

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 093744/2024

O: **ceně nemovitostí** (pozemků p.č. 123/1 a 123/2 v k.ú. Vysoké Mýto včetně stavby rodinného domu č.p. 123, která je součástí pozemku p.č. 123/1 v k.ú. Vysoké Mýto)

Znalec: Radek Schwab
IČO: 111 20 274
Školní 550
566 01 Vysoké Mýto
tel.: 777 777 777
e-mail: radek.schwab@seznam.cz

(znalec pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a věcí movitých a pro obor základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové).

Zadavatel: Policie České republiky
Krajské ředitelství policie Pardubického kraje
Územní odbor Ústí nad Orlicí
Oddělení hospodářské kriminality SKPV
Letohradská 760
Pracoviště SKPV OHK
566 01 Vysoké Mýto
(Č.j.: KRPE-37761-84/TČ-2024-171181)

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:
účelem posudku je stanovení zjištění a obvyklé ceny pozemku.

Podle stavu ke dni: 7.3.2024

Počet stran vč. příloh: 37
Počet příloh: 22

Počet vyhotovení: 2
Číslo vyhotovení: 1

Ve Vysokém Mýtě dne 12.1.2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele:

Ocenění nemovitostí se provádí na základě objednávky Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Pardubického kraje, Územní odbor Ústí nad Orlicí, Oddělení hospodářské kriminality SKPV, Letohradská 760, Pracoviště SKPV OHK, 566 01 Vysoké Mýto, ze dne 2.8.2024 (Č.j.: KRPE-37761-84/TČ-2024-171181). Úkolem znalce je učinit prohlídku předmětných nemovitých věcí, zpracovat ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. [REDAKCE] pro obec a k.ú. Vysoké Mýto ze dne 29.4.2024, a stanovit obvyklou těchto nemovitých věcí (pozemků p.č. [REDAKCE] v k.ú. Vysoké Mýto včetně stavby rodinného domu č.p. [REDAKCE] která je součástí pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Vysoké Mýto) ke dni 7.3.2024. Obvyklá cena má být dle ústního sdělení [REDAKCE] stanovena s věcným břemenem a bez věcného břemene trvalého užívání části těchto nemovitostí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí pro potřeby přípravného trestního řízení.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena znalcem dne 30.11.2024 za účasti paní [REDAKCE]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné nemovitosti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců (včetně kupních smluv s odkazem na vkladová řízení) dále uvedených nemovitých věcí v okrese Ústí nad Orlicí a Svitavy.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.1. Podklady dodané zadavatelem posudku:

1. objednávka Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Pardubického kraje, Územní odbor Ústí nad Orlicí, Oddělení hospodářské kriminality SKPV, Letohradská 760, Pracoviště SKPV OHK, 566 01 Vysoké Mýto, ze dne 2.8.2024 (Č.j.: KRPE-37761-84/TČ-2024-171181)
2. LV č. [REDAKCE] pro obec a k.ú. Vysoké Mýto ze dne 29.4.2024
3. Darovací smlouva a dohoda o zřízení věcného břemene ze dne 1.2.2006.

2.2. Podklady opatřené znalcem:

1. Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.
2. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, k provedení zákona o oceňování majetku
3. Oceňování nemovitostí I. - metodická příručka k vyhlášce Ministerstva financí ČR č.178/1994 Sb.
4. Oceňování nemovitostí II. - metodická příručka k vyhlášce Ministerstva financí ČR č.295/1995 Sb.
5. Nemovitosti (oceňování a právní vztahy), Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a Doc. JUDr. Josef Fiala, CSc., Linde Praha, a.s. 1996.
6. Technické názvosloví pro oceňování nemovitostí kolektiv autorů. EXPERT Consulting Centre Ostrava 1993
7. Úřední oceňování majetku 2014 – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Vlasta Šolcová a Ing. Pavel Krejčíř. CERM – akademické nakladatelství, s.r.o. Brno
8. Oceňování nemovitostí III. a oceňování ostatního majetku – metodická příručka k zákonu č. 151/97 Sb. a k vyhlášce Ministerstva financí ČR č.279/97 Sb.
9. Věcná břemena od A do Z – kolektiv autorů (Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Josef Fiala, CSc., Ing.

- Jaroslav Hába, Ing. Alena Halerová, CSc., PhDr. Milan Skála a Ing. Naděžda Vitulová)
10. Vyhláška Ministerstva financí č. 199/2014 Sb. ze dne 19.9.2014
 11. Vyhláška Ministerstva financí č. 345/2015 Sb. ze dne 10.12.2015
 12. Vyhláška Ministerstva financí č. 53/2016 Sb. ze dne 8.2.2016
 13. Vyhláška Ministerstva financí č. 443/2016 Sb. ze dne
 14. Vyhláška Ministerstva financí č. 457/2017 Sb. ze dne 14.12.2017
 15. Vyhláška Ministerstva financí č. 188/2019 Sb. ze dne 24.7.2019
 16. Vyhláška Ministerstva financí č. 488/2020 Sb. ze dne 18.11.2020
 17. Vyhláška Ministerstva financí č. 424/2021 Sb. ze dne 15.11.2021
 18. Vyhláška Ministerstva financí č. 337/2022 Sb. ze dne 6.11.2022
 19. Vyhláška Ministerstva financí č. 434/2023 Sb. ze dne 20.12.2023
 20. kopie katastrální mapy s předmětným pozemkem
 21. územní plán pro Město Vysoké Mýto
 22. fotodokumentace oceňovaných nemovitostí
 23. informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

CENA ZJIŠTĚNÁ:

Cena určená jinak než cena obvyklá, mimořádná cena nebo tržní hodnota je cena zjištěná. Cena „zjištěná“ označována někdy jako cena úřední, administrativní, cena dle vyhlášky. Při určování ceny zjištěné zhotovitel postupuje striktně podle vyhlášky ZOM a OV a dle specifikace objednatele. Zjištěná cena se určuje závazně jednou veličinou.

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

CENA V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÁ:

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 prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbenost se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

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 odlehklých údajů a

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

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutně doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ve vlastní databázi, profesních databázích spolupracujících znalců, ve veřejném seznamu byly vyhledány srovnatelné nemovité věci v obdobných lokalitách:

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data a veškeré dostupné informace k oceňovaným nemovitostem opatřena od objednatele a z veřejných registrů (Katastr nemovitostí) jsem ověřil prohlídkou při místním šetření.

Z množství vyhledaných realizovaných případů prodeje jsem pro provedené analýze pro vlastní určení ceny porovnáním opatřil data k 3 z nich, které nejvíce splňují výše uvedené atributy porovnatelnosti. Opatřil jsem kopie kupních smluv, informace o výměrách nemovitosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Vysoké Mýto, k.ú. Vysoké Mýto
Adresa nemovité věci: [redacted]

Vlastnické a evidenční údaje

[redacted]

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Připojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
včr. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II., III. tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba.

Přístup k pozemku: ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky



ostatní plocha - ostatní komunikace

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 |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: oceňované nemovitosti jsou zatíženy věcným břemenem zřízeným pro paní [redacted] (datum narození: [redacted]). Podle tohoto věcného břemene je paní [redacted] oprávněná doživotně bezplatně výlučně užívat jednu místnost včetně příslušenství, to je koupelnu a WC, nacházející se napravo od vchodu do domu čp. [redacted] ve Vysokém Mýtě, [redacted] – rodinného domu na stavební parcele číslo [redacted] zastavěné ploše a nádvoří a společně s vlastníky užívat ostatní společné prostory v domě – chodbu a půdu, a dále průjezd a zahradu u domu, to je stavební parcelu číslo [redacted] zastavěnou plochu a nádvoří a pozemkovou parcelu číslo [redacted] zahradu, vše v katastrálním území Vysoké Mýto.

S tímto věcným břemenem bude v odhadu obvyklé ceny uvažováno.

Dokumentace a skutečnost:

Při zpracování znaleckého posudku jsem vycházel z dostupných podkladů a vlastní prohlídky oceňovaných nemovitostí.

Místopis

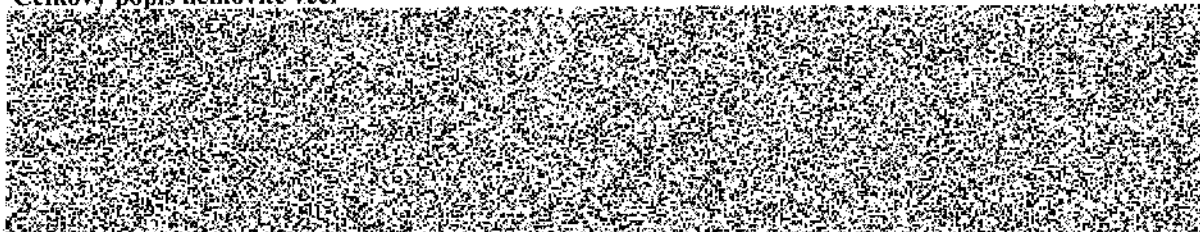
Město Vysoké Mýto se nachází ve Východních Čechách, v Pardubickém kraji, vzdálené cca 40 km od Pardubic a Hradce Králové (krajská města), 9 km od Chocně, 16 km od Litomyšle a 23 km od Ústí nad Orlicí (bývalé okresní město). Vysoké Mýto je průmyslovým městem, přirozeným kulturním a společenským centrem regionu, s dobrou dopravní dostupností.

Regionální infrastruktura: městem Vysoké Mýto prochází hlavní silnice I. tř. č. 35, která spojuje města Hradec Králové, Vysoké Mýto, Svitavy a Olomouc. Železniční trať je v místě, jedná se železnici místního významu, která spojuje města Chocně, Vysoké Mýto a Litomyšl. V Chocni je možnost napojení na hlavní železniční trať spojující Prahu, Chocně, Českou Třebovou a Ostravu, resp. Brno.

Vybavenost obce: Od 1.1.2003 je ve Vysokém Mýtě pověřený městský úřad III. stupně. Ve městě je městský úřad, Policie ČR, městská policie, pošta, nemocnice s poliklinikou, základní a střední školství, gymnázium, železniční a autobusové nádraží, restaurace, hypermarket, supermarkety a kompletní síť ostatních obchodů a služeb. Ve městě je také možnost sportovního a kulturního vyžití (kulturní dům, divadlo, letní stadion, plavecký bazén). V Ústí nad Orlicí je obdobná vybavenost a spádová okresní nemocnice a okresní soud.

Pracovní příležitosti jsou přímo ve Vysokém Mýtě nebo v okolních městech (Litomyšl, Chocně, Ústí nad Orlicí), a to jak ve státní správě, tak i v průmyslu (Iveco, Czech Republic, a. s., Rieter a.s., Saint-Gobain Vertex, s.r.o.), nebo ve službách.

Celkový popis nemovité věci





3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. LV č. 123456789 pro k.ú. Vysoké Mýto
 - 1.1. Oceněvané pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 1234
 - 1.3. Trvalé porosty

Věcná břemena a závady vážnící na majetku

1. Trvalé užívání rodinného domu a pozemků

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 1234

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:

- 1) stanovení zjištěné ceny (dle platného cenového předpisu)
- 2) ocenění porovnávací metodou

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV: 123456789
 Kraj: Pardubický
 Okres: Ústí nad Orlicí
 Obec: Vysoké Mýto
 Katastrální území: Vysoké Mýto
 Počet obyvatel: 12 333
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 778,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno	III	0,85

do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.			
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	1,00	
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00	
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,95	
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00	

Základní cena stavebního pozemku: $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,220,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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 ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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 - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_i * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{1,029}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,980}$$

1. LV č. 1234 pro k.ú. Vysoké Mýto

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_p = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaků	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivů 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 - Nejistěno.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,980}$$

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]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 220,-	0,980		1 195,60	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena: [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1234	371	1 195,60	443 567,60
§ 4 odst. 1	zahrada	1235	351	1 195,60	419 655,60
Stavební pozemky - celkem			722		863 223,20

1.2. Rodinný dům č.p. 223**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 255,- Kč/m ³

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
přízemí			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
průjezd domem	32,42 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	10,59 m ²	1,00	10,59 m ²
kuchyň	17,14 m ²	1,00	17,14 m ²
pokoj	24,26 m ²	1,00	24,26 m ²
pokoj	10,08 m ²	1,00	10,08 m ²
pokoj	16,82 m ²	1,00	16,82 m ²
koupelna s WC	7,28 m ²	1,00	7,28 m ²
spíž	4,41 m ²	1,00	4,41 m ²
schodiště	4,23 m ²	1,00	4,23 m ²
			94,81 m²
			94,81 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	9,35*12,50+7,20*7,42	=	170,30 m ²
----------	----------------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	170,30 m ²	3,30 m

Obestavěný prostor

rodinný dům:	(9,35*12,50+7,20*7,42)*(3,60+(0,45+3,86)/2)	=	980,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	980,07 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	170,30 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	170,30 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaků	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD	I	-0,02

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jině neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koefficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = 0,500$$

Koefficient stáří s nemůže být nižší než 0,6:

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,332$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 0,980$ **Ocenění**Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_v = 3\,255,- \text{ Kč/m}^3 * 0,332 = 1\,080,66 \text{ Kč/m}^3$ CSP = $OP * ZCU * I_T * I_P = 980,07 \text{ m}^3 * 1\,080,66 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 1\,037\,940,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 037 940,- Kč

1.3. Trvalé porosty**Ovocné dřeviny: příloha č. 36**

Zahrádkářský typ ovočnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 533/2						
	60	4 Ks	140,-	- 80 % min.	140,-	560,-
Součet:						= 560,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]						= 560,-

Trvalé porosty = 560,- Kč

LV č. 533/2 pro k.ú. Vysoké Mýto - rekapitulace

1.1. Pozemky: 863 223,20 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 533/2 1 037 940,- Kč

1.3. Trvalé porosty 560,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + 1 038 500,- Kč

LV č. 533/2 pro k.ú. Vysoké Mýto - cena zjištěná celkem = 1 901 723,20 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku**1. Trvalé užívání rodinného domu a pozemků****Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 65 let,

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pokoj	16,82 m ²	1 920,-	32 294,40	0,00	32 294,40
pokoj před.koupelnou	10,08 m ²	960,-	9 676,80	0,00	9 676,80
koupelna s WC	7,28 m ²	960,-	6 988,80	0,00	6 988,80
chodba	10,59 m ²	960,-	10 166,40	0,00	10 166,40
schodiště	4,23 m ²	960,-	4 060,80	0,00	4 060,80
půda	91,58 m ²	90,-	8 242,20	0,00	8 242,20
průjezd	34,42 m ²	120,-	4 130,40	0,00	4 130,40
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					75 559,80
Koefficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	75 559,80

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 75 559,80 * ((1 + 4,5 \%)^{16} - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^{16})$$

Hodnota věcného břemene činí**= 848 839,93 Kč****Tržní ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota****1.1. Rodinný dům č.p. 223**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	95,39 m ²
Obestavěný prostor:	980,07 m ³
Zastavěná plocha:	170,30 m ²
Výměra pozemku:	722,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Moravská Třebová
Popis:	Rodinný dům v Moravské Třebové, samostatně stojící, přízemní s částečným obytným podkrovím a podsklepením. Velikost bytu 3+1, ZP 98 m ² , UP 102 m ² , OP 596 m ³ , pozemek o velikosti 878 m ² . Zděná stavba, základy betonové prokládané kamenem, s částečnou izolací proti zemní vlhkosti, svíslé konstrukce jsou z cihelného zdiva tl. do 45 cm, střecha sedlová s vikýře, na části pultová, krov dřevěný vaznicové soustavy, strop dřevěný trámový s podbitím a omítkou nebo železobetonový, krytina z osinkocementových šablon 40/40 cm nebo plechových šablon, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, fasáda ze škrábaného břizolitu, schodiště do podkrovní betonové, do sklepa cihelné, vnitřní omítky vápenocementové štukové, vnitřní obklady keramické v koupelně, WC a kolem kuchyňské linky, okna plastová s izolačním dvojsklem, v zádveří dřevěné jednoduché, dveře dřevěné plné nebo částečně prosklené, podlahy jsou z PVC, z keramické dlažby, z betonové dlažby, dřevěné palubové nebo z betonové mazaniny, ústřední topení s kotlem na zemní plyn, desková otopná tělesa, rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody bojlerem na zemní plyn nebo nálým elektrickým průtokovým ohřeváčem, elektroinstalace 230/400 V, v koupelně je umývadlo a vana, na WC záchod kombi, v kuchyni je kuchyňská linka, kombinovaný sporák a digestoř.

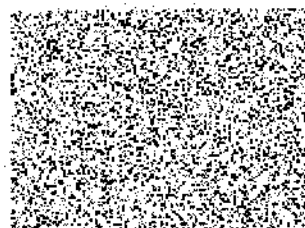
Technický stav RD je průměrný.

Realizovaný prodej v září 2023 za částku 2.452.000,- Kč (V-6199/2023-609).

Dispozice: 3+1
Typ stavby: samostatně stojící RD
Pozemek: 878,00 m²
Obestavěný prostor: 596,00 m³
Užitná plocha: 102,00 m²
Zastavěná plocha: 98,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena 1,00
 K2 Velikosti objektu - mírně menší 1,05
 K3 Poloha - lepší 1,10
 K4 Provedení a vybavení - horší 0,95
 K5 Celkový stav - horší 0,90
 K6 Vliv pozemku - mírně menší 0,98
 K7 Úvaha zpracovatele - řadový RD 0,96



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 12.01.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
2 452 000	102,00	24 039	0,93	22 356

Název: Rodinný dům

Lokalita: Ústí nad Orlicí

Popis: Rodinný dům v Ústí nad Orlicí. Zděná stavba, svisle nosné konstrukce z cihel a cihelných bloků tl. 45 cm, stropy jsou dřevěné trámové s podbitím a omítkou nebo železobetonové, střecha sedlová s vikýřem, krov dřevěný vaznicové soustavy; střešní krytina z pálených střešních tašek, klempířské konstrukce z plechu Lindab, fasáda částečně stará brizolitová, částečně zateplená - zatím tzv. "do lepidla", vnitřní omítky vápenocementové štukové nebo SDK obklad, obklady keramické v koupelnách s WC a kolem kuchyňské linky, okna plastová s izolačním dvojsklem, dveře dýhované fóliované plně nebo částečně prosklené, podlahy plovoucí laminátové, z PVC, keramické dlažby nebo betonové, ústřední topení s kotlem na tuhá paliva, desková otopná tělesa, rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody elektrickým bojlerem (2x), elektroinstalace 230/400 V, v koupelně v přízemí je umyvadlo, vana a záchod kombi, v koupelně v podkrovní je umyvadlo, vana, sprchový kout a závěsný záchod, v kuchyni v přízemí je kuchyňská linka a kombinovaný sporák.
 Technický stav RD je dobrý.

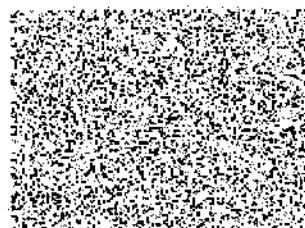
RD s bytem 5+1, ZP 121 m², UP dle metodiky BA 176 m², OP 913 m³, celková výměra vlastních pozemků 123 m² + podíl 1/168 na pozemcích o výměře 262 m².

Realizovaný prodej v lednu 2024 za částku 5.500.000,- Kč (V-938/2024-611).

Dispozice: 5+1
Typ stavby: zděný řadový RD
Pozemek: 123,00 m²
Obestavěný prostor: 913,00 m³
Užitná plocha: 176,00 m²
Zastavěná plocha: 121,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena 1,00
 K2 Velikosti objektu - podstatně menší 1,25
 K3 Poloha - obdobná 1,00
 K4 Provedení a vybavení - horší 0,90
 K5 Celkový stav - horší 0,60
 K6 Vliv pozemku - větší 1,15
 K7 Úvaha zpracovatele - ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 12.01.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
5 500 000	176,00	31 250	0,78	24 375

Název:

Rodinný dům

Lokalita:

Choceň

Popis:

Rodinný dům v Choceň (ulice Vysokomýtská) s prostornou garáží a zděným, obvodově uzavřeným přístřeškem vhodným ke grilování a posezení. Dům je dispozičně rozdělen na dvě bytové jednotky (obě 2+1) s vlastním příslušenstvím, v dobrém stavu. Z bytové jednotky v 2. NP je přístupná terasa. Vytápění je zajištěné plynovým kotlem....

RD v Choceň, dispozičně 2x 2+1, ŽP 101 m², OP 781 m³, UP 140 m², celková výměra pozemků 464 m².
Technický stav je průměrný.

Realizovaný prodej v září 2022 za částku 3.990.000,- Kč (V-8630/2022-611).

Dispozice:

2x 2+1

Typ stavby:

zděný řadový RD

Pozemek:

464,00 m²

Obestavěný prostor:

781,00 m³

Užitná plocha:

140,00 m²

Zastavěná plocha:

101,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramené ceny - kupní cena

1,00

K2 Velikosti objektu - menší

1,12

K3 Poloha - obdobná

1,00

K4 Provedení a vybavení - horší

0,90

K5 Celkový stav - horší

0,75

K6 Vliv pozemku - větší

1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena [Kč/m²]

k 12.01.2025

[m²]

Kč/m²

Kc

3 990 000

140,00

28 500

0,83

23 655

Minimální jednotková porovnávací cena	22 356 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 462 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 375 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	23 462 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	95,39 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 238 040 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

I. LV č. 133 pro k.ú. Vysoké Mýto	1 901 723,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	863 223,20 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 133	1 037 940,- Kč
1.3. Trvalé porosty	560,- Kč
	= 1 901 723,- Kč
Ocenění - celkem:	1 901 723,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. Trvalé užívání rodinného domu a pozemků	- 848 840,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	- 848 840,- Kč

Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem: 1 052 883,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 1 052 883,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 052 880,- Kč

slovy: Jeden milion padesát dva tisíc osm set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 052 880 Kč

slovy: Jeden milion padesát dva tisíc osm set osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 222 2 238 040,- Kč

Porovnávací hodnota

2 238 040 Kč

Obvyklá cena bez věcného břemene

2 200 000 Kč

slovy: dvamiliony dvě stě tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Data o oceňovaných nemovitostech jsem analyzoval, sumarizoval a vyhodnotil s ohledem na znění zadané odborné otázky.

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnávací metody

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

Úkolem znalce stanovit obvyklou nemovitých věcí (pozemků p.č. 222/2 v k.ú. Vysoké Mýto včetně stavby rodinného domu č.p. 222, která je součástí pozemku p.č. 222/2 v k.ú. Vysoké Mýto) ke dni 7.3.2024, a to s věcným břemenem a bez věcného břemene.

Odpověď

1. obvyklá cena nemovitých věcí (pozemků p.č. 222/2 v k.ú. Vysoké Mýto včetně stavby rodinného domu č.p. 222, která je součástí pozemku p.č. 222/2 v k.ú. Vysoké Mýto) ke dni 7.3.2024 bez věcného břemene je 2.200.000,- Kč,
2. obvyklá cena nemovitých věcí (pozemků p.č. 222/2 v k.ú. Vysoké Mýto včetně stavby rodinného domu č.p. 222, která je součástí pozemku p.č. 222/2 v k.ú. Vysoké Mýto) ke dni 7.3.2024 s věcným břemenem je 1.350.000,- Kč.

V odhadu obvyklé ceny není uvažováno s případnými dluhy a exekucemi.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh:

Opatření o přibrání znalce č.j. KRPE-37761-84/TC-2024-171181 ze dne 2.8.2024	3
LV č. 1000 pro obec a k.ú. Vysoké Mýto ze dne 29.4.2024	2
Plomba V-2980/2024-611	1
Plomba Z-2235/2024-611	1
Plomba Z-2236/2024-611	1
Plomba Z-2237/2024-611	1
Darovací smlouva a dohoda o zřízení věcného břemene ze dne 1.2.2006	3
Kopie katastrální mapy	2
Územní plán pro Město Vysoké Mýto	1
Fotodokumentace	5
Mapa oblasti	2

6.3. Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji fakturou č. 2125002.

Znalecká doložka:

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zák. č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Prohlašuji, že mi nejsou známy skutečnosti, které by mohly vzbudit pochybnosti o mé nepodjatosti a tím i pochybnosti o mé objektivitě při zpracování znaleckého posudku.

„Prohlašuji, že jsem si vědom/a následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb. (občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).“

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 24.10.1997, č.j. 2155/97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a věcí movitých a pro obor základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, zapsaný v seznamu znaleců a tlumočníků vedený Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 093744/2024 znaleckého deníku.

Ve Vysokém Mýtě dne 12.1.2025

Radek Schwáb
Školní 550
566 01 Vysoké Mýto

Opatření o přibrání znalce č.j. KRPE-37761-84/TČ-2024-171181 ze dne 2.8.2024

JID: PCR17ETRfo99159972

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
Krajské ředitelství policie Pardubického kraje
Územní odbor Ústí nad Orlicí
Oddělení hospodářské kriminality SKPV
Letohradská 760, 562 01 Ústí nad Orlicí
Pracoviště SKPV OHK
56601 Vysoké Mýto

Č. j. KRPE-37761-84/TČ-2024-171181

Vysoké Mýto 2. srpna 2024
Počet stran: 3
Přílohy: uvedené v textu

OPATŘENÍ

Podle § 105 odst. 1 trestního řádu

se p ř i b í r á

znalec:

RADEK SCHWAB, IČ: 162 83 104, znalec Krajského soudu, obor ceny a odhady

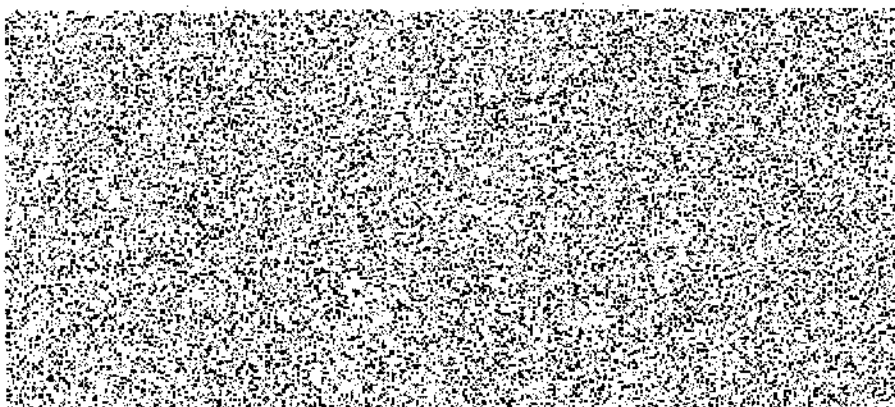
k podání znaleckého posudku z oboru **ekonomika**, odvětví **ceny a odhady**

v trestní věci **podezření z podvodu a poškození věřitele; podezřelý**



pro zločin **podvod a přečin poškození věřitele** podle § 209/1,4d), 222/2a) ve st. pokusu § 21/1 trestního zákoníku.

Popis a bližší specifikace skutku:



359.4821.99159972