

Odborné posouzení tržní hodnoty nemovitosti

číslo 008/2026

Předmět ocenění:	Pozemky ostatní - ostatní		současný stav	
Název nemovité věci:	Pozemky p.č. 645 a 648/2 vše v k. ú. Černovír u Ústí nad Orlicí			
Pozemky parc. č.:	645, 648/2			
Ostatní stavby:				
Katastrální území:	Černovír u Ústí nad Orlicí	LV č.:	207	
Kraj:	Pardubický	Okres:	Ústí nad Orlicí	
Obec:	Ústí nad Orlicí	Část obce:		
Ulice:		Číslo orientační:	PSČ: 56201	



Vlastník pozemku: [redacted] spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro majetkové dispozice
----------------------	--------------------------------

Tržní hodnoty	Stav ke dni / Prohlídka:	29.1.2026 / 29.1.2026
Tržní hodnota stávající:	165 326 Kč	Pozn.:
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců	

Vypracoval:	Ing. Jiří Šmok	tel.:	[redacted]
Adresa:	[redacted]	e-mail:	[redacted]
Datum:	31.1.2026		
Tento odhad obsahuje 20 stran textu včetně 14 stran příloh.		 podpis, příp. razítko	

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Pardubický	Obec, část obce: Ústí nad Orlicí,	Počet obyvatel: 14 011
KÚ: Černovír u Ústí nad Orlicí	Ulice:	

Pozemky	stávající stav	budoucí stav
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	645, 648/2	
Výměra pozemků celkem:	343 m ²	
Jednotková cena:	482 Kč/m ²	

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

Inženýrské sítě	stávající stav	budoucí stav
Voda:	☐	
Kanalizace:	☐	
Plyn:	☐	
Elektřina:	☐	
Telefon / datová síť:	☐	
Zpevněná příjezdová komunikace:	☒	
	☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky
Přístup a příjezd k pozemkům:	☐ zajištěn věcným břemenem	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům
	☐ právně nezajištěn	

Rekapitulace rizik
Rizika:
Pojištění proti povodni: není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	165 326 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	165 326 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. Černovír u Ústí nad Orlicí, s přístupem po místní komunikaci na JV okraji k.ú. Jedná se o pozemky komunikací v zástavbě objektů pro bydlení.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost
Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř

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

Předmětem ocenění je stanovení tržní hodnoty pozemků dle objednávky č. 4/2026-MPO/jk, pozemků

p.č. 645 a 648/2 vše v k. ú. Černovír u Ústí nad Orlicí

Místopis oceňovaného pozemku je patrný z mapových příloh OM.

Oceňované pozemky jsou využívány jako silniční pozemek u místní komunikace. Pozemky jsou přístupné ze zmíněné místní komunikace, kterou zároveň tvoří. Z hlediska územního plánu jsou pozemky zařazeny do ploch dopravní infrastruktury v lokalitě objektů pro bydlení městského a příměstského.

Ocenění je provedeno z obchodovaných a nabízených 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 648/1		
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
648/1	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.

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
NE	Riziko povodně: záplavová zóna I
NE	Riziko hluku
NE	Riziko znečištění vody
NE	Riziko znečištění vzduchu
NE	Riziko znečištění půdy

Nemovitá věc:	☒ byla v minulosti zaplavena	☐ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné
Rok zaplavení:	Rozsah poškození:	

Popis fyzických rizik

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 207					
Kraj:	CZ053 Pardubický		Okres:	CZ0534 Ústí nad Orlicí	
Obec:	579891 Ústí nad Orlicí		Katastrální území:	620611 Černovír u Ústí nad Orlicí	
Ulice:			č.o.:		
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 585512/0590	Ing. Marta Horáčková	Grégrova 522, 56002 Česká Třebová	1 / 1	
Pozemky					
645	Pozemková parcela	Parcela KN	225 m ²	ostatní plocha	
648/2	Pozemková parcela	Parcela KN	118 m ²	ostatní plocha	

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky p.č. 645 a 648/2 vše v k. ú. Černovír u Ústí nad Orlicí

Jedná se o plochy místní komunikace a pomocného silničního pozemku zařazené dle ÚP Ústí nad Orlicí do ploch dopravní infrastruktury.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Viz. přílohy OM

Cena stanovena s ohledem na skutečný stav využití pozemků, resp. jejich využitelnosti, velikosti, umístění.

a.) Základní TH stanovena ve výši 2 400 Kč/m² pro plochy zastavitelné

b.) Snížení TH za komunikaci

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 +$$

$$\sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201$$

Celková redukce 20,1 % - 2400 * 0,201 = 482 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	K _c	Kč/m ²
Prodej stavebního pozemku 860 m ² , Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, Hylváty		860	2 924 000	3 400,00	0,70	2 393,60
Nabízíme k prodeji 11 stavebních pozemků o velikosti 807 m² až 985 m² pro realizaci Vašeho rodinného domu na klidném, slunném místě s velmi dobrým dosahem do centra města a do přírody. Orientace parcel jihozápadní, pozemky jsou vybaveny inženýrskými sítěmi - elektřina, voda, kanalizace a datový kabel. Nově vybudovaná přístupová komunikace je neprůjezdná, zaručující větší klid a bezpečné rodinné prostředí pro Vás a Vaše děti. Za 6 minut autem parkujete v centru na Mírovém náměstí s dosahem ke kompletní občanské vybavenosti. Pokud necháte vůz doma, je 150 m od pozemků zastávka MHD a do 300 m jedna z vícero prodejen potravin v lokalitě. Cena za m² činí v průměru 3 400,- Kč. Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 1,00; velikost pozemku - . - 0,88; poloha pozemku - . - 0,80; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 1,00; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,00						
Pozemek Oldřichovice u Ústí nad Orlicí	501/164	1 189	4 339 850	3 650,00	0,70	2 569,60
Příloha č. 1 Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 1,00; velikost pozemku - . - 0,88; poloha pozemku - . - 0,80; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 1,00; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,00						
Prodej stavebního pozemku 783 m ² , Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, Hylváty		783	2 500 000	3 192,85	0,68	2 157,86
Pozemek určený k výstavbě, 783 m² – Hylváty, Ústí nad Orlicí. Jedná se o rovinný slunný stavební pozemek o celkové výměře 783 m², který se nachází v Hylvátech, části města Ústí nad Orlicí. Pozemek je přístupný po obecní komunikaci a veškeré inženýrské sítě jsou na jeho hranici – el. energie, obecní vodovod, kanalizace, plynovod a na okraji pozemku se nachází studna. Pozemek je územním plánem určen k výstavbě, a to v kategorii SM – plochy smíšené obytné – městské. Na pozemku je možné postavit rodinný dům, bytový dům, obchodní dům, dům sociálních služeb pro seniory, ubytovnu, bytový dům v kombinaci s prostory k podnikání, parkovací dům, aj. - viz dále uvedená příloha textové části územního plánu. Jedná se o strategické místo, klidná zóna mimo hlavní silnici, okraj lokality Andělov, v blízkosti park, restaurace, obchod, zastávka, veškerá občanská vybavenost v místě. Vlaková zastávka Ústí nad Orlicí město je vzdálená 1 km, centrum a Orlickoústecká nemocnice 2 km. Stavebniny DEK a betonárna CEMEX jsou POUZE 1,5km od pozemku – velká výhoda pro výstavbu. Koupě pozemku může být i dobrou investicí, nemusíte na něm hned stavět. Pozemky se za posledních 20 let zhodnocují v průměru 6% ročně, za posledních 10 let v průměru 6-9% ročně a za posledních 5 let dokonce 8-12% ročně. Pro více informací a sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat. V případě, že máte zájemce na tento pozemek, neváhejte se mi ozvat, spolupráci s realitními makléři a kanceláři se nebráním. Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 0,96; velikost pozemku - . - 0,88; poloha pozemku - . - 0,80; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 1,00; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,00						
Průměrná jednotková cena					2 400,00 Kč/m²	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	645	225	482	1 / 1	108 450
ostatní plocha	648/2	118	482	1 / 1	56 876
Celková výměra pozemků:		343		Hodnota pozemků celkem:	165 326

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.

Oceňované pozemky tvoří plochu místní komunikace a pomocného silničního pozemku 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	165 326 Kč	
Tržní hodnota	165 326 Kč	

Silné stránky nemovité věci

- umístění v k.ú. okresního města v plochách dopravní infrastruktury

Slabé stránky nemovité věci

- viz. rizika

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Objednávka	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 207 ze dne 31.01.2026.	1
Kopie katastrální mapy ze dne 31.01.2026.	2
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Výřez územního plánu	1
Mapa oblasti	1
Cenové údaje KN	2
Realitní inzerce	4
Silniční pozemek	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. 58/25, vydal Ambis.Vysoká škola Praha dne 02.09.2025.

Objednávka

[ou] Město Ústí nad Orlicí



ustivp26v000om
Č.j.: MUUO/1642/2026/MPO/jk
Č. spisu: 21490/2025
Poč. listů: 0 / Poč. příloh: 1 / Poč. lis. př.: 0

OBJEDNÁVKA č.: 4/2026-MPO/jk

DODAVATEL	OBJEDNATEL
JIRÍ ŠMOK Vrbí 259 56401 Žamberk IČ: 63200970 DIČ: C26303090827 Bank. spojení: 107344161/0300 Československá obchodní banka, a.s.	Město Ústí nad Orlicí majetkoprávní odbor Sychrova 16 562 24 ÚSTÍ NAD ORLICÍ IČ: 00279676 DIČ: C200279676 Bank. spojení: Komerční banka, a.s. 19-420611/0100 Vyřizuje: Konečná Jana 604235066 / 465514249 konecna@muuo.cz

PŘEDMĚT OBJEDNÁVKY

Objednáváme u Vás pro Město Ústí nad Orlicí, majetkoprávní odbor:

Znalecký posudek na stanovení ceny obvyklé pozemků p.č. 648/2 a 645 vše v k. ú. Černovír u Ústí nad Orlicí

Předpokládaná cena: 3 000,00 Kč včetně DPH Kč bez DPH

Lhůta plnění: 08.01.2026 - 26.01.2026

Místo dodání: Ústí nad Orlicí

Kontaktní osoba:

Poznámka:

Na fakturu uveďte číslo této objednávky. Nebude-li číslo objednávky uvedeno na faktuře, nebude faktura uznána jako závazek. Fakturu je možné zaslat těmito způsoby: prostřednictvím datové schránky, na e-mail: faktury@muuo.cz nebo poštou na adresu objednatele. Objednatel přijímá i faktury ve formátu ISDOC (Information System Document).

Dodavatel si je vědom, že se podílí na dodávkách zboží nebo služeb hrazených z veřejných výdajů, tudíž je ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

Dne: 08.01.2026

Digitálně podepsal Bc. Jana Konečná
Datum: 08.01.2026 12:05:44 +01:00

Bc. Jana Konečná
vedoucí odboru

adresa: Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí
tel.: +420 465 514 111
fax: +420 465 525 563

IČ: 00279676 DIČ: C200279676
email: podatelna@muuo.cz
web: http://www.ustinadorlici.cz

bankovní spojení:
KB Ústí nad Orlicí, č.ú.: 19-420611/0100
ID datové schránky: bxcbwmg

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 207 ze dne 31.01.2026.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2026 08:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 579891 Ústí nad Orlicí
Kat.území: 620611 Černovír u Ústí nad Orlicí List vlastnictví: 207
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo



ČÁSTECNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
645	225	ostatní plocha	ostatní komunikace	
648/2	118	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 206/2000 ze dne 10.5.2000, právní moc dne 17.6.2000.

POIVZ: 32/2000

7-1400032/2000-611

Pro:



F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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.

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

Vyhotoveno: 31.01.2026 08:59:36

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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 1

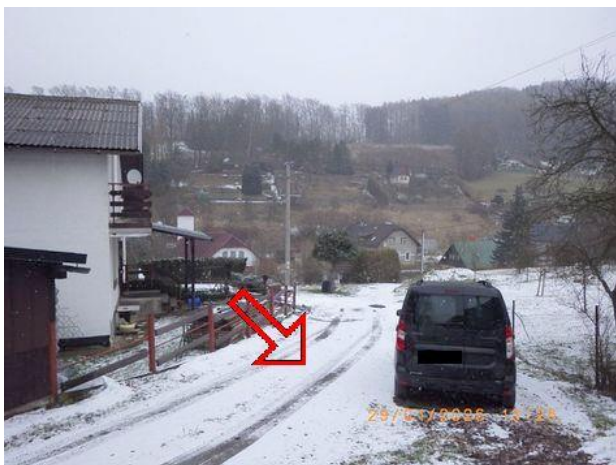
Kopie katastrální mapy ze dne 31.01.2026.



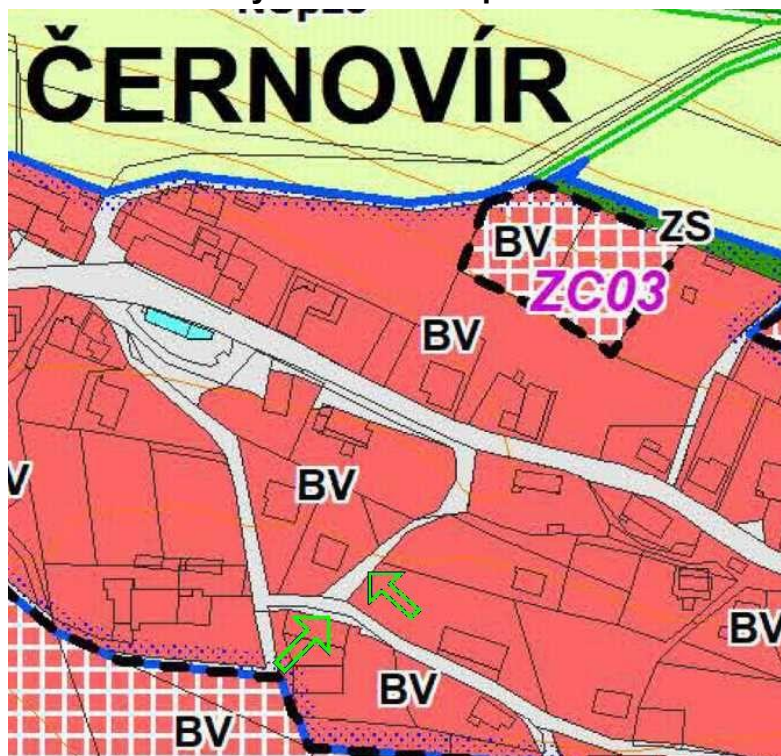
KM s evidovanými VB



**Fotodokumentace nemovité věci. - Pozemky p.č. 645 a 648/2 vše v k. ú. Černovír u
Ústí nad Orlicí**



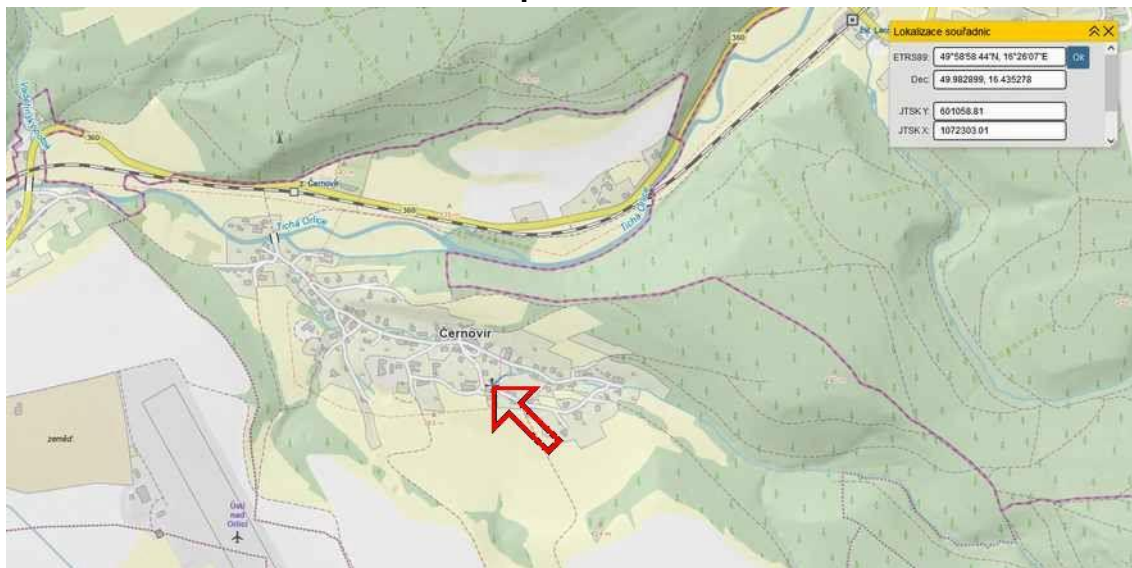
Výřez územního plánu



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy	
BH	BH		BYDLENÍ u hromadných domů
BH1	BH1		BYDLENÍ v bytových domech - specifické
BI	BI		BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
RV	RV		BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
BV1			BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské - specifické
RH			REKREACE plochy staveb pro hromadnou rekreaci
RZ			REKREACE zahradkové osady
RZ1			REKREACE zahradkové 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 klubovny a sportovní zařízení
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy
SO			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst
	SO1		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst - specifické
SM	SM		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
	SM1		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské - specifické
SV	SV		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
SK	SK		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční
DS	DS	RO1	ÚJMAVNÍ IN-HAS I KUK I UKA silniční

Mapa oblasti



Mapa umístění ve městě



Ortofoto mapa

Cenové údaje KN

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-7558/2024-611

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.339.850,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2024 16:48:47. Zápis proveden dne 23.10.2024. V-7558/2024-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 501/164, LV 4416 k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí

Cenové údaje KN



Příloha č. 3

Realitní inzerce



Prodej stavebního pozemku 860 m² Třebovská, Ústí nad Orlicí - Hylváty **2 924 000 Kč (3 400 Kč/m²)**

Nabízíme k prodeji 11 stavebních pozemků o velikosti 807 m² až 985 m² pro realizaci Vašeho rodinného domu na klidném, slunném místě s velmi dobrým dosahem do centra města a do přírody. Orientace parcel jihozápadní, pozemky jsou vybaveny inženýrskými sítěmi - elektřina, voda, kanalizace a datový kabel.

Nově vybudovaná přístupová komunikace je neprůjezdná, zaručující větší klid a bezpečné rodinné prostředí pro Vás a Vaše děti. Za 6 minut autem parkujete v centru na Mírovém náměstí s dosahem ke kompletní občanské vybavenosti. Pokud necháte vůz doma, je 150 m od pozemků zastávka MHD a do 300 m jedna z vícero prodejen potravin v lokalitě.

Cena za m² činí v průměru 3 400,- Kč.

Celková cena: 2 924 000 Kč (3 400 Kč/m²)

Infrastruktura: Vodovod, 230V, 400V, Veřejná kanalizace, Asfaltová silnice, Kabelové rozvody

Plocha: Plocha pozemku 860 m²

Lokalita: Okraj obce



Ing. Radek Nekvinda

www.realitynekvinda.cz



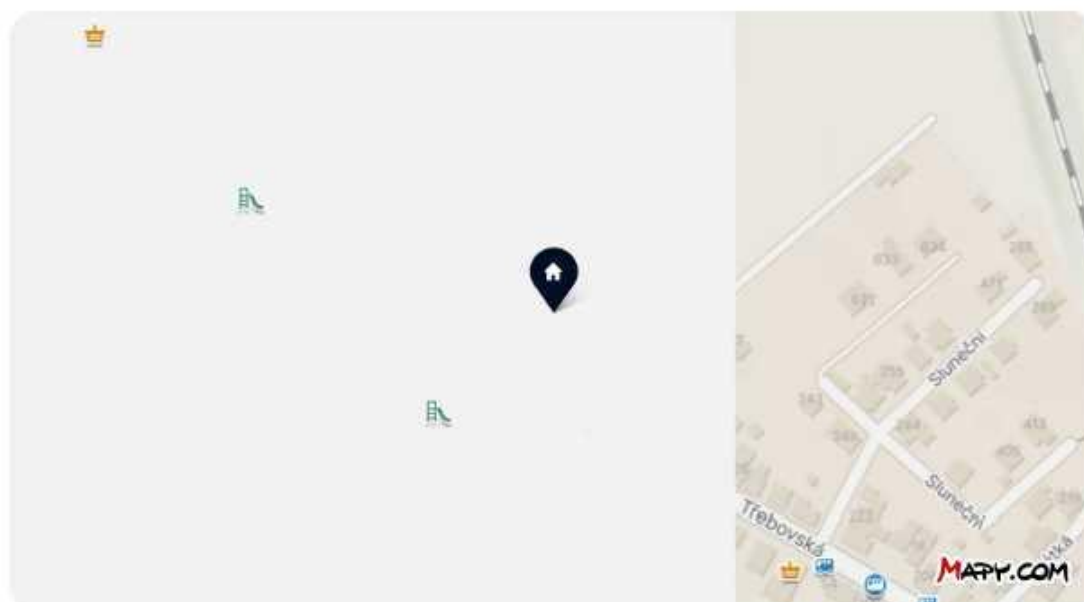
Reality Nekvinda s.r.o.

www.realitynekvinda.cz

Odkaz na inzerát:



Realitní inzerce



Realitní inzerce

Prodej stavebního pozemku 783 m², Andělov, Ústí nad Orlicí - Hylváty...

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/usti-nad-orlici-...>



Prodej stavebního pozemku 783 m² Andělov, Ústí nad Orlicí - Hylváty **2 500 000 Kč (3 193 Kč/m²)**

Pozemek určený k výstavbě, 783 m² – Hylváty, Ústí nad Orlicí

Jedná se o rovinný slunný stavební pozemek o celkové výměře 783 m², který se nachází v Hylvátech, části města Ústí nad Orlicí. Pozemek je přístupný po obecní komunikaci a veškeré inženýrské sítě jsou na jeho hranici – el. energie, obecní vodovod, kanalizace, plynovod a na okraji pozemku se nachází studna. Pozemek je územním plánem určen k výstavbě, a to v kategorii SM – plochy smíšené obytné – městské. Na pozemku je možné postavit rodinný dům, bytový dům, obchodní dům, dům sociálních služeb pro seniory, ubytovnu, bytový dům v kombinaci s prostory k podnikání, parkovací dům, aj. - viz dále uvedená příloha textové části územního plánu.

Jedná se o strategické místo, klidná zóna mimo hlavní silnici, okraj lokality Andělov, v blízkosti park, restaurace, obchod, zastávka, veškerá občanská vybavenost v místě. Vlaková zastávka Ústí nad Orlicí město je vzdálená 1 km, centrum a Orlickoústecká nemocnice 2 km. Stavebniny DEK a betonárna CEMEX jsou POUZE 1,5km od pozemku – velká výhoda pro výstavbu.

Koupě pozemku může být i dobrou investicí, nemusíte na něm hned stavět. Pozemky se za posledních 20 let zhodnocují v průměru 6% ročně, za posledních 10 let v průměru 6-9% ročně a za posledních 5 let dokonce 8-12% ročně.

Pro více informací a sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

V případě, že máte zájemce na tento pozemek, neváhejte se mi ozvat, spolupráci s realitními makléři a kanceláři se nebráním.

Realitní inzerce

Prodej stavebního pozemku 783 m², Andělov, Ústí nad Orlicí - Hylvát...

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/usti-nad-orlici-...>

Celková cena: 2 500 000 Kč (3 193 Kč/m²)

Infrastruktura: Vodovod: Vodovod, Studna
Plyn: Plynovod
Elektřina: 230V
Kanalizace: Veřejná kanalizace
Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace: Betonová, Asfaltová

Plocha:  Plocha pozemku 783 m²

Lokalita: Klidná část obce



Odkaz na inzerát:



Silniční pozemek

SILNIČNÍ POZEMEK, SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ DÁLNIC, SILNIC A MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ

§ 11. Silniční pozemek

(1) Silničním pozemkem se rozumí pozemky, na nichž je umístěno těleso dálnice, silnice a místní komunikace a silniční pomocný pozemek.

(2) Těleso dálnice nebo těleso silnice a místní komunikace mimo území zastavěné nebo zastavitelné je ohraničeno spodním okrajem a vnějšími okraji stavby pozemní komunikace, kterými jsou vnější okraje zaoblených hran zářezů či zaoblených pat náspů, vnější hrany silničních nebo záchytných příkopů nebo rigolů nebo vnější hrany pat opěrných zdí, tarasů, koruny obkladních nebo zárubních zdí nebo zářezů nad těmito zdmi.

(3) Těleso průjezdního úseku silnice je ohraničeno šířkou vozovky s krajnicemi mezi zvýšenými obrubami chodníků, zelených pásů nebo obdobných ploch. Na náměstích a podobných prostranstvích je šířkou průjezdního úseku šířka pruhu odlišeného od okolního povrchu druhem nebo materiálem vozovky nebo plochými rigoly, a není-li ani jich, šířka pruhu odpovídající šířce vozovky s krajnicemi navazujících úseků silnice. V ostatních případech je průjezdní úsek dálnice nebo průjezdní úsek silnice ohraničen obdobně jako v odstavci 2.

(4) Šířka průjezdního úseku dálnice nebo průjezdního úseku silnice celništěm na hraničním přechodu odpovídá šířce vozovky s krajnicemi navazujících úseků dálnice nebo silnice.

(5) Silniční pomocný pozemek je pruh pozemku přilehlého po obou stranách k tělesu dálnice, silnice nebo místní komunikace mimo souvisle zastavěné území obcí, který slouží účelům ochrany a údržby dálnice, silnice nebo místní komunikace, pokud tyto pozemky jsou ve vlastnictví vlastníka dálnice, silnice nebo místní komunikace.