

# Odborné posouzení tržní hodnoty nemovitosti

## číslo 016/2024

<b>Předmět ocenění:</b>	<b>Pozemky ostatní - ostatní</b>	<b>současný stav</b>
<b>Název nemovité věci:</b>	Pozemek p.č. 619/11 v k.ú. Dolní Houžovec	
<b>Pozemky parc. č.:</b>	619/11	
<b>Ostatní stavby:</b>		
<b>Katastrální území:</b>	Dolní Houžovec	<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>	Dolní Houžovec	<b>Číslo orientační:</b> <b>PSČ:</b> 56201



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

<b>Objednatel:</b> Město Ústí nad Orlicí	<b>tel.:</b> 465 514 262
<b>Adresa:</b> Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí	

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

<b>Tržní hodnoty</b>	<b>Stav ke dni / Prohlídka:</b> 16.2.2024 / 16.2.2024
<b>Tržní hodnota stávající:</b> <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	<b>7 520 Kč</b> Pozn.:
<b>Prodejnost nemovité věci:</b>	prodejná

<b>Vypracoval:</b> Ing. Jiří Šmok	<b>tel.:</b> 603 360 256
<b>Adresa:</b> Vrbí 259, 564 01 Žamberk	<b>e-mail:</b> jiri.smok@orlicko.cz
<b>Datum:</b> 17.2.2024	

Tento odhad obsahuje 17 stran textu včetně 12 stran příloh.

.....  
podpis, příp. razítko

## SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Pardubický	Obec, část obce: Ústí nad Orlicí,	Počet obyvatel: 14 141
KÚ: Dolní Houžovec	Ulice: Dolní Houžovec	

Pozemky	stávající stav	budoucí stav
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	619/11	
Výměra pozemků celkem:	47 m <sup>2</sup>	
Jednotková cena:	160 Kč/m <sup>2</sup>	

Místopis			
Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt
			<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
			<input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců		

Inženýrské sítě	stávající stav	budoucí stav
Voda:	<input type="checkbox"/>	
Kanalizace:	<input type="checkbox"/>	
Plyn:	<input type="checkbox"/>	
Elektřina:	<input type="checkbox"/>	
Telefon / datová síť:	<input type="checkbox"/>	
Zpevněná příjezdová komunikace:	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky
Přístup a příjezd k pozemkům:	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům
	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

Rekapitulace rizik	
Rizika:	
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	7 520 Kč	0 Kč
<b>Tržní hodnota</b>	<b>7 520 Kč</b>	

### Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Ústí nad Orlicí je průmyslové bývalé okresní město, které se nachází ve Východních Čechách, v Pardubickém kraji, vzdálené cca 57 km (45 km vzdušnou čarou) východně od Pardubic (krajské město). Místní část města (k.ú.) Ústí nad Orlicí nazývaná Černovír je malé klidná „vesnice“ vzdálená cca 2,5 severovýchodně od Ústí nad Orlicí.

Regionální infrastruktura: město Ústí nad Orlicí leží na hlavní železniční trati spojující Prahu a Českou Třebovou, městem prochází silnice č. 1/14 spojující Českou Třebovou a Vamberk. Nejbližší letiště je v Pardubicích.

Vybavenost k.ú.: Dolním Houžovci je malé zemědělská osada bez základního občanského vybavení v obci je pouze malý kostelík, ostatní občanská vybavenost je v Ústí nad Orlicí, od 1.1.2003 je v Ústí nad Orlicí pověřený městský úřad III. stupně, základní a střední školství, gymnázium, okresní soud, katastrální úřad, železniční a autobusové nádraží, restaurace, supermarkety a kompletní síť ostatních obchodů. Ve městě je také možnost sportovního a kulturního vyžití (kulturní dům, divadlo, letní stadion, plavecký bazén). V Ústí nad Orlicí a v okolních městech je také dostatek pracovních příležitostí jak ve státní správě, školství, tak i v zemědělství a průmyslu (RIETER a.s., KORADO a.s. Česká Třebová, AWX a.s. Lanškroun, OEZ a.s. Letohrad), u drobných podnikatelů a ve službách.

Umístění nemovitosti: Oceňovaný pozemek se nachází v na začátku zastavěné části k.ú. Dolní Houžovec, cca 170 m za označením vjezdu do osady. Okolní „rozptýlenou“ zástavbu tvoří rodinné domy a ZU. Pozemek p.č. 619/11 v k.ú. Dolní Houžovec je v ploše bydelen v rodinných domech - venkovské navazující na zpevněnou místní komunikaci a na objekt bez čp. na p.p.č.st. 96 v k.ú. Dolní Houžovec.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
			<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny určeného pozemku dle objednávky ze dne 14.01.2024:

Pozemek p.č. 619/11 v k.ú. Dolní Houžovec vytváří propojení zastavitelné plochy s možným využitím pro stavbu RD a je volně splývající s okolím.

Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace a komunikace silnice III.tř. (páteřní komunikace k.ú.). Jedná se o pozemek zařazený do ploch zóny bydlení v rodinných domech - venkovské. Oceňovaná parcela vytváří nepravidelný zbytkový pozemek a je z části využitelná ve funkčních plochách se sousedním objektem a z části tvoří splanývanou plochu navazující na místní komunikaci resp. břehovou zeleň s nízkým náletem u místní malé vodoteče. Jedná se v části břehu o krátký sklonitý svažité pozemek, JV směrem, v části napojení na silnici jde o navazující plochu komunikace využitelnou pro stavbu. Ocenění je provedeno z obchodovaných cen obdobných pozemků realizovaných na trhu v regionu Ústí nad Orlicí - jedná se o stanovení **tržní hodnoty**.

### Technický popis oceňované nemovité věci

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  trvalé travní por.  zahrada  jiný

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  elektro  telefon  
Přístupová komu.:  zpevněná  nezpevněná přes pozemky parc. číslo 619/26, 626  
Využití pozemků:  RD  byty  rekreační objekt  výstavba individuální garáže

### Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
619/26	ostatní plocha, ostatní komunikace	LV 10001 - ěsto Ústí nad Orlicí
626	ostatní plocha, silnice	LV 91 - PK SÚS

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nájemní vztahy nezjišťovány.

### Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

#### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Rizika nezjištěna.

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:  byla v minulosti zaplavena  nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě:  doporučuji  není nutné

#### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Rizika nezjištěna

## Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

## Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Rizika nezjištěna

## Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

## Popis ostatních rizik

Rizika nezjištěna

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10001				
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0534 Ústí nad Orlicí	
Obec:	579891 Ústí nad Orlicí	Katastrální území:	666815 Dolní Houžovec	
Ulice:	Dolní Houžovec	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 00279676	Město Ústí nad Orlicí	Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	1 / 1
Pozemky				
619/11	Pozemková parcela	Parcela KN	47 m <sup>2</sup>	ostatní plocha

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. 619/11 v k.ú. Dolní Houžovec

Jedná se o plochu z části využitelnou ve funkčním celku se sousední stavbou a z části tvoří svažitou břehovou zeleň s náletem malé vodoteče.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Viz. přílohy ZP



OC stanovena ve výši 160 Kč/m<sup>2</sup>

- stanovení ovlivněno faktory.

- 1.) Zelené pozemky v k.ú. pro výstavbu obytných objektů bez zasilování jsou realizovány v současné době za částku 450 - 650 Kč/m<sup>2</sup>
- 2.) Plochy komunikací a veřejných ploch v zástavbě jsou realizovány v částce 320 - 450 Kč/m<sup>2</sup>
- 3.) Sousední pozemek byl zakoupen v roce 2022 za částku 24 Kč/m<sup>2</sup>

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	Kč/m <sup>2</sup>
Pozemky ostatní - k.ú. Dolní Houžovec	126, 127, 135/1	1 681	40 000	23,80	1,45	34,51
Pozemek - příloha č. 1						
Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 1,00; velikost pozemku - . - 1,00; poloha pozemku - . - 1,00; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 1,00; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,45						
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Sousední pozemek						



Pozemek ostatní plochy - k.ú. Dolní Houžovec	619/44, st. 120	33	10 648	322,67	1,00	322,67
Příloha č. 2						
Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 1,00; velikost pozemku - . - 1,00; poloha pozemku - . - 1,00; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 1,00; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,00						
						
Pozemky ostatní - k.ú. Horní Houžovec	100, 893	1 562	500 000	320,10	0,75	238,51
Pozemek - příloha č. 3						
Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 1,00; velikost pozemku - . - 0,88; poloha pozemku - . - 0,98; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 0,96; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,00						
						
<b>Průměrná jednotková cena</b>						<b>199,00 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra m<sup>2</sup></b>	<b>Jednotková cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Vlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku Kč</b>	
ostatní plocha	619/11	47	160	1 / 1	7 520	
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>47</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>7 520</b>	

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Výhody nemovitosti: Ústecko-třebovský region je ekonomicky stabilní, oblast s dobrou dopravní dostupností, s fungujícím průmyslem a dobrou infrastrukturou. Obchodovatelnost nemovitostí je na dobré úrovni.

Oceňovaný pozemek je zbytkovou plochou bydlení v rodinných domech - venkovskou s přístupem po zpevněné komunikaci. Stanovený odhad obecné ceny odpovídá současné situaci a nezohledňuje budoucí vývoj.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	7 520 Kč	
<b>Tržní hodnota</b>	<b>7 520 Kč</b>	

### Silné stránky nemovité věci

- umístění ve vedlejším k.ú. okresního města v centrální zóně

### Slabé stránky nemovité věci

- pozemek v části v krátkém svahu břehové linie

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 17.02.2024.	1
Kopie katastrální mapy ze dne 17.02.2024.	2
Mapa oblasti	1
Územní plán Města	1
Cenové údaje KN	6
Fotodokumentace nemovité věci.	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.

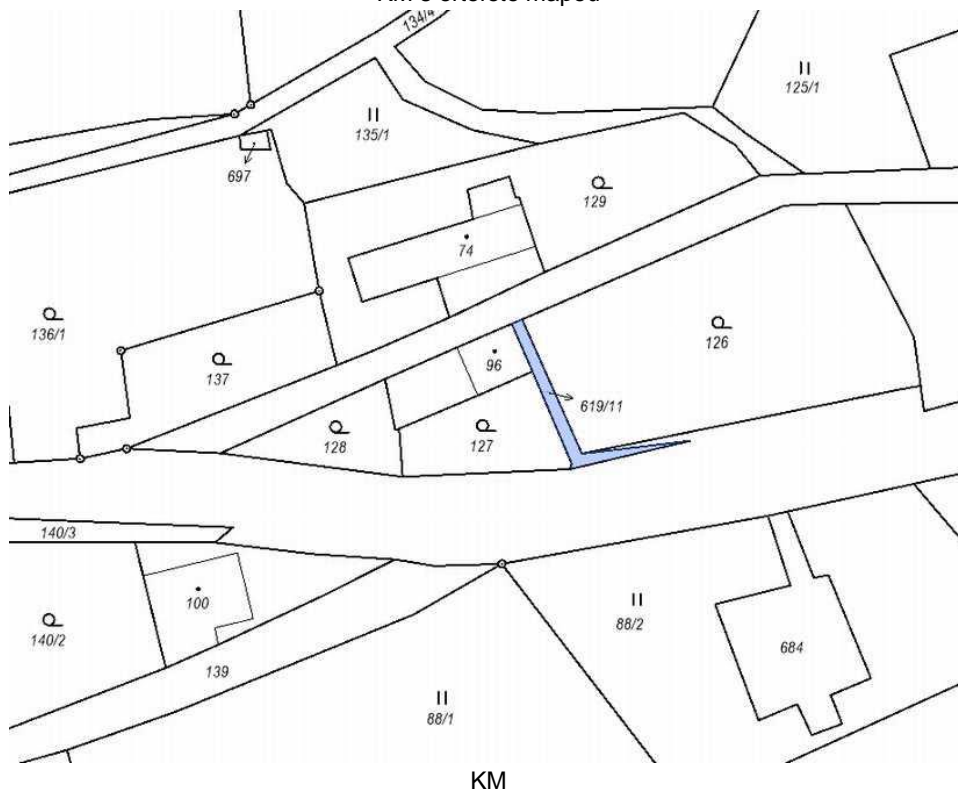




Kopie katastrální mapy ze dne 17.02.2024.



KM s ortofoto mapou

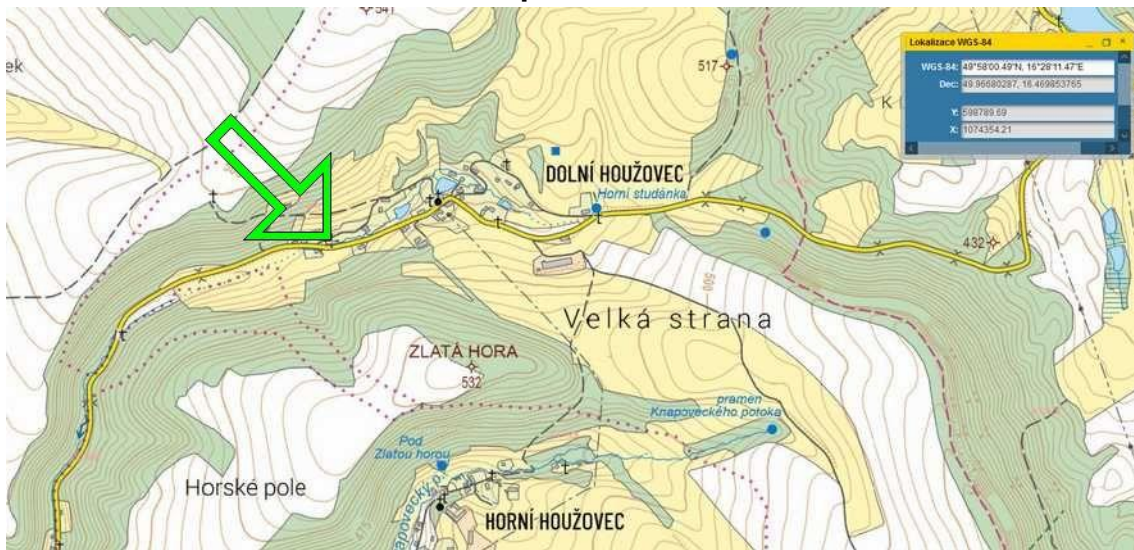


# ortofoto mapa

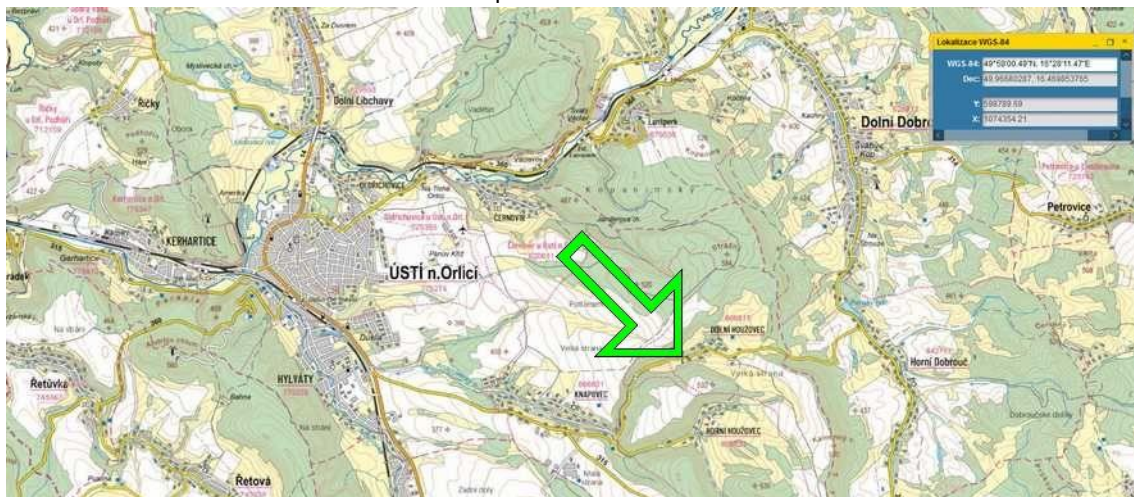




## Mapa oblasti

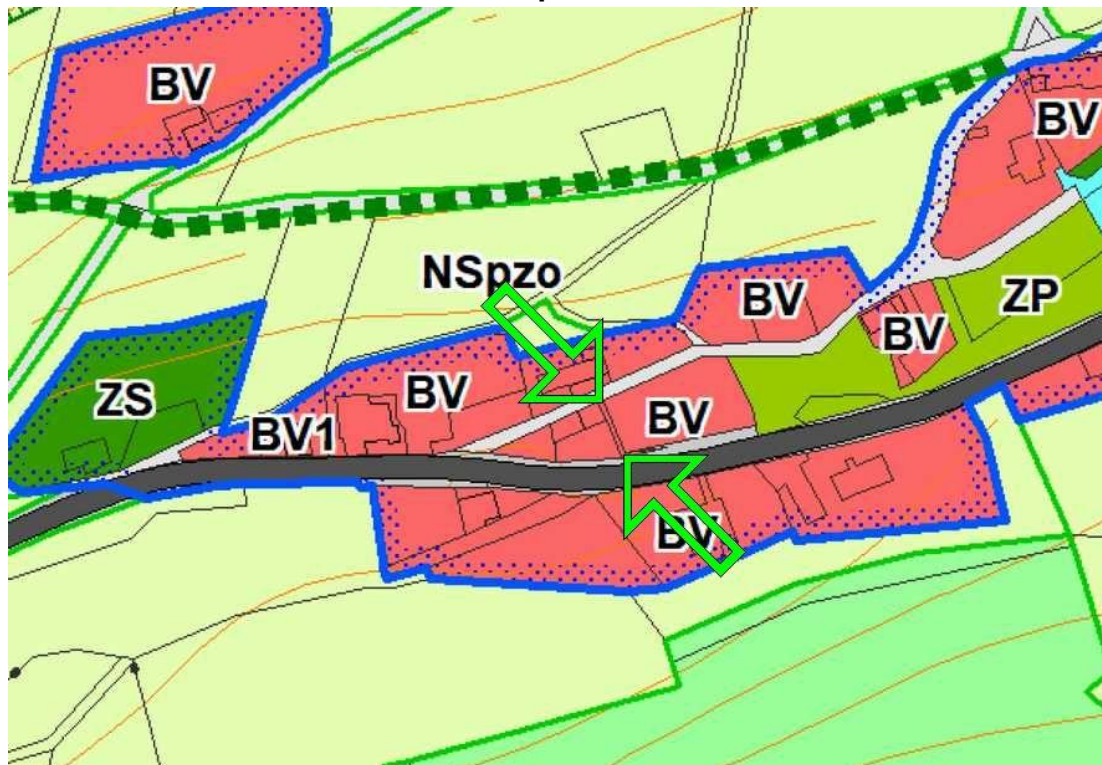


Mapa umístění v k.ú.



Mapa umístění ve městě

## Územní plán Města



Bydlení v RD venkovské

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy	
BH			BYDLENÍ v bytových domech
BH1	BH1		BYDLENÍ v bytových domech - specifické
BI	BI		BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
BV	BV		BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
BV1			BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské - specifické
RH			REKREACE plochy staveb pro hromadnou rekreaci
RZ			REKREACE zahrádkové osady
RZ1			REKREACE zahrádkové osady - specifické
RN	RN		REKREACE na plochách přírodního charakteru
OV	OV		OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
OM	OM		OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední
OK			OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení plošně rozsáhlá
OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ tábovištní a sportovní zařízení
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřištny
SG			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst
	SC1		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst - specifické
SM	SM		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
	SM1		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské - specifické

# Cenové údaje KN

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 611 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Řízení V-1641/2022-611

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 40.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 08:30:27. Zápis proveden dne 15.03.2022. V-1641/2022-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 126, LV 41 k.ú. Dolní Houzovec; 127, LV 41 k.ú. Dolní Houzovec; 135/1, LV 41 k.ú. Dolní Houzovec



## Související údaje KN



Příloha č. 1



## Cenové údaje KN

### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 611 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Řízení: V-4407/2021-611

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	8.800,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-4407/2021-611
<b>Smlouva kupní ze dne 26.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2021 08:38:38. Zápis proveden dne 26.05.2021.</b>		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 619/44, LV 302 k.ú. Dolní Houžovec; St. 120, LV 302 k.ú. Dolní Houžovec		

## Související údaje KN



Příloha č. 2

## Cenové údaje KN

### Údaje o dosažených cenách nemovitosti podle řízení

Pracoviště 611 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Řízení V-7480/2020-611

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní ze dne 04.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2020 09:29:14. Zápis V-7480/2020-611  
proveden dne 30.09.2020.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 100, LV 119 k.ú. Horní Houžovec; 893, LV 119 k.ú. Horní Houžovec

Vyhotovil: VFUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
strana 1.

02.05.2021 19:44

Příloha č. 3

## Související údaje KN



Příloha č. 3



Pozemek p.č. 619/11 v k.ú. Dolní Houžovec

