

**ODHAD č. 007/2023 – DOPLNĚNÍ č. 1**  
**aktualizace Znaleckého posudku č.: 1421/16/2021**  
**odhad tržní hodnoty nemovité věci**

<b>Předmět ocenění:</b>	<b>Pozemek pro rezidenční výstavbu</b>	<b>současný stav</b>
<b>Název nemovité věci:</b>	Pozemek p.č. 1240 v k.ú. Hylváty	
<b>Pozemky parc. č.:</b>	1240	
<b>Ostatní stavby:</b>		
<b>Katastrální území:</b>	Hylváty	<b>LV č.:</b> 10001
<b>Kraj:</b>	Pardubický	<b>Okres:</b> Ústí nad Orlicí
<b>Obec:</b>	Ústí nad Orlicí	<b>Část obce:</b>
<b>Ulice:</b>	Za Vodou	<b>Číslo orientační:</b> <b>PSČ:</b> 56201



Vlastník pozemku: Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

**Objednatel:** Město Ústí nad Orlicí **tel.:** 465 514 262  
Adresa: Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Jiné (současný stav)

<b>Tržní hodnoty</b>	<b>Stav ke dni / Prohlídka:</b> 19.3.2023 / 19.3.2023
<b>Tržní hodnota stávající:</b> (cena dle stavu ke dni ocenění)	<b>8 547 550 Kč</b> Pozn.:
<b>Tržní hodnota budoucí:</b> (cena dle stavu ke dni ocenění)	<b>13 767 550 Kč</b> Pozn.:
<b>Prodejnost nemovité věci:</b>	prodejná od 6 do 12 měsíců

**Vypracoval:** ing. JIŘÍ ŠMOK **tel.:** 603 360 256  
Adresa: Vrbí 259, 564 01 Žamberk e-mail: jiri.smok@orlicko.cz  
**Datum:** 31.10.2023

Toto doplnění odhadu č. 007/2023 obsahuje 2 strany textu.

.....  
podpis, příp. razítko

### A.) Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci – ke dni ocenění

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	1240	5 800	1 100	1 / 1	6 380 000
	1240	3 941	550	1 / 1	2 167 550
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>9 741</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>8 547 550</b>

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	8 547 550 Kč	
<b>Tržní hodnota</b>	<b>8 547 550 Kč</b>	

### B.) Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci – budoucí

Budoucí cena vychází z modelu, kdy budou zastavitelné pozemky zasítovány, budou rozděleny na parcely o velikosti cca 1 150 m<sup>2</sup>, 20% zastavitelné plochy bude využito pro veřejný prostor a pro zemědělské plochy nebude úřadem ÚP resp. SÚ omezeno společné využití se stavebním pozemkem.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	1240	1 160	0	1 / 1	0
	1240	4 640	2500	1 / 1	11 600 000
	1240	3 941	550	1 / 1	2 167 550
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>9 741</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>13 767 550</b>

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	13 767 550 Kč	
<b>Tržní hodnota</b>	<b>13 767 550 Kč</b>	

### Silné stránky nemovité věci

- umístění ve vedlejší k.ú. okresního města v zóně pro bydlení s dobrým spojením do centra

### Slabé stránky nemovité věci

- zastavitelnost omezena na ploše cca 5 800 m<sup>2</sup>

### Seznam podkladů a příloh původního odhadu č. 007/2023

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Objednávka	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 06.10.2021	2
Kopie katastrální mapy	2
Grafické vyměření zastavitelné plochy	1
Mapa oblasti	1
Územní plán Města	1
Cenové údaje KN	2
Realitní inzerce	4
Fotodokumentace nemovité věci.	2
Záplavová zóna	2
HB Index	1

### Koncesní listina

Vydal: Městský úřad Žamberk, číslo jednací: MUZBK-26584/2017/ZIV/KRAM Dne: 15.11.2017

Před. pod.: Oceňování majetku pro věci nemovité IČ: 06605737 - Certifikát odhadce nemovitostí QON číslo P 3022, ev.č. 58/20, vydal Ambis.Vysoká škola Praha dne 15.10.2020.