

# Odborné posouzení tržní hodnoty nemovitosti

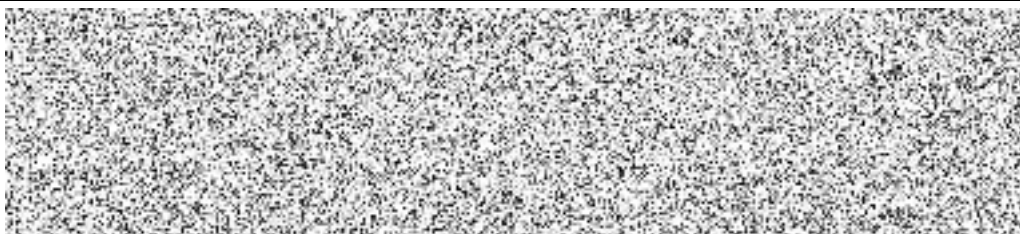
číslo 044/2025

aktualizace odborného posouzení tržní hodnoty nemovitosti 015-2024 ze dne 17.02.2024

| Předmět ocenění:     | Pozemky ostatní - ostatní                                                                               | současný stav                |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Název nemovité věci: | LV 111 - Pozemek p.č. 1816/1 a<br>LV 1735 - Pozemky p.č. 1742, 1758, 1780 a 1781 v k.ú. Ústí nad Orlicí |                              |
| Pozemky parc. č.:    | 1816/1, 1742, 1758, 1780, 1781                                                                          |                              |
| Ostatní stavby:      | ----                                                                                                    |                              |
| Katastrální území:   | Ústí nad Orlicí                                                                                         | LV č.: 111, 1735             |
| Kraj:                | Pardubický                                                                                              | Okres: Ústí nad Orlicí       |
| Obec:                | Ústí nad Orlicí                                                                                         | Část obce:                   |
| Ulice:               | Wolkerovo údolí                                                                                         | Číslo orientační: PSČ: 56201 |



Vlastník pozemku:



|             |                                       |                   |
|-------------|---------------------------------------|-------------------|
| Objednatel: | Město Ústí nad Orlicí                 | tel.: 465 514 262 |
| Adresa:     | Sychrova 16<br>562 01 Ústí nad Orlicí |                   |

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| ÚČEL OCENĚNÍ: | Jiné (současný stav) |
|---------------|----------------------|

| Tržní hodnoty                                                               | Stav ke dni / Prohlídka:   | 02.05.2025 / 02.05.2025                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tržní hodnota stávající:<br><small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>  | <b>2 448 320 Kč</b>        | Pozn.:                                                                                                                                     |
| Varianta ceny stávající:<br><small>A(cena dle stavu ke dni ocenění)</small> | <b>11 476 500 Kč</b>       | Pozn.: Jedná se o model stanovení tržní hodnoty pozemků určených v budoucnu ÚP pro výstavbu bez komunikační dostupnosti a IS (1 500 Kč/m2) |
| 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:                                                                      | 02.05.2025                 |                                                                                                                                            |
| Tento odhad obsahuje 5 stran textu včetně 2 stran příloh.                   |                            | .....<br>podpis, příp. razítko                                                                                                             |

## SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

|                     |                                   |                        |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Kraj: Pardubický    | Obec, část obce: Ústí nad Orlicí, | Počet obyvatel: 14 098 |
| KÚ: Ústí nad Orlicí | Ulice: Wolkerovo údolí            |                        |

| Pozemky                                   | stávající stav                 | budoucí stav                   |
|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku: | 1816/1, 1742, 1758, 1780, 1781 | 1816/1, 1742, 1758, 1780, 1781 |
| Výměra pozemků celkem:                    | 7 651 m <sup>2</sup>           | 7 651 m <sup>2</sup>           |
| Jednotková cena:                          | 320 Kč/m <sup>2</sup>          | 1 500 Kč/m <sup>2</sup>        |

| Místopis                                 |                                                           |                                               |                                                          |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input type="checkbox"/> zast. plocha                     | <input type="checkbox"/> ostatní plocha       | <input checked="" type="checkbox"/> orná půda            |
|                                          | <input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.    | <input type="checkbox"/> zahrada              | <input type="checkbox"/> jiný                            |
| Využití pozemků:                         | <input 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 type="checkbox"/> bytová zóna                      | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna      | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                    |
|                                          |                                                           |                                               | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní              |
| Poloha v obci:                           | Okrajová část - ostatní                                   |                                               |                                                          |
| Prodejnost nemovité věci:                | prodejná od 6 do 12 měsíců                                |                                               |                                                          |

| Inženýrské sítě                 | stávající stav                                           | budoucí stav                                                         |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Voda:                           | <input type="checkbox"/>                                 | Pro model stanovení TH je                                            |
| Kanalizace:                     | <input type="checkbox"/>                                 | uvažováno s nákladem na                                              |
| Plyn:                           | <input type="checkbox"/>                                 | vybudování IS a komunikací                                           |
| Elektřina:                      | <input type="checkbox"/>                                 | v částce 1 500 Kč/m <sup>2</sup>                                     |
| Telefon / datová síť:           | <input type="checkbox"/>                                 | <b>Cena plnohodnotného stavebního pozemku 3 000 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Zpevněná příjezdová komunikace: | <input checked="" type="checkbox"/>                      | 3 000 – 1 500 = 1 500 Kč/m <sup>2</sup>                              |
|                                 | <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                           | 2 448 320 Kč        | 11 476 500        |
| <b>Tržní hodnota</b>                          | <b>2 448 320 Kč</b> | <b>11 476 500</b> |

| Druh pozemku                   | Parcela č. | Výměra m <sup>2</sup> | Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup> | Vlastnický podíl               | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| trvalý travní porost           | 1816/1     | 2 558                 | 320                               | 1 / 1                          | 818 560                 |
| trvalý travní porost           | 1742       | 1 299                 | 320                               | 1 / 1                          | 415 680                 |
| trvalý travní porost           | 1758       | 1 988                 | 320                               | 1 / 1                          | 636 160                 |
| orná půda                      | 1780       | 1 363                 | 320                               | 1 / 1                          | 436 160                 |
| trvalý travní porost           | 1781       | 443                   | 320                               | 1 / 1                          | 141 760                 |
| <b>Celková výměra pozemků:</b> |            | <b>7 651</b>          |                                   | <b>Hodnota pozemků celkem:</b> | <b>2 448 320</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.

Oceňované pozemky jsou plochou okrajové části Wolkerova parku, s možností úpravy do „hodnotné“ veřejné zeleně. 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  | 2 448 320 Kč        | 11 476 500        |
| <b>Tržní hodnota</b> | <b>2 448 320 Kč</b> | <b>11 476 500</b> |

### Silné stránky nemovité věci

- umístění v dochozí vzdálenosti k.ú. okresního města v zóně s možností rekreačních a odpočinkových aktivit

### Slabé stránky nemovité věci

- pozemky charakteru zemědělské zeleně bez údržby porostů a úpravy povrchu

### Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha                                             | počet stran A4 v příloze |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Nahlížení do KN - Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 111  | 1                        |
| Nahlížení do KN - Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1735 | 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.

## Nahlížení do KN - Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 111



Nahlížení do katastru nemovitostí

Platn

| Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|-------------|
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|-------------|

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 111

Katastrální území: [Ústí nad Orlicí \(775274\)](#)

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                                  | Podíl |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|
|  | 1/2   |
|                                                                                   | 1/4   |
|                                                                                   | 1/4   |

### Pozemky

| Parcelní číslo          |
|-------------------------|
| <a href="#">1816/1</a>  |
| <a href="#">2703/19</a> |

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.05.2025 19:00.

## Nahlížení do KN - Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1735



Nahlížení do katastru nemovitostí

| Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|-------------|
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|-------------|

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 1735

Katastrální území: [Ústí nad Orlicí \[775274\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                                  | Podíl |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|
|  | 1/4   |
|                                                                                   | 1/6   |
|                                                                                   | 1/6   |
|                                                                                   | 1/4   |
|                                                                                   | 1/6   |
|                                                                                   | 1/6   |

### Pozemky

| Parcelní číslo          |
|-------------------------|
| <a href="#">1241/3</a>  |
| <a href="#">1341/9</a>  |
| <a href="#">1488/12</a> |
| <a href="#">1742</a>    |
| <a href="#">1758</a>    |
| <a href="#">1780</a>    |
| <a href="#">1781</a>    |

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.05.2025 19:00.