4 900 000	75	0,85	64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	31
Minimum											Kč / m ²	18
Maximum											Kč / m ²	64
Výměra oceňovaného pozemku											m ²	1
Jednotková cena pozemku celkem - průměr zaokrouhleně											Kč / m ²	30

3. Trvalé porosty:

Vzhledem k tomu, že na reálním trhu není nabízen srovnatelný lesní porost k prodeji, přistoupili jsme k ocenění tohoto majetku dle zák. 151/1997 Sb. ve znění vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v platném znění.

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý) na pozemku p.č.: 2616/1

stáří S = 50 roků		
relativní výšková bonita: 1	srovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 879 m ² * 20,88 Kč/m ²	=	18 353,52
součinitel srovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	60,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	1,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
JS - jasan ztepilý celkem	=	1 858,29 Kč

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: 2661/1

stáří S = 50 roků		
relativní výšková bonita: 2	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 897 m ² * 18,30 Kč/m ²	=	16 415,10
součinitel srovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	40,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	1,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
OL - olše lepkavá celkem	=	738,68 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	2 596,97 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	2 596,97 Kč
Trvalé porosty - cena celkem zaokrouhleně	=	2 600,- Kč

REKAPITULACE CENPozemky v k.ú. Dobruška (Kč/m²)

1. trvalý travní porost – k zastavění stavebním objektem	=	300,00 Kč/m ²
2. trvalý travní porost	=	30,00 Kč/m ²
3. trvalé porosty	=	2 600,00 Kč

Obvyklou jednotkovou cenu pozemku (trvalý travní porost – k zastavění stavebním objektem) stanovujeme ve výši : 300,-Kč /m²

Obvyklou jednotkovou cenu pozemku (trvalý travní porost) stanovujeme ve výši : 30,-Kč /m²

Obvyklou cenu trvalých porostů celkem stanovujeme ve výši : 2 600,-Kč

Pozn.: v obvyklé ceně (hodnotě) zde uvedené mohou být paušálně obsaženy jak stavby, které nepřevyšují 25m², tak i související venkovní úpravy (skleníky, fóliovníky, chodníky, záhony atd., trvalé porosty, případné drobné oplocení, přípojky, atd.).

Výpočet ocenění

Pozemky cenovým porovnáním

Název	Parc. č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)
trvalý travní porost	2610/3	12869,00	30,-	386 070,-
trvalý travní porost - k zastavění stavebním objektem	2610/4	1519,00	300,-	455 700,-
ostatní plocha – k zastavění stavebním objektem	2616/1	879,00	300,-	263 700,-
zastavěná plocha a nádvoří - k zastavění stavebním objektem	2616/2	16,00	300,-	4 800,-
trvalé porosty				2 600,-
Pozemky celkem				1 112 870,-

Cena pozemků cenovým porovnáním činí - rekonceilace:

1 112 900,- Kč

E. CELKOVÁ REKAPITULACE, ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) pozemků trvalého záboru pro stavbu „Dědina, Mělčany – suchá retenční nádrž“ – pozemků parc.č. 2610/3, parc.č. 2610/4, parc.č. 2616/1, parc.č. 2616/2, zapsaných na LV č. 1360, k.ú. Dobruška (spoluvlastnictví SJM MVDr. Miroslav Novák a MVDr. Martina Nováková), obec Dobruška, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

Znalecký posudek je zpracován k datu místního šetření, tj. ke dni 12.09.2019.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že obvyklá cena (hodnota) nemovitého majetku – pozemků parc.č. 2610/3, parc.č. 2610/4, parc.č. 2616/1, parc.č. 2616/2, k.ú. Dobruška (spoluvlastnictví SJM MVDr. Miroslav Novák a MVDr. Martina Nováková), zapsaného na LV č. 1360, k.ú. Dobruška, obec Dobruška, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, a to včetně všech součástí a příslušenství činí:

Cena zjištěná dle předpisu	317 750,- Kč
Cena obvyklá	1 112 900,- Kč

Cena je včetně DPH (ve smyslu § 36 zák.č. 235/2004 Sb. v platném znění, považujeme uvedenou cenu za cenu obsahující daň z přidané hodnoty).

Případné právní závady, které na majetku vážnou, nejsou předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku.

Objednatel (klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkráceny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Objednatel (klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich naclonálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti objednatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Objednatel (klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Objednatel (klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytné nutné doby vymazán.

Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob. Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 2019

V Brně, 15.10.2019

Vydavatel : ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.
znalecký ústav
nám. 28.října 3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051

Vypracovali : vedoucí technický pracovník ústavu

znalec pro ekonomiku a lesní hospodářství

Stvrzuje : znalec odpovědný za činnost ústavu



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsaným podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I.oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Ve smyslu §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění prohlašuje podepsaný soudní znalec, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. ZU 5615-277/2019 seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem.



Přílohy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2019 14:15:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576271 Dobruška

at.území: 627496 Dobruška

List vlastnictví: 1360

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM Novák Miroslav MVDr. a Nováková Martina MVDr., č.p. 21, 28504 Košice	690903/0832 686013/0442	
JM = společné jmění manželů		

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2610/3	12869	trvalý travní porost		přírodní rezervace nebo přírodní památka, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2610/4	1519	trvalý travní porost		přírodní rezervace nebo přírodní památka, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2616/1	879	ostatní plocha	neplošná půda	přírodní rezervace nebo přírodní památka, rozsáhlé chráněné území
2616/2	16	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: vod.dílo, jez, LV 98				

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Obavy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Stavba

Smělnou kupní ze dne 13.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2017. Zápis proveden dne 13.07.2017.

V-3783/2017-607

Pro: Novák Miroslav MVDr. a Nováková Martina MVDr., č.p. 21, 28504
Košice

RČ/IČO: 690903/0832
686013/0442

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
2610/3	75800	12869
2610/4	75800	1519

Ukazatel 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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2019 14:15:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou
at.území: 627496 Dobruška

Obec: 576271 Dobruška

List vlastnictví: 1360

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.09.2019 14:26:31

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

