

ODHAD č. 011/2025 – DOPLNĚNÍ č. 2
Odhadu č. 007/2023 odhadu tržní hodnoty nemovité věci

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

Tržní hodnoty		Stav ke dni / Prohlídka:	28.1.2025 / 28.1.2025
Tržní hodnota stávající:	8 547 550 Kč	Pozn.:	
(cena dle stavu ke dni ocenění)			
Tržní hodnota budoucí:	13 767 550 Kč	Pozn.:	
(cena dle stavu ke dni ocenění)			
Prodejnost nemovité věci:	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: 28.01.2025

Toto doplnění odhadu č. 011/2025 obsahuje 3 strany textu z toho 1 přílohu.

.....
podpis, příp. razítko

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	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
Celková výměra pozemků:		9 741		Hodnota pozemků celkem:	8 547 550

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	8 547 550 Kč	
Tržní hodnota	8 547 550 Kč	

B.) Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci – budoucí

Budoucí cena vychází z modelu, kdy budou zastavitelné pozemky zasilťovány, budou rozděleny na parcely o velikosti cca 1 150 m², 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 ²	Jednotková cena Kč/m ²	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
Celková výměra pozemků:		9 741		Hodnota pozemků celkem:	13 767 550

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	13 767 550 Kč	
Tržní hodnota	13 767 550 Kč	

Silné stránky nemovité věci

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

Slabé stránky nemovité věci

- zastavitelnost omezena na ploše cca 5 800 m²

Seznam podkladů a příloh odhadu č. 011/2025

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
HB Index	1

Koncesní listina

Vydal: Okresní úřad Ústí nad Orlicí - Okresní živnostenský úřad Číslo jednací: ŽÚ/0910/2001/262.2-K

Dne: 20.02.2001

Před. pod.: Oceňování majetku pro věci nemovité IČO:632 00 970

Certifikát odhadce nemovitostí QON číslo P 3022, ev.č. 58/20, vydal Ambis.Vysoká škola Praha dne 15.10.2020.

6-7a. Index cen bytů a rodinných domů o základu stejné období předchozího roku = 100	Rel. Váha		2023				Průměr roku
	BY	RD	Čtv1	Čtv2	Čtv3	Čtv4	
ČR	625,9	374,1	98,7	95,1	94,9	98,0	96,6
ČR bez Prahy	358,9	326,1	99,2	95,3	94,9	97,7	96,8
Hlavní město Praha	267,0	48,0	97,3	94,5	95,0	98,6	96,3
Středočeský kraj	57,2	100,2	100,6	97,4	96,6	101,5	99,0
Jihočeský kraj	23,6	15,7	99,2	93,3	94,3	99,4	96,5
Plzeňský kraj	28,1	21,6	98,9	95,9	92,7	97,9	96,3
Karlovarský kraj	18,3	6,7	100,0	96,9	96,4	95,3	97,1
Ústecký kraj	22,4	18,8	98,7	93,4	92,7	94,7	94,8
Liberecký kraj	18,2	14,1	101,5	95,4	97,9	96,5	97,8
Královéhradecký kraj	14,6	14,1	101,9	99,1	98,9	97,1	99,2
Pardubický kraj	17,2	14,4	97,5	95,7	96,1	93,1	95,6
Kraj Vysočina	13,6	10,6	98,6	98,0	97,4	96,7	97,7
Jihomoravský kraj	77,4	45,0	97,7	92,1	92,5	96,5	94,7
Olomoucký kraj	24,7	18,0	98,1	94,5	93,8	97,3	95,9
Zlínský kraj	12,9	16,5	101,7	96,6	98,0	100,8	99,3
Moravskoslezský kraj	30,7	30,4	97,9	95,3	93,0	95,5	95,4

SP samostatné (stejně období předchozího roku = 100)	43,3	127,7	120,5	114,0	107,9	116,9
úhrn (byty, rodinné domy, samostatné stavební pozemky) (stejně období předchozího roku = 100)	1000,0	99,6	95,9	95,6	98,4	97,3

POZEMKY

Ceny pozemků
přidaly meziročně 3,5 %



Vývoj cen pozemků

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	+3,5 %
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	