

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012799/2023

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně pozemku  
parc.č. 724, který je vedený na LV č. 10001  
v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí  
okrese Ústí nad Orlicí

**Znalec:** Ing. Alexandr Mikuláš



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

**Počet stran:** 12 a 5 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 13.2.2023

**Vyhotoveno:** V Dlouhé Třebové 14.3.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Podle objednávky č. 1/2023-MPO/ce ze dne 2.2.2023 zadání a dalších informací paní Evy Collinové je úkolem znalce zpracování znaleckého posudku:

Určit obvyklou cenu pozemku parc.č. 724 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej pozemku z vlastnictví Města 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 9.5.2022 znalcem osobně  
Podmínky: zataženo, teplota 5° 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 Černovír) obchodovány jen málo. 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 pozemku v platném územním plánu ....)

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

#### Předané zadavatelem:

- vpředu uvedené zadání a objednávka
- další informace a údaje sdělené zadavatelem posudku
- technická mapa lokality

#### 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

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 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. Černovír u Ústí nad Orlicí  
Adresa nemovité věci: Černovír, 562 01 Ústí nad Orlicí

#### Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaný pozemek je vedený v Katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí.

Vlastníkem pozemků je Město Ústí nad Orlicí (kopie informace o pozemku je v příloze).

Pozemek je ve funkčním celku s pozemkem parc.č.st. 180, jehož součástí je stavba č.p. [redacted], vedená v KN jako rodinný dům.

Vlastníky tohoto uvedeného pozemku jsou v podílovém spoluvlastnictví pan M [redacted] H [redacted] a paní M [redacted] N [redacted]

#### Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek v obci Ústí nad Orlicí, jeho k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí, lokalitě *Václavov*. Jeho stav vedený v KN je v souladu se skutečným užitím.

Pozemek je užíván ve funkčním celku jako zahrada s pozemkem parc.č.st. 180, jehož součástí je stavba č.p. [redacted] jiného vlastníka.

Předané a opatřené podklady byly podkladem pro provedení požadovaného ocenění.

#### Místopis

Oceňovaný pozemek je v Pardubickém kraji, obci a okrese Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí.

Město Ústí nad Orlicí je centrem regionu a k datu 31.12.2003 bylo sídlem okresního úřadu. Oceňované pozemky jsou v jeho části Černovír, lokalitě *Václavov*.

Lokalita je odloučenou částí města od jeho středu vzdálená cca 3,3 km.

### **Celkový popis nemovité věci**

Pozemek bezprostředně sousedí s frekventovanou silnicí číslo II/360, cca 20 m za silnicí je železniční trať Ústí nad orlicí - Letohrad.

Pozemek je rovinný k datu ocenění užíváný jako zahrada. Část pozemku - předzahrádka k silnici je oplocená s brankou a bránou, na části je zpevnění dlažbou z betonových dlaždic a monolitického betonu.

Součástí pozemku je několik ovocných a okrasných stromů a keřů (lípa, třešeň, okrasná vrba, keře drobného ovoce).

V místě je možnost napojení pouze na rozvody elektřiny. Voda, plyn a kanalizace v dané lokalitě nejsou zavedeny.

Podle platného územního plánu je pozemek v současně zastavěném území v ploše BV - bydlení v rodinných domech venkovské.

Pozemek oceňuji jako celek, uvedené součásti a příslušenství jsou zahrnuté v ceně určené porovnáním.



## 4. ZNALECKÝ 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 plnící 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 v okrajové části města.

Trh s nemovitostmi je zde funkční, realizují se prodeje mezi fyzickými a právnickými 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

#### Určení obvyklé ceny

#### **Pozemek parc.č. 724 v k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí**

##### **Porovnávací metoda**

Předmětem ocenění je pozemek v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí.

Pozemek je vedený a skutečně užívaný jako zahrada.

Oceňuji metodou cenového porovnání.

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

<b>Název:</b>	Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty, Pivovarská ul., pozemek 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	1,12
velikost pozemku - oceňovaný větší	1,03
poloha pozemku - oceňovaný horší	0,94
dopravní dostupnost - oceňovaný horší	0,97
možnost zastavění poz. - nepravděpodobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný horší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 996	26	346,00	1,00	346,00

**Název:** Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty, Pod Horou, pozemky 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	1,07
velikost pozemku - oceňovaný větší	1,02
poloha pozemku - oceňovaný horší	0,95
dopravní dostupnost - oceňovaný horší	0,97
možnost zastavění poz. - obdobná (autonomně nevyužitelný)	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný horší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
87 810	277	317,00	0,96	304,32

**Název:** Ústí nad Orlicí, k.ú. Kerhartice, Sokolská, pozemek 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	1,05
velikost pozemku - oceňovaný větší	1,02
poloha pozemku - oceňovaný horší	0,94
dopravní dostupnost - oceňovaný mírně horší	0,97
možnost zastavění poz. - obdobná (autonomně nevyužitelný)	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný horší	0,97
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
32 770	99	331,01	0,95	314,46

**Název:** Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty - pozemek 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	1,12
velikost pozemku - oceňovaný větší	1,02
poloha pozemku - oceňovaný horší	0,94
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná (autonomně nevyužitelný)	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný horší	0,97
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
26 000	52	500,00	1,04	520,00

Minimální jednotková porovnávací cena	304,32 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	371,20 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	520,00 Kč/m <sup>2</sup>

**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 ]
zahradá	724	573	371,20		212 698
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>573</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>212 698</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

**Obvyklá cena po zaokrouhlení**

**212 700 Kč**

slovy: Dvěštedvanáctisíc sedmset Kč

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

Zjištěné slabé stránky oceňované nemovité věci:

- poloha u frekventované silnice a železnice (hluk, prašnost)
- neúplné vybavení technickou infrastrukturou

Zjištěné silné stránky oceňované nemovité věci:

- trvalý porost

## **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 prodejích 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 pozemku parc.č. 724 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú.Černovír u Ústí nad Orlicí.

Určená obvyklá cena činí: 212 700 Kč

slovy: Dvěstědvánácttisícísedmset Kč

### **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant pro zpracování ocenění nebyl přibrán.

### **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně podle objednávky 1/2023-MPO/ce.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 10/2023.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

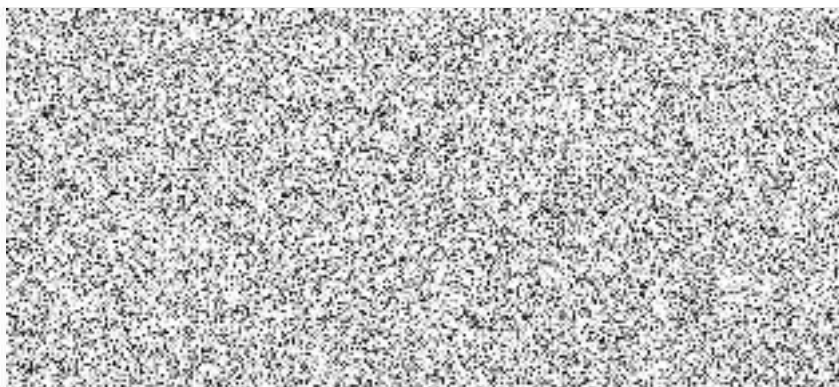
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. října 1998 č.j.Spr.1996/98 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

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 byl zapsán pod číslem 012799/2023 evidence posudků.

V Dlouhé Třebové 14.3.2023

Ing. Alexandr Mikuláš



# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 012799/2023**

- Informace o pozemku
- Kopie mapy širšího měřítka
- Kopie mapy KN
- Kopie územního plánu
- Fotodokumentace

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">724</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Orlicí [579891]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Černovír u Ústí nad Orlicí [620611]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	573
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	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">75800</a>	573

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

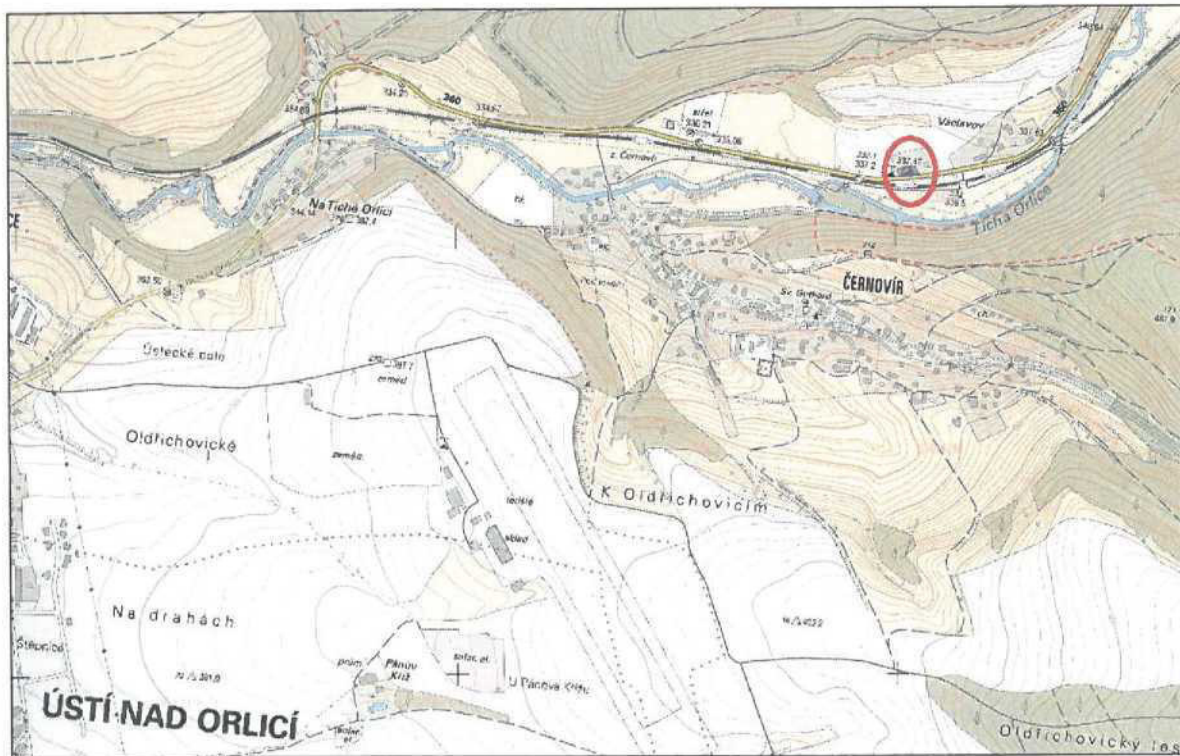
## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

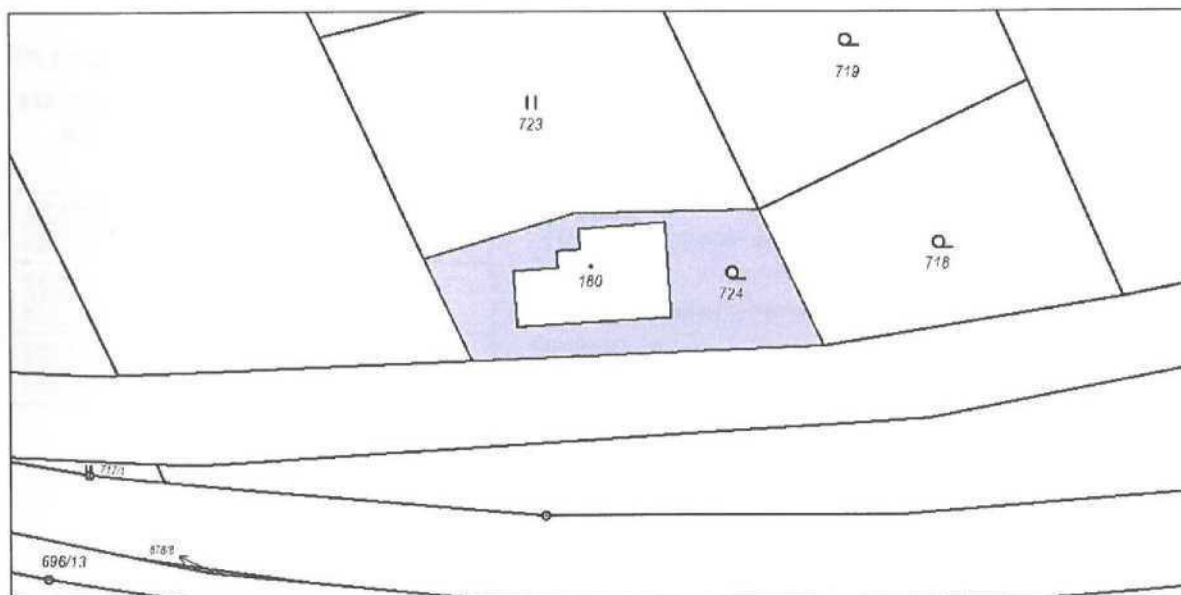
### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

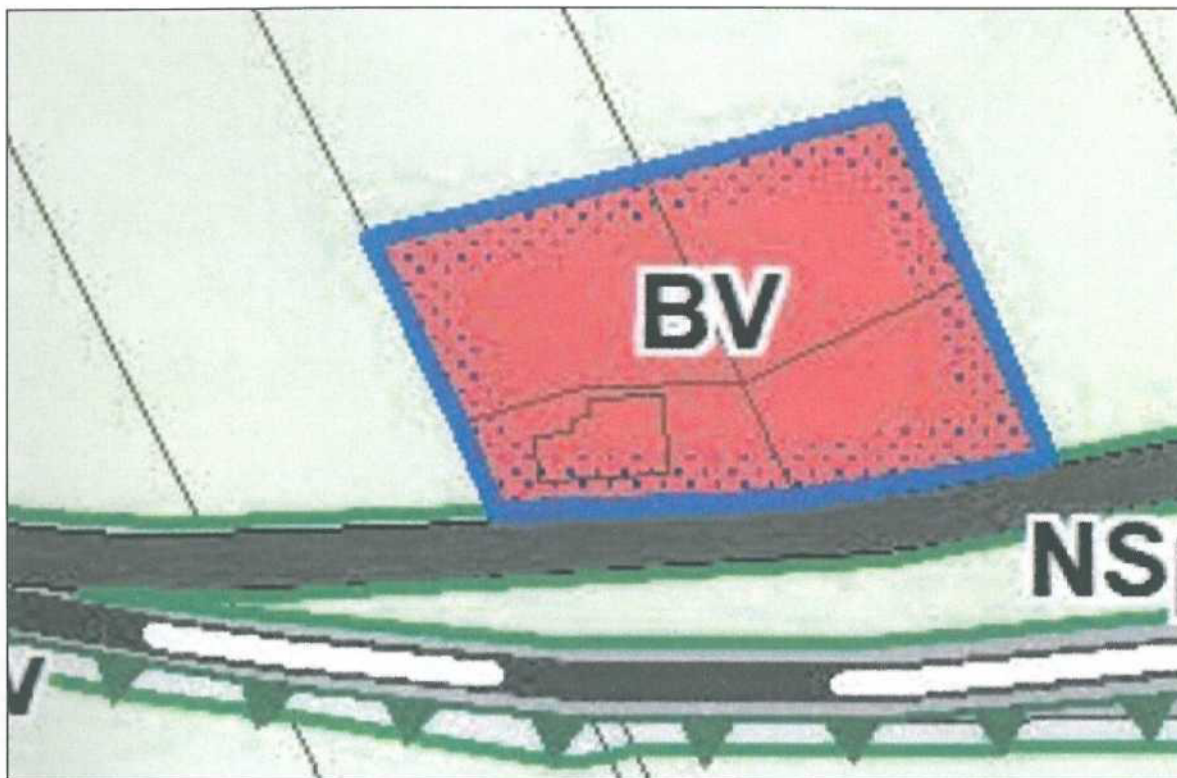




Kopie mapy širšího měřítka s vyznačením polohy oceňovaného pozemku



Kopie mapy KN s vyznačením oceňovaného pozemku




Kopie výřezu hlavního výkresu územního plánu

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

*stabilizované  
plochy*

*plochy  
změn*

*územní  
rezervy*

<b>BV</b>		
<b>BV1</b>		
<b>RH</b>		

**BYDLENÍ**  
v rodinných domech - venkovské

**BYDLENÍ**  
v rodinných domech - venkovské - specifické

**REKREACE**  
plochy staveb pro hromadnou rekreaci





Fotodokumentace lokality oceňovaného pozemku parc.č. 724 pohled od JV



Fotodokumentace lokality oceňovaného pozemku parc.č. 724 pohled od JZ