

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 068926/2023

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně pozemků parc.č. 1218/10, 1219/13, 1219/50, 1219/51, 1219/54 a 1387/7, které jsou vedené na LV č. 2633 a 10001 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty okrese Ústí nad Orlicí

**Znalec:** Ing. Alexandr Mikuláš  
Na Hrázi 180  
561 17 Dlouhá Třebová

**Zadavatel:** Město Ústí nad Orlicí, IČ: 00279676  
Sychrova 16  
562 241 Ústí nad Orlicí

**Počet stran:** 24 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 9.11.2023

**Vyhotoveno:** V Dlouhé Třebové 10.11.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Podle objednávky č. 20/2023-MPO/jk ze dne 4.10.2023 zadání a dalších informací paní Bc. Jany Konečné je úkolem znalce zpracování znaleckého posudku:

Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 1218/10, 1219/13, 1219/50, 1219/51, 1219/54 a 1387/7, které jsou vedené na LV č. 2633 a 10001 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Prodej a směna pozemků mezi manžely Vostřelovými a Městem Ústí nad Orlicí.

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

Zadavatelem byl formulován požadavek na zpracování ocenění, jiné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly sděleny.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 9.11.2023 znalcem osobně za přítomnosti pana Ivana Vostřela  
Podmínky: zataženo, teplota 6 ° C

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Výběr zdrojů dat pro určení obvyklé ceny pozemků je dán možností jejich dostupností.

V daném případě pro určení obvyklé ceny používám metodu porovnávací, která je pro ocenění pozemků obecně nejvhodnější.

Porovnávací metoda analyzuje ceny, které byly v posledním období sjednány za porovnatelné typy majetku.

Porovnatelnost oceňovaného a porovnávaných majetků je zásadní pro výběr zdrojů dat.

Pozemky jsou v daném místě a čase (lokality Hylváty) obchodovány. Jejich cena na trhu je známa.

Z případů skutečně realizovaných prodejů pozemků jsem vybral ty, které v daném místě a čase byly nejvíce srovnatelné s předmětem ocenění z pohledu jejich posuzovaných charakteristik (poloha v rámci sídla, velikost, tvar, vybavenost sítěmi technické infrastruktury v místě, zařazení pozemků v platném územním plánu ....)

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

#### **Předané zadavatelem:**

- prohlídka oceňovaného majetku při místním šetření
- vpředu uvedené zadání a objednávka
- další informace a údaje sdělené zadavatelem posudku
- technická mapa lokality
- geometrický plán číslo 1611-327/2023

#### **Opatřené znalcem:**

- další informace od MěÚ Ústí nad Orlicí (stavební úřad, odbor majetku, odbor ŽP)
- informace o cenách realizovaných prodejů srovnatelných pozemků získané z kupních smluv dálkovým přístupem do sbírky listin Katastrálního úřadu, KP Ústí nad Orlicí pro k.ú. Města Ústí nad Orlicí
- analýza trhu se srovnatelnými nemovitostmi v širším regionu
- skutečnosti zjištěné na místě

#### **Použitá literatura:**

- Odhad hodnoty nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, EKOPRESS 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Petr Ort, LEGES 2014, ISBN 978-80-87212-77-9
- Analýza realitního trhu, Petr Ort, LEGES 2019, IBSN 978-80-7502-364-3

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data o cenách porovnávaných pozemků jsem opatřil přímo z kupních smluv, jejich věrohodnost považuji za prokázanou.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### **Definice a pojmy:**

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu v § 2:

#### **§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb**

*(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou*

*cenou.*

*(2) Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Způsob určení obvyklé ceny je stanovený vyhláškou č. 441/2013 Sb. v platném znění v § 1a:

### **§ 1a Určení obvyklé ceny**

*(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*

*Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*

*(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*

*a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*

*b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*

*c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*

*d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*

*e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a*

*f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*

### **Použitý způsob ocenění:**

**Cenu obvyklou určují metodou nepřímého cenového porovnání z cen realizovaných úplatných převodů porovnatelného majetku v daném místě a čase.**

## **3. NÁLEZ**

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

Pro ocenění jsem v dostupných výše uvedených zdrojích dat vyhledal informace o skutečně realizovaných prodejích srovnatelných pozemků. V lokalitě města Ústí nad Orlicí se pozemky obecně obchodují. Dálkovým přístupem ze sbírky listin Katastru nemovitostí jsem opatřil kopie kupních smluv k úplatným převodům pozemků, které jsou srovnatelné s předmětem ocenění.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Z množství vyhledaných realizovaných případů prodeje jsem pro provedené analýze pro vlastní určení ceny porovnáním vybral 4 z nich, které podle názoru znalce nejvíce splňují výše uvedené atributy porovnatelnosti.

Data potřebná pro určení ceny jsem zpracoval a v porovnání korigoval koeficienty odlišnosti, zohledňující odlišné atributy oceňovaného a porovnávaných pozemků.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty  
Adresa nemovité věci: Na stráni 406, 562 01 Ústí nad Orlicí

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníkem pozemků jsou manželé Vostřelovi a Město Ústí nad Orlicí (kopie informace o pozemcích je v příloze).

Pozemky vedené na LV č. 2633 jsou pozemky sousedící s místními komunikacemi - ulicemi *Za Vodou* a *Sadová* ve vlastnictví manželů Vostřelových.

Pozemky vedené na LV č. 10001 jsou skutečně užívané jako zahrada ve funkčním celku s pozemkem parc.č.st. 834, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 406, která je ve vlastnictví manželů Vostřelových a jsou ve vlastnictví Města Ústí nad Orlicí.

#### **Dokumentace a skutečnost**

Předmětem ocenění jsou pozemky v obci Ústí nad Orlicí, jeho k.ú. a části města Hylváty.

Pozemky jsou v ulicích *Za Vodou* a *Sadová*.

Předané a opatřené podklady byly podkladem pro provedení požadovaného ocenění.

#### **Místopis**

Oceňované pozemky jsou v Pardubickém kraji, obci a okrese Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty.

Město Ústí nad Orlicí je centrem regionu a k datu 31.12.2003 bylo sídlem okresního úřadu.

Oceňované pozemky jsou v jeho části Hylváty cca 1,8 km JZ od středu města.

#### **Celkový popis nemovité věci**

Pozemky vedené na LV č. 2633 jsou pozemky sousedící s místními komunikacemi - ulicemi *Za Vodou* a *Sadová*. Pozemky nemají žádné součásti ani příslušenství, jsou zatravněné, svažité k uvedeným místním komunikacím.

Pozemky vedené na LV č. 10001 jsou skutečně užívané jako zahrada ve funkčním celku s pozemkem parc.č.st. 834, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 406, která je ve vlastnictví manželů Vostřelových.

Součástí některých pozemků je trvalý porost (živý plot, jehličnaté keře a stromy).

V lokalitě oceňovaných pozemků jsou dostupné sítě technické infrastruktury.

Podle platného územního plánu jsou pozemky v současně zastavěném území v ploše *BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské a plochy dopravní infrastruktury silniční*.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **Pozemky zahrady ve funkčním celku**

##### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky zahrady ve funkčním celku v k.ú. Hylváty

#### **Pozemky místní komunikace**

##### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky místní komunikace v k.ú. Hylváty

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

#### Analýza trhu:

Ústí nad Orlicí je významným sídlem Pardubického kraje, je zde několik subjektů průmyslové výroby, úplná občanská vybavenost, úřady plní funkci sídla okresu, banky, obchody, služby a úplná technická infrastruktura.

Dopravně je napojeno na silnici č. I/14 a I. železniční koridor.

Oceňované pozemky jsou ve stavebně odložené části města - Hylváty.

Trh s nemovitostmi je zde funkční, realizují se prodeje mezi fyzickými a právníckými osobami v místě, nepůsobí zde poptávka cizích investorů.

#### Vyhodnocení zjištěných realizovaných prodejů:

V Ústí nad Orlicí jsou obchodovány pozemky převážně za účelem ucelení vlastnické držby a nové výstavby v rámci celého města.

Skutečně dosažené porovnatelné ceny lze spolehlivě určit pouze u těch kupních smluv, kde jsou prodávány pouze samotné pozemky bez staveb, nebo jiných součástí a příslušenství.

Těchto dat je pouze omezené množství.

Vyhledáním ve veřejné databázi KN jsem našel v období let 2021 a 2022 celkem cca 12 případů, kdy byly na území města prodávány samotné pozemky.

Z těchto jsem pro porovnání vybral 4 případy, kdy byly prodávány pozemky srovnatelné s pozemky, který je předmětem ocenění.

Ve sbírce listin Katastrální úřadu jsem potom dálkovým přístupem opatřil kopie kupních smluv.

Pro vlastní cenové porovnání jsem tedy měl k dispozici údaje o skutečně realizovaných kupních cenách pozemků, které jsou srovnatelné s předmětem ocenění.

Kopie kupních smluv jsou v archivu znalce.

### 4.2. Ocenění

#### Tržní ocenění majetku

---

### **Pozemky zahrady ve funkčním celku**

#### **1. Hodnota pozemků**

##### **1.1. Pozemky zahrady ve funkčním celku v k.ú. Hylváty**

##### **Porovnávací metoda**

Předmětem ocenění jsou pozemky zahrady ve funkčním celku ke stavbě rodinného domu v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty. Popis pozemků je uvedený výše. Oceňuji metodou cenového porovnání.

##### **Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty, Pivovarská ul. - 02/2021, p.č.: 1283/35
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Hylváty, ulice Pivovarská
<b>Popis:</b>	Pozemek ve funkčním celku k rodinnému domu č.p. 216 v ulici Pivovarská: - pozemek je autonomně nevyužitelný - rovinný bez překážek - v místě jsou dostupné všechny sítě technické infrastruktury - příjezd po asfaltobetonem zpevněné komunikaci

- klidná lokalita
- podle územního plánu SM - smíšené obytné městské území

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 02/2021	1,18
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - svažitý pozemek	0,98

<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 996	26	346,00	1,16	<b>401,36</b>

**Název:** Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty, Pod Horou, p.č.: 2485/15 a 2503/3

**Lokalita:** k.ú. Hylváty, ulice Pod Horou

**Popis:** Pozemky v zastavěném území v ulici Pod Horou:

- pozemky jsou autonomně nevyužitelné
- rovinné bez překážek
- v místě jsou dostupné všechny sítě technické infrastruktury
- příjezd po asfaltobetonem zpevněné komunikaci
- klidná lokalita
- podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské
- pozemky v zátopovém území řeky Třebovky

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 04/2022	1,13
velikost pozemku - oceňovaný větší	0,98
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - svažitý pozemek	0,98

<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
87 810	277	317,00	1,09	<b>345,53</b>

**Název:** Ústí nad Orlicí, k.ú. Kerhartice, Sokolská, p.č.: 93/23

**Lokalita:** k.ú. Kerhartice, ulice Sokolská

**Popis:** Pozemek v zastavěném území v ulici Sokolská:

- pozemek autonomně nevyužitelný
- rovinný
- v místě jsou částečně dostupné sítě technické infrastruktury
- příjezd po zpevněné komunikaci
- klidná lokalita
- podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské



**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 07/2022	1,11
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - svažitý pozemek	0,98

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
32 770	99	331,01	1,09	<b>360,80</b>

**Název:** Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty - pozemek 09/2021, p.č.: 345/14, 345/15

**Popis:** Pozemky v zastavěném území v části města Hylváty:

- pozemky autonomně nevyužitelné
- rovinný na části zpevnění - komunikace
- v místě jsou částečně dostupné sítě technické infrastruktury (není plyn, kanalizace)
- příjezd po zpevněné komunikaci
- klidná lokalita
- podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 09/2021	1,16
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - svažitý pozemek	0,98

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
26 000	52	500,00	1,14	<b>570,00</b>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Jednotkovou cenu určují jako aritmetický průměr z upravených cen porovnávaných pozemků.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický</b> <b>podíl</b>	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
pozemek zahrady ve funkčním celku ke stavbě rodinného domu - jednotková cena		1	419,42		419
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>419</b>

## Pozemky místní komunikace

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky místní komunikace v k.ú. Hylváty

##### Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky místní komunikace v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty. Popis pozemků je uvedený výše. Oceňuji metodou cenového porovnání.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty, Pivovarská ul. - 02/2021, p.č.: 1283/35			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Hylváty, ulice Pivovarská			
<b>Popis:</b>	Pozemek ve funkčním celku k rodinnému domu č.p. 216 v ulici Pivovarská: - pozemek je autonomně nevyužitelný - rovinný bez překážek - v místě jsou dostupné všechny sítě technické infrastruktury - příjezd po asfaltobetonem zpevněné komunikaci - klidná lokalita - podle územního plánu SM - smíšené obytné městské území			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 02/2021				1,18
velikost pozemku - obdobná				1,00
poloha pozemku - obdobná				1,00
dopravní dostupnost - obdobná				1,00
možnost zastavění poz. - N/A				1,00
intenzita využití poz. - menší				0,90
vybavenost pozemku - obdobná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - svažitý pozemek				0,98
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 996	26	346,00	1,04	<b>359,84</b>

<b>Název:</b>	Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty, Pod Horou, p.č.: 2485/15 a 2503/3			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Hylváty, ulice Pod Horou			
<b>Popis:</b>	Pozemky v zastavěném území v ulici Pod Horou: - pozemky jsou autonomně nevyužitelné - rovinné bez překážek - v místě jsou dostupné všechny sítě technické infrastruktury - příjezd po asfaltobetonem zpevněné komunikaci - klidná lokalita - podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské - pozemky v zátopovém území řeky Třebovky			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 04/2022				1,13
velikost pozemku - oceňovaný větší				0,98
poloha pozemku - obdobná				1,00
dopravní dostupnost - obdobná				1,00
možnost zastavění poz. - N/A				1,00

intenzita využití poz. - menší				0,90
vybavenost pozemku - obdobná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - svažitý pozemek				0,98
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
87 810	277	317,00	0,98	<b>310,66</b>

<b>Název:</b>	<b>Ústí nad Orlicí, k.ú. Kerhartice, Sokolská, p.č.: 93/23</b>			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Kerhartice, ulice Sokolská			
<b>Popis:</b>	Pozemek v zastavěném území v ulici Sokolská:			
	- pozemek autonomně nevyužitelný			
	- rovinný			
	- v místě jsou částečně dostupné sítě technické infrastruktury			
	- příjezd po zpevněné komunikaci			
	- klidná lokalita			
	- podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 07/2022				1,11
velikost pozemku - obdobná				1,00
poloha pozemku - obdobná				1,00
dopravní dostupnost - obdobná				1,00
možnost zastavění poz. - N/A				1,00
intenzita využití poz. - menší				0,90
vybavenost pozemku - obdobná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - svažitý pozemek				0,98
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
32 770	99	331,01	0,98	<b>324,39</b>

<b>Název:</b>	<b>Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty - pozemek 09/2021, p.č.: 345/14, 345/15</b>			
<b>Popis:</b>	Pozemky v zastavěném území v části města Hylváty:			
	- pozemky autonomně nevyužitelné			
	- rovinný na části zpevnění - komunikace			
	- v místě jsou částečně dostupné sítě technické infrastruktury (není plyn, kanalizace)			
	- příjezd po zpevněné komunikaci			
	- klidná lokalita			
	- podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 09/2021				1,16
velikost pozemku - obdobná				1,00
poloha pozemku - obdobná				1,00
dopravní dostupnost - obdobná				1,00
možnost zastavění poz. - N/A				1,00
intenzita využití poz. - menší				0,90
vybavenost pozemku - obdobná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - svažitý pozemek				0,98
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>

[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
26 000	52	500,00	1,02	<b>510,00</b>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkovou cenu určuji jako aritmetický průměr z upravených cen porovnávaných pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
pozemek komunikace		1	376,22		376
- jednotková cena					
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>376</b>

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### LV 2633

parc.č.	druh pozemku	způsob využití	skutečný stav	výměra	jednotková cena	celková cena
1218/10	ost.pl.	jiná pl.	komunikace	27	376,00 Kč	10 152,00 Kč
1219/50	ost.pl.	jiná pl.	komunikace	1	376,00 Kč	376,00 Kč
Celkem				28		<b>10 528,00 Kč</b>

#### LV 10001

parc.č.	druh pozemku	způsob využití	skutečný stav	výměra	jednotková cena	celková cena
1219/13	zahrada		zahrada	32	419,00 Kč	13 408,00 Kč
1219/51	ost.pl.	jiná pl.	zahrada	12	419,00 Kč	5 028,00 Kč
1219/54	ost.pl.	jiná pl.	zahrada	69	419,00 Kč	28 911,00 Kč
1387/7	ost.pl.	jiná pl.	zahrada	19	419,00 Kč	7 961,00 Kč
Celkem				132		<b>55 308,00 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu jsem určil pro rozdílné druhy pozemků podle jejich skutečného užití metodou cenového porovnání.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Data o oceňovaném i porovnávaném majetku jsem analyzoval, sumarizoval a statisticky vyhodnotil s ohledem na znění zadané odborné otázky. Metodou cenového porovnání jsem určil obvyklou cenu oceňovaného majetku.

S ohledem na skutečnost, že bylo možné zajistit dostatečně velký a reprezentativní vzorek dat o skutečně realizovaných prodejkách srovnatelného majetku v dané lokalitě bylo možné určit jeho průměrnou obvyklou cenu.

### **5.2. Kontrola postupu**

Při zpracování znaleckého posudku jsem akceptoval postup daný § 52, písm. a) až e) vyhlášky číslo 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 75/6 a 1432, které jsou vedené na LV č. 10001 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty.

Určená obvyklá cena činí:

Pozemky na LV č. 2633	10 528,- Kč
Pozemky na LV č. 10001	55 308,- Kč

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant pro zpracování ocenění nebyl přibrán.

### Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně podle objednávky 11/2022-MPO/pr.

Znalečné účtuji dokladem č. 23/2023.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. října 1998 č.j.Spr.1996/98 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Prohlašuji, v souladu s ustanovením § 127a zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 068926/2023.

V Dlouhé Třebové 10.11.2023

Ing. Alexandr Mikuláš  
Na Hrázi 180  
561 17 Dlouhá Třebová

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

- Informace o pozemcích
- Kopie mapy širšího měřítka
- Kopie GP pro rozdělení pozemku
- Kopie územního plánu
- Fotodokumentace oceňovaného majetku

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1218/9</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Orlicí [579891]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hylváty [775339]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2633</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	363
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Vostřel Ivan a Vostřelová Věra, Na Stráni 406, Hylváty, 56203 Ústí nad Orlicí	

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1219/4</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Orlicí [579891]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hylváty [775339]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2633</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	439
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Vostřel Ivan a Vostřelová Věra, Na Stráni 406, Hylváty, 56203 Ústí nad Orlicí	



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1219/9</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Orlicí [579891]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hylváty [775339]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	215
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



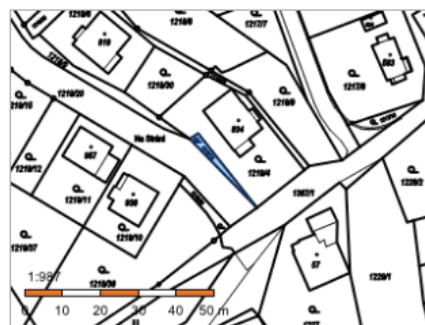
### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1219/13</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Orlicí [579891]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hylváty [775339]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	32
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1219/20</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Orlicí [579891]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hylváty [775339]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1296
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	

## Informace o pozemku

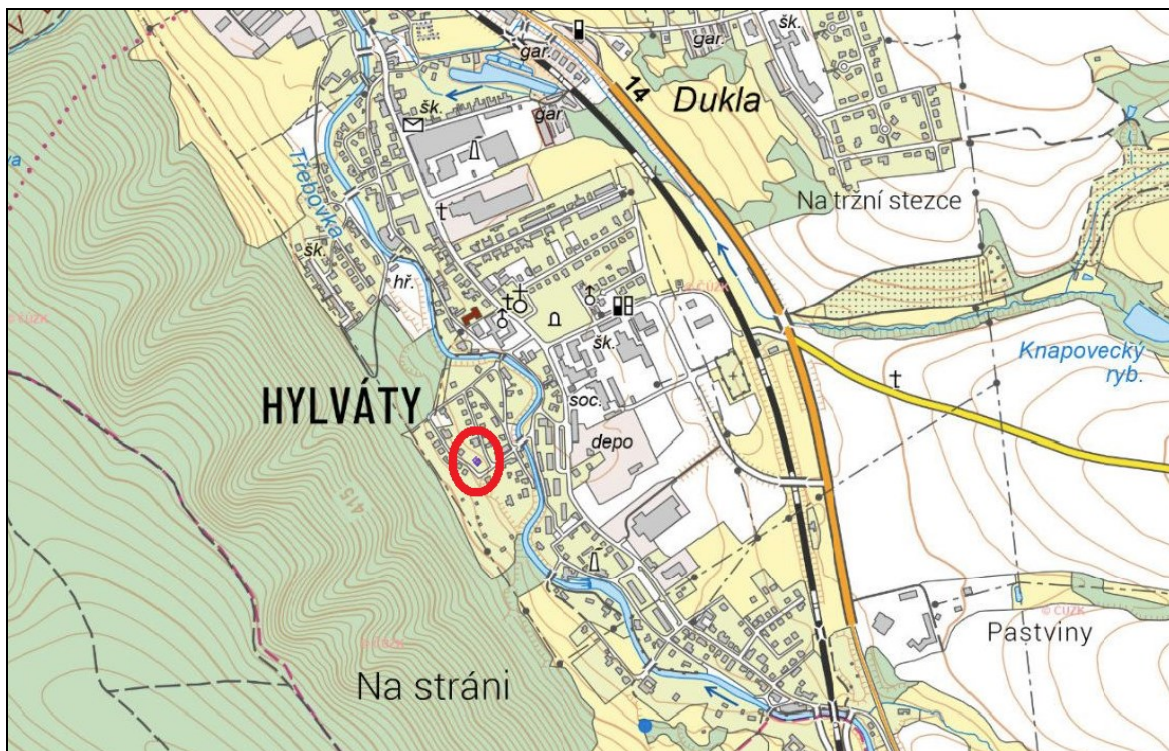
Parcelní číslo:	<a href="#">1387/1</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Orlicí [579891]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hylváty [775339]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	471
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	



Kopie mapy širšího měřítka s vyznačením polohy oceňovaných pozemků

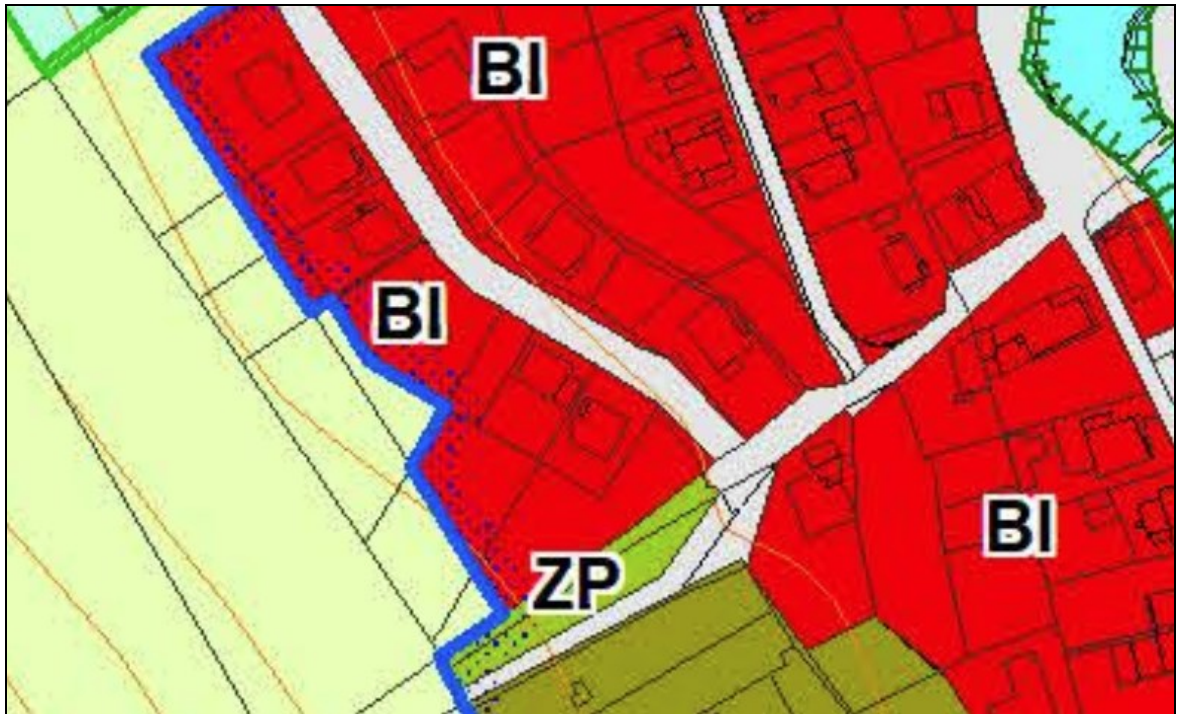
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků</b>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav Kučera		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1799/1998		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 12. července 2023 Číslo: 76/2023		Dne: Číslo:	
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: GEODÉZIE ÚnO s.r.o. Polní 1240, 562 06 Ústí nad Orlicí IČ: 27542017	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 1611-327/2023	Tereza Šedová KÚ pro Pardubický kraj KP Ústí nad Orlicí PGP 1240/2023-611 2023.07.17 11:17:50 +02'00'			
Okres: Ústí nad Orlicí				
Obec: Ústí nad Orlicí				
Kat. území: Hylváty				
Mapový list: Ústí nad Orlicí 1-7/23				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz. seznam souřadnic				

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu			
											ha	m <sup>2</sup>					
1217/7	*1)	1	64	zahrada	1217/7	1	38	zahrada		2	1217/7		2187	1	38		
					1217/18		19	ostat.pl. jiná plocha		2	1217/7		2187		19		
					1217/19		8	zahrada		2	1217/7		2187		8		
1218/9	3	63	zahrada	1218/9	3	36	zahrada		2	1218/9		2633	3	36			
				1218/10		27	ostat.pl. jiná plocha		2	1218/9		2633		27			
1219/4	*2)	4	39	zahrada	1219/4	4	37	zahrada		2	1219/4		2633	4	37		
					1219/50		1	ostat.pl. jiná plocha		2	1219/4		2633		1		
1219/9	*3)	2	15	ostat.pl. jiná plocha	1219/9	1	12	ostat.pl. jiná plocha		2	1219/9		10001	1	12		
					1219/51		12	ostat.pl. jiná plocha		2	1219/9		10001		12		
					1219/52		90	ostat.pl. jiná plocha		2	1219/9		10001		90		
1219/10	2	92	zahrada	1219/10	2	80	zahrada		2	1219/10		3406	2	80			
				1219/53		12	ostat.pl. ostat.kom.		2	1219/10		3406		12			
1219/13		32	zahrada	1219/13		32	zahrada		2	1219/13		10001		32			
1219/20	12	96	ostat.pl. ostat.kom.	1219/20	12	27	ostat.pl. ostat.kom.		2	1219/13		10001		0.09	a		
												1219/20		10001	12	27	b
															12	27	
1387/1	*4)	4	71	ostat.pl. ostat.kom.	1219/54		69	ostat.pl. jiná plocha		2	1219/20		10001		69		
					1387/1	4	51	ostat.pl. ostat.kom.		2	1387/1		10001		4	51	
					1387/7		19	ostat.pl. jiná plocha		2	1387/1		10001			19	
		32	72			32	70										



Kopie části GP s vyznačením oceňovaných pozemků








Kopie výřezu koordinálního výkresu územního plánu

#### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

*stabilizované  
plochy*

*plochy  
změn*

*územní  
rezervy*

<b>BH</b>		
<b>BH1</b>		
<b>BI</b>		
<b>BV</b>		

BYDLENÍ  
v bytových domech

BYDLENÍ  
v bytových domech - specifické

BYDLENÍ  
v rodinných domech - městské a příměstské

BYDLENÍ  
v rodinných domech - venkovské

Kopie výřezu legendy výkresu územního plánu









Fotodokumentace lokality oceňovaných pozemků