

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 076614/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**o ceně pozemku parc.č. 575/5, který je vedený na LV č. 10001
v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí
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: 16 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 04.10.2024

Vyhotoveno: V Dlouhé Třebové 22.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Podle objednávky č. 21/2024-MPO/pr ze dne 24.10.2024 zadání a dalších informací paní Evy Procházkové je úkolem znalce zpracování znaleckého posudku:

Určit obvyklou cenu pozemku parc.č. 575/5 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej pozemků z vlastnictví Města Ústí nad Orlicí do vlastnictví fyzické osoby.

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

Zadavatelem byl formulován požadavek na zpracování ocenění, včetně zajištění podkladů pro provedení ocenění (geometrický plán).

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.10.2024 znalcem osobně

Podmínky: zataženo, teplota 12° C

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr zdrojů dat pro určení obvyklé ceny pozemků je dán možnostmi 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 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 pozemku v platném územním plánu)

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Předané zadavatelem:

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

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 prodejkch 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 přikládáná 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 určuji 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 prodejkch 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 3 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.
Oldřichovice u Ústí nad Orlicí
Adresa nemovité věci: Staré Oldřichovice, 562 01 Ústí nad Orlicí

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaný pozemek parc.č. 575/5 je vedený v Katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí.

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

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek v obci Ústí nad Orlicí, jeho k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí. Jeho stav vedený v KN je v souladu se stavem skutečným. Pozemek je vedená v druhu pozemku zahrada. Jeho skutečný stav je ten, že pozemek je spojitý se sousedícími pozemky parc.č. 575/1 a 575/4 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. Oldřichovice 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 Oldřichovice, ulici Staré Oldřichovice.

Lokalita je odloučenou částí města.

Lokalita s pozemkem je vzdálená cca 1600 m SV od středu města.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek je k datu ocenění užívaný jako zahrada, je svažité k severu, nemá žádné součásti ani příslušenství.

Sítě technické infrastruktury (rozvody elektřiny, kanalizace a vody) jsou ve vzdálenosti cca 100m. Možnost napojení na ně nebyla ověřována. Plyn v dané lokalitě není zaveden.

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

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 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 2022 - 2024 celkem cca 10 případů, kdy byly na území města prodávány samotné pozemky.

Z těchto jsem pro porovnání vybral 3 případy, kdy byly prodávány pozemky srovnatelné s pozemkem, 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

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek parc.č. 575/5 k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí

Porovnávací metoda

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

Jeho stav vedený v KN je v souladu se skutečným stavem.

Pozemek je vedený v Katastru nemovitostí v druhu zahrada a takový je i jeho skutečný stav.

Pozemek je svažitý k S. V místě je možnost napojení na síť elektřiny, vodovodu a kanalizace.

Podle platného územního plánu je pozemek v současně zastavěném území v ploše:

- BV - bydlení v rodinných domech venkovské

Tímto je určena jeho možná využitelnost, která pozemku dává investiční potenciál.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty - pozemky zahrady, p.č.: 75/6 a 1432			
Popis:	Pozemky v zastavěném území v části města Hylváty: - pozemky autonomně nevyužitelné - rovinné - užívané jako zahrada - 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 12/2023			1,04	
velikost pozemku - oceňovaný větší			1,03	
poloha pozemku - oceňovaný je horší			0,97	
dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - je možné zastavět			1,05	
intenzita využití poz. - oceňovaný horší			0,97	
vybavenost pozemku - oceňovaný horší			0,98	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
21 172	55	384,95	1,04	400,35

Název:	Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí - pozemek zahrady, p.č.: 133/7			
Popis:	Pozemky v zastavěném území v části města Černovír: - pozemek autonomně nevyužitelný - rovinný - užívaný jako zahrada - 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			1,08	
velikost pozemku - oceňovaný větší			1,03	
poloha pozemku - oceňovaný horší			0,97	
dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - je možné zastavět			1,05	
intenzita využití poz. - oceňovaný horší			0,97	
vybavenost pozemku - obdobná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
27 000	30	900,00	1,10	990,00

Název:	Ústí nad Orlicí, k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí - pozemek zahrady, p.č.: 624/22			
Popis:	Pozemky v zastavěném území v části města Oldřichovice u Ústí nad Orlicí - pozemek autonomně nevyužitelný - rovinný - užívaný jako zahrada - 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 03/2023			1,05	
velikost pozemku - oceňovaný větší			1,03	
poloha pozemku - oceňovaný horší			0,97	
dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - je možné zastavět			1,05	
intenzita využití poz. - oceňovaný horší			0,97	
vybavenost pozemku - obdobná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
12 032	32	376,00	1,07	402,32

Minimální jednotková porovnávací cena	400,35 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	597,56 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	990,00 Kč/m ²

Určení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	575/5	314	597,56		187 634
Celková výměra pozemků		314	Hodnota pozemků celkem		187 634

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	187 634 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	187 630 Kč
slovy: Jedno sto osmdesát sedm tisíc šest set třicet Kč	

Komentář k určení výsledné ceny

Obvyklou cenu jsem určil metodou cenového porovnání.

Výslednou obvyklou cenu zaokrouhluji na **187 630,- Kč**

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 prodeích 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. 575/5 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí.

Určená obvyklá cena pozemku parc.č. 575/5 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí činí:

Obvyklá cena

187 630 Kč

slovy: Jedno sto osmdesát sedm tisíc šest set třicet Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant pro zpracování ocenění nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně podle objednávky 21/2024-MPO/pr.

Znalečné účtuji dokladem č. 36/2024.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec 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 nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 076614/2024.

V Dlouhé Třebové 22.11.2024

Ing. Alexandr Mikuláš
Na Hrázi 180
561 17 Dlouhá Třebová

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	575/5
Obec:	Ústí nad Orlicí [579891]
Katastrální území:	Oldřichovice u Ústí nad Orlicí [775355]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	314
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
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
71450	314

Omezení vlastnického práva

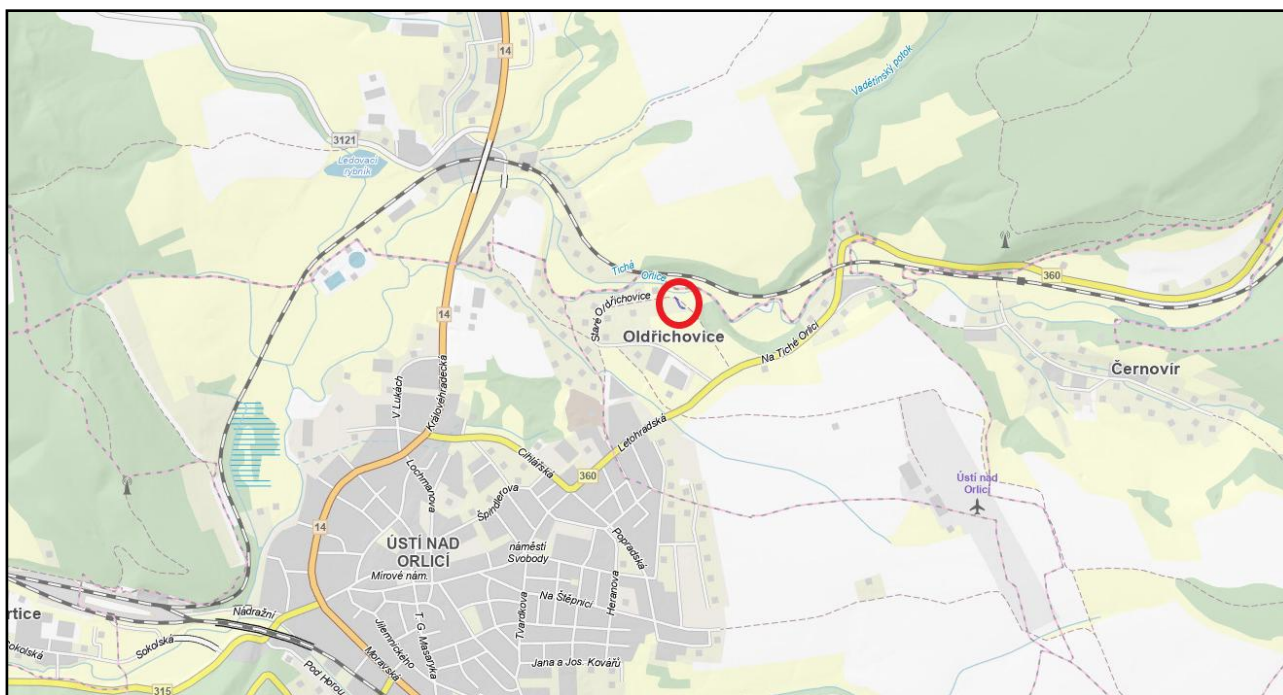
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

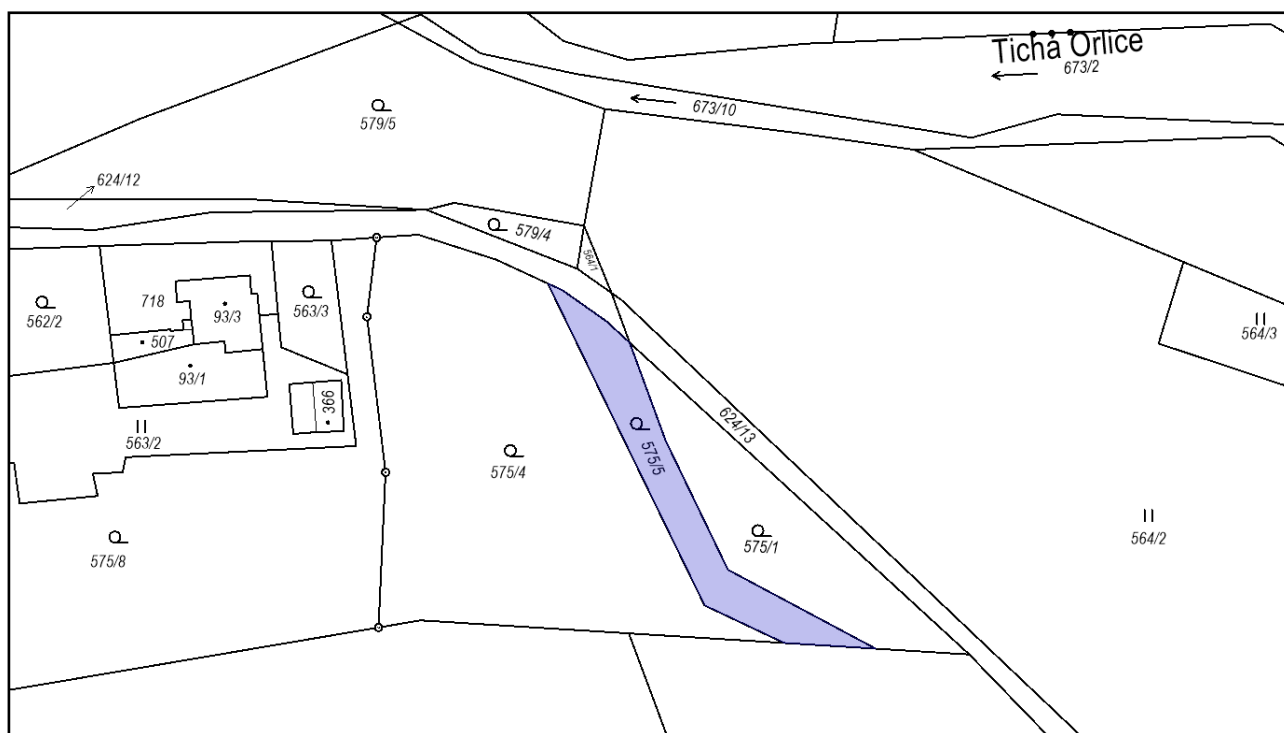
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

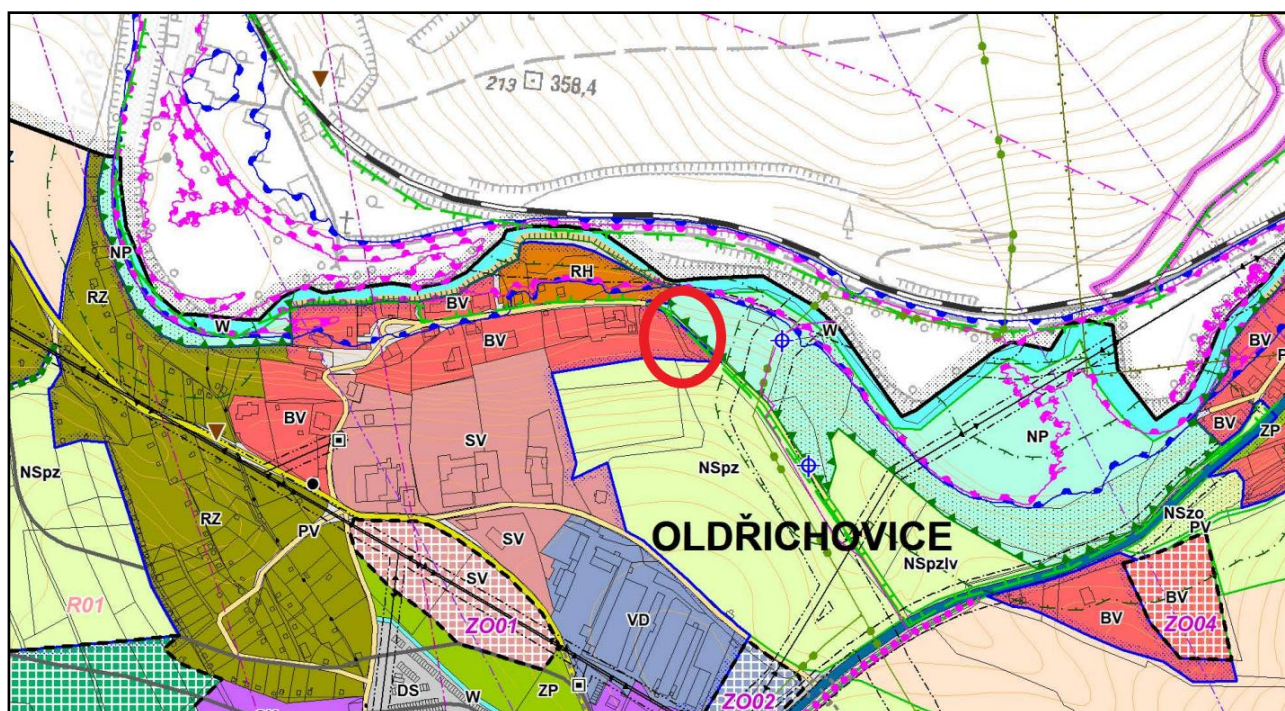
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)



Kopie mapy KN širšího měřítka s vyznačením lokality oceňovaného pozemku



Kopie mapy KN s vyznačením oceňovaného pozemku



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

*stabilizované
plochy*

*plochy
změn*

*územní
rezervy*

BH		
BH1	BH1	
BI	BI	
BV	BV	
BV1		
RH		
RZ		
RZ1		
RN	RN	

BYDLENÍ

v bytových domech

BYDLENÍ

v bytových domech - specifické

BYDLENÍ

v rodinných domech - městské a příměstské

BYDLENÍ

v rodinných domech - venkovské

BYDLENÍ

v rodinných domech - venkovské - specifické

REKREACE

plochy staveb pro hromadnou rekreaci

REKREACE

zahrádkové osady

REKREACE

zahrádkové osady - specifické

REKREACE

na plochách přírodního charakteru

Kopie výřezu hlavního výkresu územního plánu lokality oceňovaného pozemku včetně legendy



Fotodokumentace lokality oceňovaného pozemku – jižní část



Fotodokumentace lokality oceňovaného pozemku – severní část