

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 068984/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**o ceně pozemku parc.č. 423/17, který je vedený na LV č. 10001
v obci, k.ú. a okrese Ústí nad Orlicí**

Znalec: Ing. Alexandr Mikuláš
Na Hrázi 180
561 17 Dlouhá Třebová

Zadavatel: Město Ústí nad Orlicí,
Sychrova 16
562 241 Ústí nad Orlicí
IČ: 00279676

Počet stran: 18 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.8.2025

Vyhotoveno: V Dlouhé Třebové 31.8.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Podle objednávky č. 20/2025-MPO/ce ze dne 25.8.2025 zadání a dalších informací paní Evy Collinové je úkolem znalce zpracování znaleckého posudku:

Určit obvyklou cenu pozemku parc.č. 423/17 v obci a k.ú. Ústí nad Orlicí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej pozemku 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 27.8.2025 znalcem osobně za účasti



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr zdrojů dat pro určení obvyklé ceny pozemků je dán možností 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
- kopie geometrického plánu pro rozdělení pozemku číslo 3501-207/2025
- 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 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 prodejích 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 a k.ú. Ústí nad Orlicí

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaný pozemek parc.č. 423/17 je oddělený vpředu uvedeným geometrickým plánem z pozemku parc.č. 423/3, který je vedený v Katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Ústí nad Orlicí.

Vlastníkem pozemku je Město Ústí nad Orlicí (kopie výpisu z LV je v příloze).

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek v obci Ústí nad Orlicí. Jeho stav vedený v KN je v souladu se stavem skutečným. Pozemek je v GP v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň. Takový je i jeho skutečný stav. Nově určené hranice pozemku jsou stabilizovány plastovými mezníky.

Předané a opatřené podklady byly podkladem pro provedení požadovaného ocenění.

Místopis

Oceňovaný pozemek je v Pardubickém kraji, obci, k.ú. a okrese Ústí nad Orlicí.

Město Ústí nad Orlicí je centrem regionu a k datu 31.12.2003 bylo sídlem okresního úřadu.

Oceňovaný pozemek je v jeho sídelní části.

Lokalita s pozemkem je vzdálená cca 450 m severně od středu města.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek je k datu ocenění užívaný jako ostatní plocha v lokalitě mezi obytnou zástavbou.

Součástí pozemku jsou dva vzrostlé stromy.

V lokalitě jsou dostupné všechny sítě technické infrastruktury (rozvody elektřiny, plynu, kanalizace a vody).

Podle platného územního plánu je pozemek v současně zastavěném území v ploše SM – plochy smíšené obytné městské.

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 plní funkci sídla okresu, banky, obchody, služby a úplná technická infrastruktura.

Dopravně je napojeno na silnici č. I/14 a I železniční koridor.

Oceňovaný pozemek je v širším středu 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 2023 - 25 celkem cca 7 případů, kdy byly na území města prodávány samotné pozemky.

Z těchto jsem pro porovnání vybral 3 případy, kdy byly prodávány pozemky částečně 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

Určení obvyklé ceny pozemku

Pozemek parc.č. 423/17 k.ú. Ústí nad Orlicí

Porovnávací metoda

Popis skutečného stavu:

Pozemek je k datu ocenění užíváný jako ostatní plocha v lokalitě mezi obytnou zástavbou. Pozemek je rovinný převážně zatravněný, část pozemku v rozsahu cca 30 m² je zpevněná betonovou zatravněvací dlažbou.

Součástí pozemku jsou dva vzrostlé stromy (smrk a jírovec), které užití pozemku spíše komplikují. V lokalitě jsou dostupné všechny sítě technické infrastruktury (rozvody elektřiny, plynu, kanalizace a vody).

Podle platného územního plánu je pozemek v současně zastavěném území v ploše *SM – plochy smíšené obytné městské*. Takový pozemek má podle územního plánu možné využití pro řadu staveb (bydlení, občanská vybavenost, komerční občanská vybavenost....)

V daném případě je několik omezujících faktorů:

- malá velikost pozemku (192 m²)
- věčné břemeno podzemního vedení elektřiny a plynovodu
- trvalý porost 2 stromů
- blízkost stavby řadových garáží západně a bytového domu východně od pozemku

Z těchto důvodů považuji pozemek za autonomně jen velmi omezeně využitelný.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky k porovnání 1, p.č.: 855/20 a 8/55/30
Lokalita:	Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty
Popis:	Pozemky v zastavěném území v části města Hylváty: - pozemky - rovinné - v místě jsou dostupné sítě technické infrastruktury - příjezd po zpevněné komunikaci - klidná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny – kup.sml. V 3642/2023-611 - transakce 03/2023	1,15
velikost pozemku - oceňovaný výrazně menší	0,90
poloha pozemku - oceňovaný je horší	0,90
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný horší - porovnáváný v prefer. lokalitě	0,90
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - porovnáváný sítě na hranici pozemku	0,95

úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný s věcnými břemeny				0,90
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 656 080	952	2 790,00	0,72	2 008,80

Název: Pozemky k porovnání 2, p.č.: 501/155, 501/156 a 501/157				
Lokalita: Ústí nad Orlicí, k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí				
Popis: Pozemky v zastavěném území v části města Oldřichovice u Ústí nad Orlicí:				
- pozemky				
- rovinné				
- v místě jsou dostupné sítě technické infrastruktury				
- příjezd po zpevněné komunikaci				
- klidná lokalita budoucího území pro bydlení				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny – kup.sml. V-9624/2024-611 - transakce 12/2024				1,00
velikost pozemku - oceňovaný výrazně menší				0,90
poloha pozemku - oceňovaný je horší				0,90
dopravní dostupnost - obdobná				1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný horší - porovnáváný v prefer. lokalitě				0,90
intenzita využití poz. - obdobná				1,00
vybavenost pozemku - porovnáváný sítě na hranici pozemku				0,95
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný s věcnými břemeny				0,90
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 996 000	999	4 000,00	0,62	2 480,00

Název: Pozemek k porovnání 3, p.č.: 533/2				
Lokalita: Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty				
Popis: Pozemky v zastavitelném území v části města Hylváty:				
- pozemek				
- jen mírně svažité				
- v místě jsou přivedené sítě technické infrastruktury				
- příjezd po zpevněné komunikaci				
- klidná lokalita budoucího území pro bydlení				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny – kup.sml. V-3675/2025-611 - transakce 05/2025				1,00
velikost pozemku - oceňovaný výrazně menší				0,90
poloha pozemku - oceňovaný je horší				0,90
dopravní dostupnost - obdobná				1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný horší - porovnáváný v prefer. lokalitě				0,90
intenzita využití poz. - obdobná				1,00
vybavenost pozemku - porovnáváný sítě na hranici pozemku				0,95
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný s věcnými břemeny				0,90
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 207 000	1 623	2 592,11	0,62	1 607,11

Minimální jednotková porovnávací cena	1 607,11 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 031,97 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 480,00 Kč/m ²

Určení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku

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

Výslednou průměrnou obvyklou jednotkovou cenu zaokrouhluji na 2 030,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ost.plocha, zeleň	423/17	192	2 030,-		389 760
Celková výměra pozemků		192	Obvyklá cena pozemku celkem		389 760

4.3. Výsledky analýzy dat

Obvyklá cena	389 760,- Kč
slovy: tři sta osmdesát devět tisíc sedm set šedesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu jsem určil metodou cenového porovnání.

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 prodejkách 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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu pozemku parc.č. 423/17 v obci a k.ú. Ústí nad Orlicí.

Určená obvyklá cena pozemku parc.č. 423/17 v obci a k.ú. Ústí nad Orlicí činí:

Obvyklá cena	389 760,- Kč
slovy: tři sta osmdesát devět tisíc sedm set šedesát Kč	

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant pro zpracování ocenění nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně podle objednávky 20/2025-MPO/ce.

Znalečné účtuji dokladem č. 15/2025.

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.

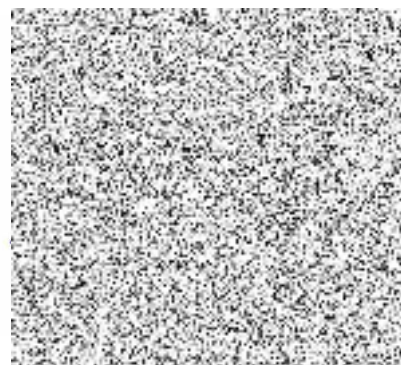
ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 068984/2025.

V Dlouhé Třebové 31.8.2025

Ing. Alexandr Mikuláš
Na Hrázi 180
561 17 Dlouhá Třebová



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 579891 Ústí nad Orlicí
Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	00279676	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
432/3	1709	ostatní plocha	zeleň	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost - umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 3234-17134/2023

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 432/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná - č. IŽ-12-2002379 ze dne 14.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2023 07:30:00. Zápis proveden dne 10.01.2024.

V-10052/2023-611

Pořadí k 20.12.2023 07:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 432/3

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 432/3

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 579891 Ústí nad Orlicí
Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.Návrh na zápis ze dne 16.12.1991,4.11.1991
9.4.1992,8.6.1992, 22.6.1992,3.7.1992, 31.7.1992, 20.8.1992,
25.8.1992, 2.9.1992,
19.1.1993, 19.3.1993,19.4.1993,17.5.1993,
8.11.1996, 26.3.1997, 21.5.1997, 11.7.1997, 12.8.1997,
30.7.1997, 8.8.1997, 13.8.1997-2x, 14.8.1997-3x,
25.9.1997, 16.9.1997, 17.10.1997-2x,
7.5.1998,20.1.1998,25.6.1998,16.3.1998,7.9.1998, 20.1.1998,
19.11.1998 a 5.2.1998, 23.4.1998, 4.5.1998, 5.5.1998.
Návrh ze dne 16.6.1998 dle §2 + Dohoda ze dne 16.3.1998.

Z-16400189/1999-611

RC/ICO: 00279676

Z-16400215/1999-611

RCX/ICX: 00279676

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.Návrh na zápis ze dne 16.12.1991,4.11.1991
9.4.1992,8.6.1992, 22.6.1992,3.7.1992, 31.7.1992, 20.8.1992,
25.8.1992, 2.9.1992,
19.1.1993, 19.3.1993,19.4.1993,17.5.1993,
8.11.1996, 26.3.1997, 21.5.1997, 11.7.1997, 12.8.1997,
30.7.1997, 8.8.1997, 13.8.1997-2x, 14.8.1997-3x,
25.9.1997, 16.9.1997, 17.10.1997-2x,
7.5.1998,20.1.1998,25.6.1998,16.3.1998,7.9.1998, 20.1.1998,
19.11.1998 a 5.2.1998, 23.4.1998, 4.5.1998, 5.5.1998.

Návrh ze dne 16.6.1998 dle §2 + Dohoda ze dne 16.3.1998.

Návrh ze dne 30.6.99 dle §1 + Prohlášení ze dne 30.6.1999.

Z-16400445/1999-611

RCX/ICX: 00279676

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

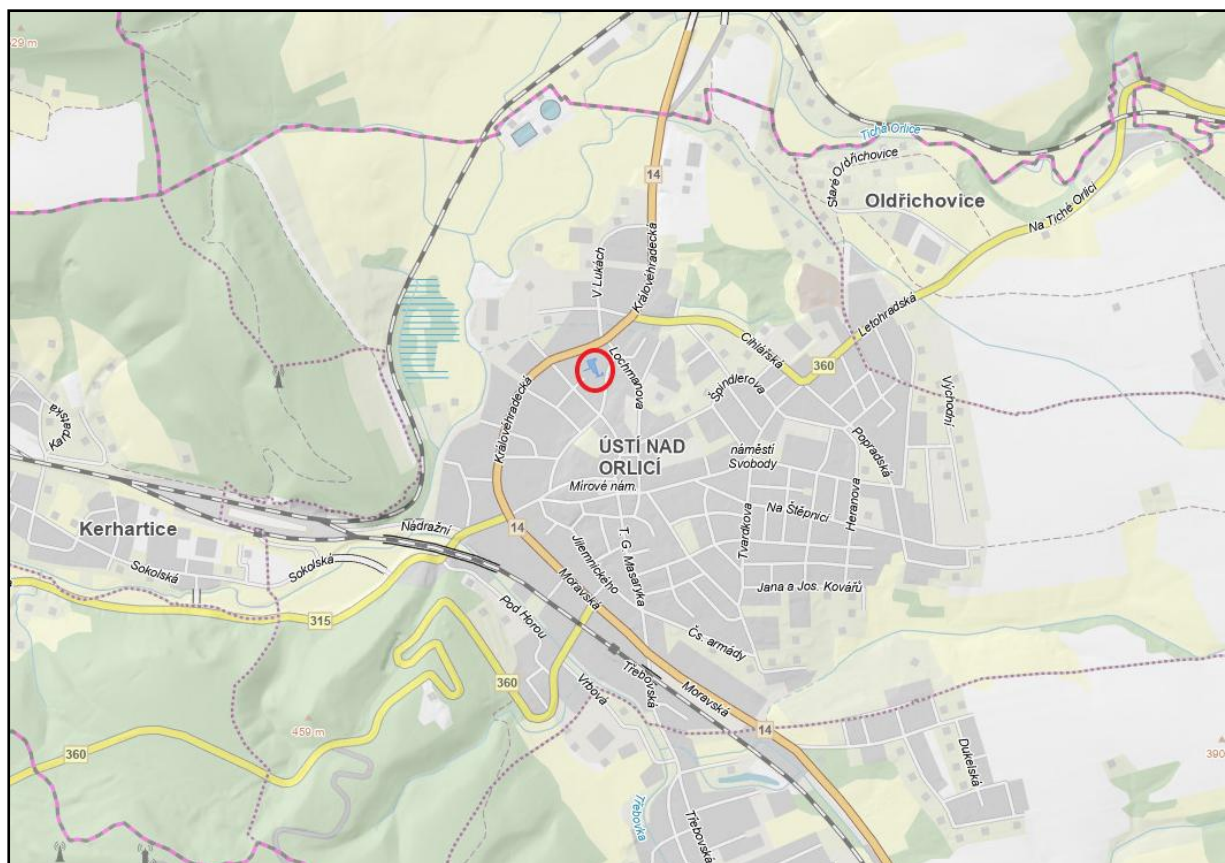
Vyhotoveno: 30.08.2025 10:58:23

Podpis, razitko:

Řízení pŮ:

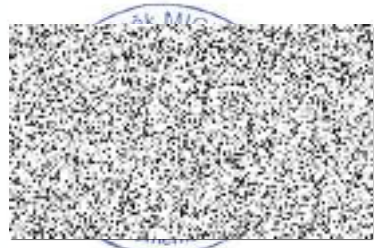
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

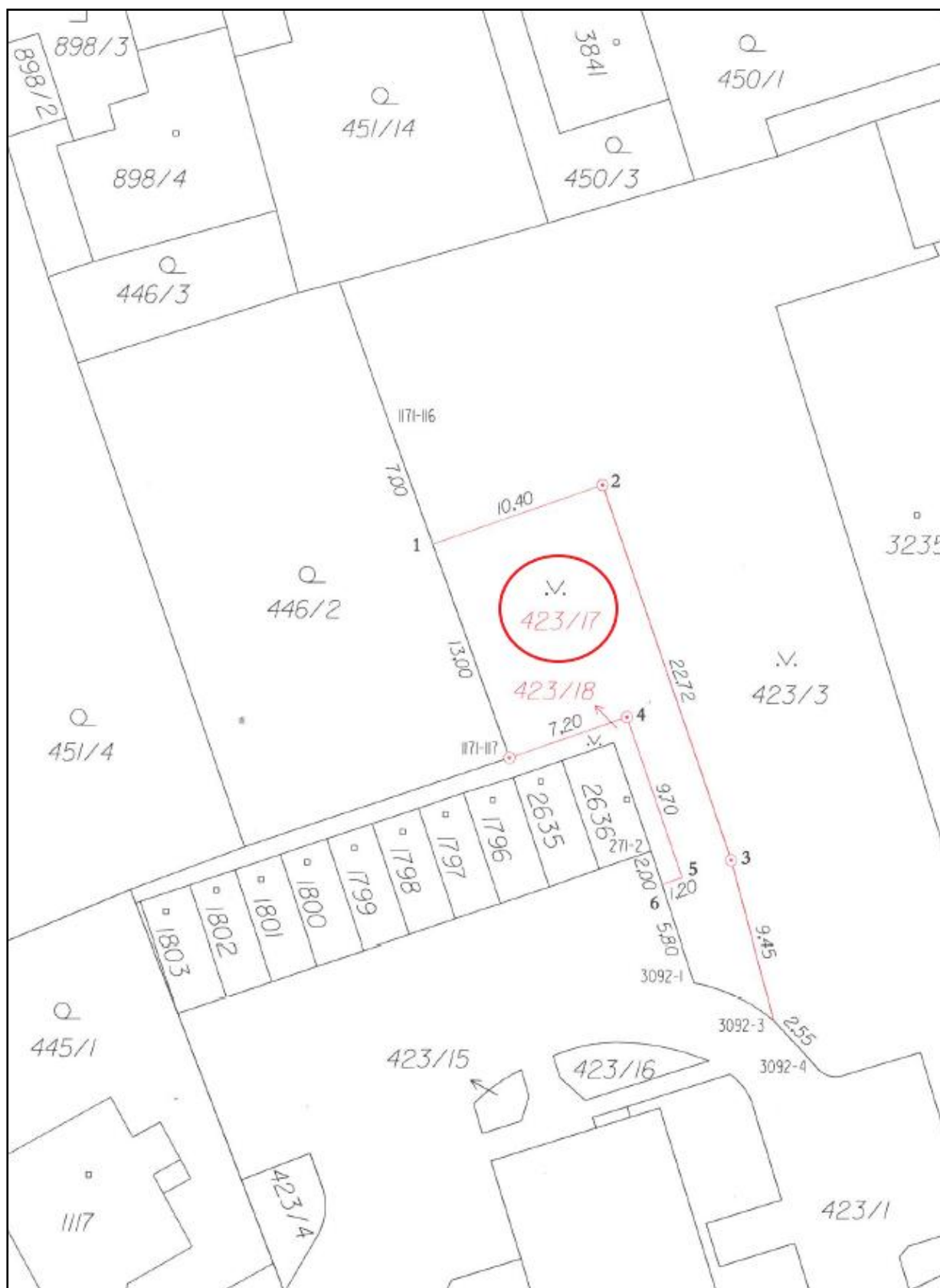
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 2



Kopie mapy KN širšího měřítka s vyznačením lokality oceňovaného pozemku

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosavadní stav					Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²						Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
												katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
423/3	12	37	ostat. pl. jiná plocha	423/3	10	02	ostat. pl. zeleň				2	423/3		10001	10	02	
				423/17	1	92	ostat. pl. zeleň			2	423/3		10001	1	92		
				423/18		43	ostat. pl. zeleň			2	423/3		10001		43		
	12	37			12	37											

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejně jako ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Zdeněk Michalička		Jméno, příjmení: Ing. Zdeněk Michalička	
	Číslo přílohy rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1259		Číslo přílohy rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1259	
	Dne: 23. července 2025 Číslo: 191/2025		Dne: 31-07-2025 Číslo: 188/2025	
Vyhotovitel: Ing. Zdeněk Michalička GEODEZIE, s.r.o. Tvardkova 1191 562 01 Ústí nad Orlicí Číslo plánu: 3501-207/2025 Okres: Ústí nad Orlicí Obec: Ústí nad Orlicí Kat. území: Ústí nad Orlicí Mapový list: DKM Ústí nad Orlicí 1-5/14 Dosaďním vlastním pozemkům bylo poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsanými značkami. Viz. seznam soufadenic	Náležitosti a plemeni odpovídá přívrtným podpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
	Katastrální úřad souhlasí s oběháním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
	 KO pro Pardubický kraj KP Ústí nad Orlicí PGP 1414/2025-611 2025.07.31 10:19:23 +02'00'			



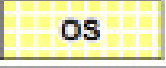
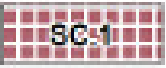
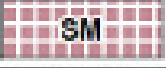
Seznam souřadnic (S-JTSK)				
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN				
	Y	X	Kód kv.	Poznámka
271-2	604155.55	1072597.33	3	roh budovy
1171-116	604170.61	1072573.25	3	barvou na opěrné zdi
1171-117	604163.73	1072592.02	3	plastový mezník
3092-1	604153.07	1072604.76	3	barvou na dlažbě
3092-3	604148.46	1072606.93	3	barvou na ohrubníku
3092-4	604146.71	1072608.79	3	barvou na ohrubníku
1	604169.20	1072579.81	3	barvou na opěrné zdi
2	604158.39	1072576.37	3	plastový mezník
3	604150.93	1072597.82	3	plastový mezník
4	604156.95	1072589.64	3	plastový mezník
5	604153.76	1072598.82	3	barvou na dlažbě
6	604154.92	1072599.23	3	barvou na ohrubníku



Kopie mapy KN s vyznačením lokality oceňovaného pozemku



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

<i>stabilizované plochy</i>	<i>plochy změn</i>	<i>územní rezervy</i>	
BH			BYDLENÍ hromadné
BH.1			BYDLENÍ hromadné - specifické
BI			BYDLENÍ individuální
BV			BYDLENÍ venkovské
BV.1			BYDLENÍ venkovské - specifické
RH			REKREACE rekreace hromadná - rekreační areály
RZ			REKREACE zahradkářské osady
RZ.1			REKREACE zahradkářské osady - specifické
RO			REKREACE oddechové plochy
OV			OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejné
OK.1			OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční - specifické 1
OK.2			OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční - specifické 2
OS			OBČANSKÉ VYBAVENÍ sport
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy
SC			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ centrální
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ centrální - specifické
SM			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské - specifické
SV			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské

Kopie výřezu hlavního výkresu územního plánu lokality oceňovaného pozemku včetně legendy



Fotodokumentace lokality oceňovaného pozemku – pohled od J



Fotodokumentace lokality oceňovaného pozemku – pohled od S