

ZNALECKÝ POSUDEK číslo položky: **1488/48/2022**
odhad obvyklé ceny nemovité věci

Předmět ocenění:	Pozemek pro smíšenou výstavbu	současný stav
Název nemovité věci:	Pozemky p.č. 2329/4 a 3084 v k.ú. Ústí nad Orlicí	
Pozemky parc. č.:	2329/4, 3084	
Ostatní stavby:		
Katastrální území:	Ústí nad Orlicí	LV č.: 10001
Kraj:	Pardubický	Okres: Ústí nad Orlicí
Obec:	Ústí nad Orlicí	Část obce:
Ulice:	Nový svět	Číslo orientační: PSČ: 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)

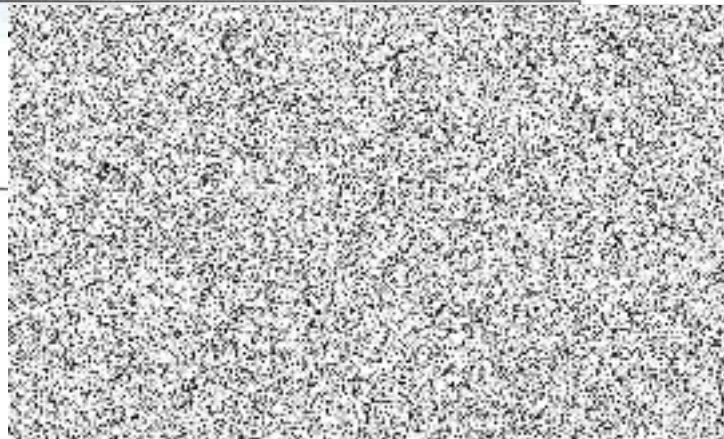
Obvyklé ceny **Stav ke dni / Prohlídka:** 27.12.2022 / 27.12.2022
Obvyklá cena stávající: **772 800 Kč** Pozn.:
(cena dle stavu ke dni ocenění)
Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců

Vypracoval: Ing. Jiří Šmok

Adresa: 

Datum: 29.12.2022

Tento odhad obsahuje 21 stran textu včetně 16 stran příloh.



MěÚ Ústí nad Orlicí
Doručeno: 11.01.2023 08:08:00
Č.j.: MUUO/2835/2023/MPO/
listy: 13 příloh; 1 list.příloh. 2
druh příloh:
Sp.znak: Sk.znak/lhůta:



ustivp23j001cm

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Pardubický	Obec, část obce: Ústí nad Orlicí,	Počet obyvatel: 13 936
KÚ: Ústí nad Orlicí	Ulice: Nový svět	

Pozemky	stávající stav	budoucí stav
Parcelní čísla pozemku ve funkčním celku:	2329/4, 3084	
Výměra pozemku celkem:	276 m ²	
Jednotková cena:	2 800 Kč/m ²	

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 checked="" 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:	Širší centrum - smíšená zástavba		
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:	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	772 800 Kč	
Obvyklá cena	772 800 Kč	

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Ústí nad Orlicí je průmyslové okresní město, které se nachází ve Východních Čechách, v Pardubickém kraji, a je vzdálené cca 57 km (45 km vzdušnou čarou) východně od Pardubic (krajské město).

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

Vybavenost obce: 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 a služeb. 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.

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Ústí nad Orlicí, cca 280 m S od centrálního Mírového náměstí, pod autobusovým nádražím. Jedná se o oplocenou plochu ve smíšené zástavbě v centrální části města, přístupnou z místní komunikace.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
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 určených pozemků dle objednávky ze dne 02.12.2022 20/2022-MPO/ce: Pozemky p.č. 2329/4 a 3084 v k.ú. Ústí nad Orlicí vytváří oplocenou plochu ve smíšené zástavbě RD a provozních objektů, velikost plochy spíše nedovoluje výstavbu plnohodnotného obdobného objektu.

Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace navazující na ulice Nový Svět resp. Pickova. Jedná se o pozemek zařazený do zastavitelných ploch zóny smíšené zástavby - bydlení v rodinných domech a podnikatelské provozní objekty. Oceňované parcely vytváří nepravidelný pozemek plně využitelný pro výstavbu, menší velikost. Jedná se o sklonitý pozemek, Z směrem, od napojené místní komunikace s možností napojení na IS. Pozemek s porosty, stavební objekty na pozemku bez ocenění. Ocenění je provedeno z obchodovaných a nabízených cen obdobných pozemků realizovaných na trhu v regionu Ústí nad Orlicí - jedná se o stanovení obvyklé ceny.

Technický popis oceňované nemovité věci

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

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Připojky: voda kanalizace plyn elektro telefon
Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 2329/1, 2400/3
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
2329/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	LV 10001 - Město Ústí nad Orlicí
2400/3	ostatní plocha, ostatní komunikace	LV 10001 - Město Ústí nad Orlicí

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.

Pozn.:

Na pozemcích se nachází stavba charakteru kolny. Stavba bez ocenění.

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
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

1.) Dle LV č. 10001 ze dne 29.12.2022 vázne na nemovitostech VB provozování distribuční soustavy pro ČEZ Distribuce a.s. Děčín, VB bez vlivu na OC nemovitostí.

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:	775274 Ústí nad Orlicí	
Ulice:	Nový svět	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO IČO: 00279676	Město Ústí nad Orlicí	Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí		1 / 1
Pozemky				
2329/4	Pozemková parcela	Parcela KN	77 m ²	zahrada
3084	Pozemková parcela	Parcela KN	199 m ²	ostatní plocha

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky p.č. 2329/4 a 3084 v k.ú. Ústí nad Orlicí

Jedná se o plochu „omezeně“ (z hlediska velikosti) využitelnou pro výstavbu objektu smíšené zástavby.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Viz. přílohy ZP

OC stanovena ve výši 2 800 Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²
Hylváty - Andělov Příloha č. 1 Hodnocení: redukce pramene ceny - - 1,00; velikost pozemku - - 0,96; poloha pozemku - - 1,12; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 0,96; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,16	855/20,30	952	1 450 000	1 523,11	1,20	1 823,68
Oldřichovice u Ústí nad Orlicí Příloha č. 2 Hodnocení: redukce pramene ceny - - 1,00; velikost pozemku - - 0,96; poloha pozemku - - 1,08; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 0,96; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,10	501/155, 501/156, 501/157	999	2 497 500	2 500,00	1,09	2 737,15
Oldřichovice u Ústí nad Orlicí Příloha č. 3 Hodnocení: redukce pramene ceny - - 1,00; velikost pozemku - - 0,96; poloha pozemku - - 1,08; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 0,96; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 0,80	501/133	1 001	4 827 000	4 822,18	0,80	3 839,72
Průměrná jednotková cena						2 800,18 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	2329/4	77	2 800	1 / 1	215 600
ostatní plocha	3084	199	2 800	1 / 1	557 200
Celková výměra pozemků:		276		Hodnota pozemků celkem:	772 800

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny 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 tvoří funkční plochu pro výstavbu objektů smíšené zástavby s přístupem po zpevněné místní 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	772 800 Kč	
Obvyklá cena	772 800 Kč	

Silné stránky nemovité věci

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

Slabé stránky nemovité věci

- malý pozemek v části ve sklonu Z směrem

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Objednávka	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 29.12.2022.	3
Kopie katastrální mapy ze dne 29.12.2022.	2
Mapa oblasti	1
Územní plán Města	1
Cenové údaje KN	6
Fotodokumentace nemovité věci.	1

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 03.02.1995, č.j. 3367/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1488-48/2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu

V Žamberku 29.12.2022

