

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4559-20/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je LV 504 (podíl 1/2) Pozemky pč.st. 99, 201, 202, vše v k.ú. Cotkyně, obci Cotkyně.

Znalec:	Ing. Milan Nágl		
Adresa:	Dolní Čermná 13, 561 53 Dolní Čermná		
IČ: 13563912	telefon: 465 393193	e-mail: naglmilan@tiscali.cz	
DIČ: nejsem plátcem DPH			

Zadavatel:	Mgr. Jana Filipová, notářka v Ústí nad Orlicí, IČ: 72083581		
Adresa:	Komenského 156, 562 01 Ústí nad Orlicí		

Číslo jednací:	20D 997/2020-80
-----------------------	-----------------

OBVYKLÁ CENA	96 000 Kč
podíl 1/2 upravený	

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 3

Podle stavu ke dni: 16.8.2020

Vyhotoveno: V Dolní Čermné 26.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení obvyklé ceny pro účely dědického řízení po Janě Vlčkové.

1.2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.10.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- usnesení č.j. 20D 997/2020-80 ze dne 8.9. 2021
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 504 pro k.ú. Cotkyně
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
- územní plán pro Obec Cotkyně
- vyjádření VaK (existence vodovodu)

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Cotkyně, k.ú. Cotkyně
Adresa nemovité věci: Cotkyně, 561 32 Cotkyně

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslava Pučelíková, Plynární 1163/8, 301 00 Plzeň, LV: 504, podíl: 1 / 2
Jana Vlčková, č. p. 603, 561 25 Rudoltice, LV: 504, podíl: 1 / 2

Místopis

Přehled nemovitostí:

LV 504 k.ú. Cotkyně

Pozemky pč.st. 99 (zastavěná plocha 189 m²), pč. 201 (zahradní 834 m²), pč. 202 (třp 579 m²).
Výměra pozemků celkem 1 602 m².

Celkový popis nemovité věci

Popis lokality: Zastavěná, jižní část obce.

Popis polohy oceňované nemovitosti: V nejbližším okolí se nachází hřbitov (v okolí hřbitova není zřízeno ochranné pásmo), silnice do Chřova.

Dostupové vzdálenosti: Centrální část obce (budova OÚ) 250 m, autobusová zastávka 250 m, vlaková zastávka Štítý 5 km.

Oceňované pozemky jsou seskupeny do trojúhelníkového tvaru, jsou v části svažité, v části mírně svažité k severovýchodu, podél severovýchodní strany sousedí se silnicí. Pozemky nejsou zasíťované, jsou přístupné ze zpevněné cesty a od silnice. V lokalitě je možnost napojení na el. energii a veřejný vodovod. Na pozemcích se nachází nelesní porost.

Dle platného územního plánu obce jsou vedeny v zastavitelných plochách B - plochy smíšené zástavby s převažující funkcí bydlení.

Popis obce: Obec Cotkyně má neúplnou občanskou vybavenost (MŠ, ZŠ I. stupeň, poštu, obchod potravin). Pracovní příležitosti jsou v místě omezené, za prací se dojíždí do okolních měst (Lanškrouna 10 km, Štítý 5 km, Zábřehu 12 km).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| 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 |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: K omezením v části C LV č. 504 (povinný Vlčková Jana) není přihlíženo.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek § 4 odst.1

1.2. Pozemky § 9 odst. 4

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Nelesní porost

Obsah tržního ocenění majetku**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK**4.1. Ocenění****Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Cotkyle
561 32 Cotkyle
LV: 504
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Cotkyle
Katastrální území: Cotkyle
Počet obyvatel: 396

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 582,00 Kč/m²**Koeficienty obce****Název koeficientu**

	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90

06. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) IV 0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 79,00 \text{ Kč/m}^2$

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

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 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,648$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

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:	I	0,03

Rezidenční zástavba

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,654$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,010$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek § 4 odst.1

Pozemek pč.st. 99 je veden v katastru v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, využití zbořeniště. Na pozemku se nenachází stavba, pozemek je oceněn podle § 4 odst.1.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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 - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - ochranné pásmo silniční	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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,010 = 1,000$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	79,-	1,000		79,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 99	189	79,00	14 931,-
Stavební pozemek - celkem			189		14 931,-
Pozemek § 4 odst.1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	14 931,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

Pozemek § 4 odst.1 - zjištěná cena celkem = **7 465,50 Kč**

1.2. Pozemky § 9 odst. 4

Pozemky pč. 201 (zahradu), 202 (trvalý travní porost), jsou dle platného územního plánu obce vedeny v zastavitelných plochách B - plochy smíšené zástavby s převažující funkcí bydlení. Pozemky jsou oceněny podle § 9 odst.4.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = 1,010$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	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)	79,-	1,010	0,300	23,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	201	834	23,94	19 965,96
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	202	579	23,94	13 861,26
Stavební pozemky - celkem				1 413	33 827,22
Pozemky § 9 odst. 4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					= 33 827,22 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					* 1 / 2

Pozemky § 9 odst. 4 - zjištěná cena celkem = **16 913,61 Kč**

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Nelesní porost

Nelesní porost je oceněn podle § 44.

Nelesní porosty: § 44.

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: st.99, 201,202,
stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 4	srovnávací bonita: 7	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 602 m ² * 16,- Kč/m ²	=	25 632,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	70,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,60
OL - olše lepkavá celkem	=	12 111,12 Kč

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: st.99, 201,202,
stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 1	srovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 602 m ² * 17,21 Kč/m ²	=	27 570,42
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %

Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,60
BR - bříza bradavičnatá celkem	=	1 550,83 Kč

ostatní vrby (ostatní vrby) na pozemku p.č.: st.99, 201,202,
stáří $S = 25$ roků

relativní výšková bonita: 0	srovnávací bonita: 11
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,602\text{ m}^2 * 15,94\text{ Kč/m}^2$	= 25 535,88
koučinitel srovnávací bonity	* 1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	* 2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	* 0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	* 0,60
ostatní vrby celkem	= 3 303,71 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	= 16 965,66 Kč
Nelesní porost - celkem:	16 965,66 Kč
Nelesní porost - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 16 965,66 Kč
Práva ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2
Nelesní porost - zjištěná cena celkem	= 8 482,83 Kč

rzní ocenění majetku

. Hodnota pozemků

.1. Pozemky

srovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Nezasíťovaný pozemek pč. 47/1 ($1\,631\text{ m}^2$) v obci Dolní Čermná, k.ú. Jakubovice, obchodován v roce 2021 na 175 Kč/m^2 . Část obce bez občanské vybavenosti.

Nezasíťovaný pozemek ($2\,300\text{ m}^2$) v obci Klášterec nad Orlicí, obchodován v roce 2020 za 300 Kč/m^2 . Pozemky v okrajově zastavěné části obce, v místě není možnost napojení na vodovod a kanalizaci. Obec není plynofikována.

Nezasíťované pozemky ($1\,400\text{ m}^2$) v obci Rudoltice, obchodovány v roce 2020 za 300 Kč/m^2 . Pozemky v okrajově zastavěné části obce. Inženýrské sítě v přiměřeném dosahu (elektro, voda, plyn).

Nezasíťovaný pozemek ($3\,844\text{ m}^2$) v k.ú. Černovír, obchodován v roce 2020 za $864\,900\text{ Kč}$, to je 225 Kč/m^2 . V zastavitelné ploše se nachází $1\,500\text{ m}^2$ pozemku. Na pozemek zasahuje ochranné pásmo lesa. Inženýrské sítě (elektro, voda) v přiměřeném dosahu.

Nezasíťovaný pozemek ($1\,360\text{ m}^2$) v obci Ostrov, obchodován v roce 2019 za $380\,800\text{ Kč}$, to je 280 Kč/m^2 . Inženýrské sítě (elektro, voda) v přiměřeném dosahu.

Částečně zasíťovaný pozemek (pilíř el. energie), ($1\,299\text{ m}^2$) v obci Horní Čermná, obchodován v roce 2019 za $496\,000\text{ Kč}$, to je 381 Kč/m^2 . Pozemek je přístupný přímo z veřejné komunikace. Inženýrské sítě (voda, kanalizace) v přiměřeném dosahu.

Obvyklá cena pozemků je stanovena s ohledem na zjištěné skutečnosti, lokalitu, polohu v lokalitě, velikost, tvar a svažitost pozemků, možnosti (složitosti) napojení na IS, současné situaci na trhu, zjištěným hodnotám.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99	189	150,00	1 / 2	14 175
zahrad	201	834	150,00	1 / 2	62 550
trvalý travní porost	202	579	150,00	1 / 2	43 425
Celková výměra pozemků		1 602	Hodnota pozemků celkem		120 150

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek § 4 odst.1	7 465,50 Kč
1.2. Pozemky § 9 odst. 4	16 913,60 Kč
1. Ocenění pozemků - celkem:	24 379,10 Kč
2. Ocenění trvalých porostů	
2.1. Nelesní porost	8 482,80 Kč
2. Ocenění trvalých porostů - celkem:	8 482,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 32 861,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 32 860,- Kč

slovy: Třicetdvatisíc osm set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu podíl 1/2

32 860 Kč

slovy: Třicetdvatisíc osm set šedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky	120 150,- Kč

Hodnota pozemku 120 150 Kč

Obvyklá cena podíl ½ upravený

96 000 Kč

slovy: Devadesátšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Meziročně došlo v lokalitě k nárůstu cen standardních stavebních pozemků. V lokalitě je nedostatek stavebních pozemků.

V souladu s § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. je určena i cena zjištěná, která je výrazně nižší než cena obvyklá. Odůvodnění: Cena zjištěná je stanovena podle cenového předpisu, který není v souladu s aktuálním stavem na trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA
podíl 1/2 upravený

96 000 Kč

slovy: Devadesátšesttisíc Kč

Při ocenění spoluvlastnického podílu je dle metodického pokynu Asociace znalců a odhadců ČR doporučeno snížit aritmetický podíl o 20 %.

Obvyklá cena podílu 1/2 Vlčková Jana nemovitostí na LV č. 504 činí $120\,150 \text{ Kč} \times 0,8 = 96\,000 \text{ Kč}$ (zaokrouhleno).

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Usnesení 20 D 997/2020-80 ze dne 8.9. 2021	2
Vypis z katastru nemovitostí LV č. 504 ze dne 8.9. 2021	4
Katastrální mapa	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovité věci ze dne 16.10. 2021	1
Vyjádření VaK - existence vodovodu	4
Mapa oblasti I a II	1

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 4559 evidence posudků.

V Dolní Čermné 26.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Milan Nágl
Dolní Čermná 13
561 53 Dolní Čermná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4559-20/2021

	počet stran A4 v příloze:
Účesení 20 D 997/2020-80 ze dne 8.9. 2021	2
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 504 ze dne 8.9. 2021	4
Katastrální mapa	1
Černý plán	2
Fotodokumentace nemovité věci ze dne 16.10. 2021	1
Vyhodnocení VaK - existence vodovodu	4
Mapa oblasti I a II	1

Územní plán



Členění území – jednotlivé plochy

Podmínky využití území : upřesňující podmínky využití území (upřesnění funkčního typu), které mohou sloužit pro další podrobnější územně plánovací činnost. Základní rozdělení řešeného území na plochy urbanizované a neurbanizované je dále rozčleněno podle jednotlivých urbanistických funkcí s upřesněním dalších možností jejich využití. Podle funkčního členění jsou v řešeném území rozlišovány :

Charakteristika jednotlivých funkčních ploch podléhajících regulaci

Územní rozsah omezení jednotlivých funkčních ploch je vymezen v grafické části dokumentace – hlavní výkres.

PLOCHY URBANIZOVANÉ :

B - plochy smíšené zástavby s převažující funkcí bydlení

Charakteristika

PLOCHY SLOUŽÍ PRO BYDLENÍ VE SPOJENÍ S UŽITKOVÝM VYUŽITÍM ZAHRAD A MOŽNOSTÍ CHOVU HOSPODÁŘSKÉHO ZVÍŘECTVA DOPLNĚVANÉ PLOCHAMI SLUŽEB A OBČANSKÉ VYBAVENOSTI V OBJEKTECH BYDLENÍ, NA JEJICH POZEMCÍCH NEBO V SAMOSTATNÝCH OBJEKTECH A NA SAMOSTATNÝCH POZEMCÍCH

Funkční využití :

Přípustné je využití

- Bydlení individuální v rodinných domech s užitkovými a okrasnými zahradami,
- Občanská vybavenost a služby (prodejní plocha max. 200 m²) v objektech pro bydlení nebo na jejich pozemcích , případně na samostatných pozemcích,
- Nerušící a neobtěžující živnostenské provozovny v objektech bydlení nebo na jejich pozemcích , případně na samostatných pozemcích,
- Chov drobného zvířectva a drobná pěstelelská činnost,
- Doprava v klidu (garážování, parkování, ostatní odstavné zpevněné plochy),
- Neobtěžující a nerušící živnostenské provozy na pozemcích objektů pro bydlení nebo na samostatných pozemcích,
- Individuální rekreace v rekreačních chalupách

Nepřípustné využití

- Rušící a obtěžující živnostenské provozy,
- Průmyslová výroba,
- Zemědělská výroba, sklady a zařízení zemědělské výroby

Stabilizované území :

B - současná zástavba

Zastavitelná území :

- B1- B3 navrhovaná obytná zástavba v Mezilesi u Lanškrouna
- B4 navrhovaná zástavba v Herbortících
- B5- B6 navrhovaná zástavba na místě demolice v Cotkylti
- B7- B8 navrhovaná soustředěná zástavba RD na východě Cotkyltie

OV - plochy občanské vybavenosti

Charakteristika

PLOCHY S PŘEVAŽUJÍCÍ FUNKCÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI KOMERČNÍHO A NEKOMERČNÍHO TYPU – ŠKOLSKÁ ZAŘÍZENÍ, CÍRKEVNÍ ZAŘÍZENÍ, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ ZAŘÍZENÍ, ZAŘÍZENÍ OBCHODU A NEVÝROBNÍCH SLUŽEB.

Fotodokumentace nemovité věci ze dne 16.10. 2021



Vyjádření VaK - existence vodovodu



Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s.
Slezská 350, 561 64 Jablonné nad Orlicí

Právo vodovodů Lanškroun
Dukelská 924, 563 01 Lanškroun

Zadatel:

Milan Nágl
Cotkytle 126

Investor:

Milan Nágl
Dolní Černná 13

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

Číslo jednací: LA/VB/21/3083

Název akce: ocenění pozemku
Zájmové území: Cotkytle 201 poz. (Cotkytle)
Datum vydání vyjádření: 27.10.2021
Platnost tohoto vyjádření: 1 rok
Vytváří: 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:

nedojde 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 elektrické kabelové 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 zjistí, 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 lince stěny potrubí nebo kanalizačních stok 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 násled.

Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s., Slezská 350, 561 64 Jablonné nad Orlicí
úřední rejstřík, Krajský soud Hradec Králové, oddíl B, vložka 991 JČD 48173398, JIC L/48173398
<http://www.vak.cz>

vyjádření č. LA/VB/21/3083 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

zákon 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 záměry skutečného provedení stavby (uložené sítě) nejpozději do 2 měsíců po ukončení stavby.
5. Za stavění 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 vlastníku přípojky poskytne vlastník přípojky.
7. Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, není oprávněn manipulovat s křuty (poklapy) podzemních šachet a vstupovat bez svolení 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 případné odcizení PVS (vě. neproduktivního vodíce, 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 činnosti 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 provést zakázání PVS do příslušné dokumentace stavby (projektové, realizační, atd.).
2. Pokud by činnosti 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 provést zakázání PVS do zjednodušené dokumentace (katastrální mapa, pláněk), 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 propojují se stávajícími sítěmi společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. je povinen dodržet při jejich přípravě pásmo Technické standardy vodoхозяйských 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. Tato vyjádření nenahrazuje požární bezpečnostní řešení stavby, které může pro jednotlivé druhy staveb zpracovávat pouze odborná osoba podle autorizačního zákona. Požární bezpečnostní řešení je oborově (profesně) vydělenou 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 přeložení PVS, 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 stavbu 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 hloubkové umístění PVS přenosnými 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 upozorněn, aby ve vzdálenosti min. 1,5 m na každou stranu od vnějšího lince sítě 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 vše 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.

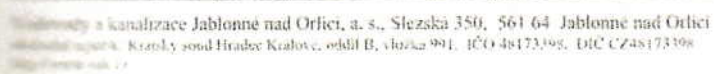
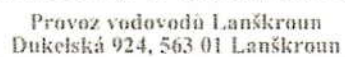
Žadatel se převzetím tohoto vyjádření zavazuje, že poskytnuté informace a data použije pouze k účelu, pro který mu byly poskytnuty, že je nebude neoprávněně rozmnožovat, rozšiřovat, půjčovat či jinak využívat bez souhlasu poskytovatele a je si vědom své odpovědnosti vyplývající z obecně závazných právních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

Vyjádření pozbývá platnosti:

- Úplynutím vyznačené 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.,



Mapa oblasti I a II

