

Odborné posouzení tržní hodnoty nemovitosti

číslo 141/2025

Předmět ocenění:	Pozemky ostatní - ostatní		současný stav
Název nemovité věci:	Pozemky (LV 5781) v k.ú. Ústí nad Orlicí		
Pozemky parc. č.:	1354, 1832, 1868/1, 1872/1, 1873/3, 1874/5, 1883/18		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Ústí nad Orlicí	LV č.:	5781
Kraj:	Pardubický	Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Ústí nad Orlicí	Část obce:	
Ulice:	Nad Wolkerovým údolím	Číslo orientační:	PSČ: 56201



Vlastník pozemku:



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: 19.12.2025 / 19.12.2025
Tržní hodnota stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění)	7 991 480 Kč Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců

Vypracoval:	ing. JIŘÍ ŠMOK, spol. s.r.o., Ing. Jiří Šmok	
Adresa:	Vrbí 259, 564 01 Žamberk	
Datum:	19.12.2025	
Tento odhad obsahuje 24 stran textu včetně 18 stran příloh.		podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Pardubický	Obec, část obce: Ústí nad Orlicí,	Počet obyvatel: 14 011
KÚ: Ústí nad Orlicí	Ulice: Nad Wolkerovým údolím	

Pozemky	stávající stav	budoucí stav
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	1354, 1832, 1868/1, 1872/1, 1873/3, 1874/5, 1883/18	
Výměra pozemků celkem:	20 523 m ²	
Jednotková cena:	389 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 - smíšená zástavba		
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:	☒	
Přístup a příjezd k pozemkům:	☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky
	☐ zajištěn věcným břemenem	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům
	☐ 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	7 991 480 Kč	
Tržní hodnota	7 991 480 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, na JV okraji zastavěné části, na hranici Wolkerova údolí a sídliště Dukla. Jedná se o soubor rozdílných pozemků přístupných z místní komunikace a veřejných ploch.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba		
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 obvyklé ceny určených pozemků dle objednávky ze dne 11.11.2025 36/2025-MPO/ce: Pozemky (LV 5781) v k.ú. Ústí nad Orlicí vytváří plochy s možnou výstavbou rekreačních chat, městského parku a místní komunikace a jsou volně splyvající s okolím.

Pozemky jsou přístupné ze zpevněné místní komunikace resp. veřejných ploch. Jedná se o nesourodý soubor pozemků:

- o pozemky zařazené do zastavitelných ploch zóny rekreace - zahrádkové osady
- o pozemky ploch smíšených nezastavěného území přírodní zemědělské
- o pozemek zastavěný místní komunikací

Oceňované parcely vytváří nepravidelné pozemky a jsou plně využitelné pro výše uvedené. Jedná se ve většině o sklonité pozemky, S směrem, napojené místní komunikací a veřejné plochy. Pozemky s porosty. Ocenění je provedeno dle objednávky pro soubor pozemků dohromady 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 976/243, 1090/6, 1088/1
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
976/243	trvalý travní porost	LV 10001 - Město Ústí nad Orlicí
1090/6	ostatní plocha, jiná plocha	LV 10001 - Město Ústí nad Orlicí
1088/1	trvalý travní porost	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

Popis fyzických rizik

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. 5781 ze dne 22.10.2025 vázne na nemovitostech VB chůze a jízdy. TH nemovitostí snížena o 25 %.
- 2.) Dle LV č. 5781 ze dne 22.10.2025 vázne na nemovitostech VB vedení kanalizace. TH nemovitostí snížena o 25 %.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

Rizika nezjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 5781					
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0534 Ústí nad Orlicí		
Obec:	579891 Ústí nad Orlicí	Katastrální území:	775274 Ústí nad Orlicí		
Ulice:	Nad Wolkerovým údolím	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO					
Pozemky					
1354	Pozemková parcela	Parcela KN	3 930 m ²	trvalý travní porost	
1832	Pozemková parcela	Parcela KN	11 392 m ²	trvalý travní porost	
1868/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 453 m ²	zahrada	
1872/1	Pozemková parcela	Parcela KN	3 471 m ²	zahrada	
1873/3	Pozemková parcela	Parcela KN	42 m ²	zahrada	
1874/5	Pozemková parcela	Parcela KN	184 m ²	zahrada	
1883/18	Pozemková parcela	Parcela KN	51 m ²	ostatní plocha	

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky (LV 5781) v k.ú. Ústí nad Orlicí
Jedná se o plochy využitelné pro výstavbu a další určení dle ÚP.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Viz. přílohy OM
TH stanovena ve výši 320 Kč/m²
Pro parkovou zeleň a přímo navazující „zelené“ pozemky na zastavitelné plochy

TH stanovena ve výši 720 Kč/m²
Zelené pozemky pro výstavbu rekreačních objektů bez zasíťování jsou realizovány v současné době za částku 680 - 720 Kč/m²

TH stanovena ve výši 900 Kč/m²
TH stanovena dle skutečně evidovaného stavu v KN redukcí z pásma obchodovatelnosti stavebních pozemků ve výši 2 600 Kč/m². TH = 900 Kč/m² (2600 Kč/m² X 0,345)

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10

P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,345$$

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m²	Koeficient celkový Kc	Upravená cena Kč/m²
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m²				
Pozemek Černovír Příloha č. 1 - Cenové údaje z KN Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 1,00; velikost pozemku - . - 1,00; poloha pozemku - . - 1,00; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 1,00; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,11	52/3	1 359	930 000	684,33	1,11	759,61
Prodej stavebního pozemku 3623 m2, Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí Nabízíme Vám k prodeji zajímavé pozemky o celkové velikosti 3623 m2. Jedná se o parcely na mírném jižním svahu nad městem Ústí nad Orlicí v rekreační oblasti. Na pozemku je studna a nově přivedená elektřina. Původní stavba domu na parcele st. 1108, byla zdemolována a půdorys nabízí různé možnosti využití. Parcela č. 2606 sloužila jako zahrada. Pozemky lze také rozdělit na šest samostatných celků k prodeji jako zahrady, s možností výstavby menších domů, což z něj činí skvělou příležitost pro investory. Díky orientaci na jih a poloze téměř na kraji lesa jsou pozemky ideální pro milovníky přírody a klidného života. Nabízené pozemky jsou velmi dobře dostupné z Ústí nad Orlicí, které nabízí veškerou potřebnou občanskou vybavenost, jako jsou obchody, školy a zdravotnická zařízení. Neváhejte a využijte tuto jedinečnou příležitost – investujte do budoucnosti s tímto atraktivním pozemkem! Okolní zástavba je převážně rekreačního charakteru. Blízké lesy jsou ideální pro turistiku, cykloturistiku a běh. Okolní příroda poskytuje skvělé příležitosti pro houbaření a zahradničení. Do konce listopadu 2024 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,79 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce. Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 1,00; velikost pozemku - . - 1,00; poloha pozemku - . - 1,00; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 1,00; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 0,94; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,07		3 623	2 400 000	662,43	1,01	666,27
Pozemek - Hylváty Příloha č. 2 - Cenové údaje z KN Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 1,00; velikost pozemku - . - 1,00; poloha pozemku - . - 1,00; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 1,00; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,19	1080/20	36 864	10 000 000	271,27	1,19	322,81



Prodej stavebního pozemku 645 m², 645 1 947 500 3 019,38 0,87 2 617,93
Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí

Nabízíme Vám k prodeji pozemek o celkové rozloze 645 m² nedaleko centra města Ústí nad Orlicí. Tento pozemek je dle platného územního plánu zařazen mezi plochy smíšené obytné (SM), což jej činí ideálním místem pro výstavbu rodinného domu. Umístění pozemku zajišťuje vynikající dostupnost občanské vybavenosti, včetně obchodů, škol, zdravotnických zařízení a kulturních aktivit. Pozemek je v dobrém stavu a představuje skvělou investiční příležitost pro ty, kteří hledají klidné bydlení s výhodami městského života. Nezmeškejte příležitost stát se majitelem této nemovitosti a pro více informací kontaktujte makléře.



Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 0,98; velikost pozemku - . - 0,96; poloha pozemku - . - 0,96; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 1,00; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 0,96; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,00

Průměrná jednotková cena

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	1354	3 930	320	1 / 1	1 257 600
trvalý travní porost	1832	11 392	320	1 / 1	3 645 440
zahrada	1868/1	1 453	720	1 / 1	1 046 160
zahrada	1872/1	3 471	540	1 / 1	1 874 340
zahrada	1873/3	42	540	1 / 1	22 680
zahrada	1874/5	184	540	1 / 1	99 360
ostatní plocha	1883/18	51	900	1 / 1	45 900
Celková výměra pozemků:		20 523		Hodnota pozemků celkem:	7 991 480

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.

Oceňovaný soubor pozemků tvoří je nesourodý, stanovený odhad obecné ceny pro jednotlivé druhy pozemků 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	7 991 480 Kč	
Tržní hodnota	7 991 480 Kč	

Silné stránky nemovité věci

- umístění v okrajové části k.ú. okresního města poblíž zóny pro bydlení a rekreaci

Slabé stránky nemovité věci

- nesourodé pozemky ve sklonu S směrem

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Objednávka	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 01.12.2024.	2
Kopie katastrální mapy	3
Mapa oblasti	1
Územní plán Města	2
Cenové údaje KN	4
Realitní inzerce	4
HB Index	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



ostvp25v018uq
Č.j.: MUUC/93498/2025/MPO/ce
Č. spisu: 17050/2025
Poč. listů: 0 / Poč. příloh: 1 / Poč. lis. pl.: 0

OBJEDNÁVKA č.: 36/2025-MPO/ce

DODAVATEL	OBJEDNATEL
JIRÍ ŠMOK Vrbí 259 56401 Žamberk IČ: 63200970 DIČ: CZ6303090827 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: CZ00279676 Bank. spojení: Komerční banka, a.s. 19-420611/0100 Vyřizuje: Collinová Eva 777 736 318 / 465 514 262 collinova@muuo.cz

PŘEDMĚT OBJEDNÁVKY

Objednáváme u Vás pro Město Ústí nad Orlicí, majetkoprávní odbor:
vyhotovení znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé v místě a čase p.p.č. 1354, 1832, 1868/1,
1872/1, 1873/3, 1874/5 a 1883/18 vše v k.ú. Ústí nad Orlicí

Předpokládaná cena: 4 000,00 Kč včetně DPH
Lhůta plnění: 11.11.2025 - 05.12.2025
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: poštou na adresu objednatele, na e-mail: faktury@muuo.cz, prostřednictvím datové schránky. 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: 11.11.2025



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

IČ: 00279676 DIČ: CZ00279676
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. 5781 ze dne 22.10.2025.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2025 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: spis čj. 17050/2025 pro Město Ústí nad Orlicí

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 579891 Ústí nad Orlicí

Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí

List vlastnictví: 5781

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

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

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1354	3930	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1832	11392	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1868/1	1453	zahrada		zemědělský půdní fond
1872/1	3471	zahrada		zemědělský půdní fond
1873/3	42	zahrada		zemědělský půdní fond
1874/5	184	zahrada		zemědělský půdní fond
1883/18	51	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

dešťové kanalizace dle odst.III. smlouvy v rozsahu vyznačeném v geom. plánu č.zak. 2214-284/2011

Oprávnění pro

Parcela: 1354, Parcela: 1832, Parcela: 1868/1, Parcela: 1872/1, Parcela: 1873/3, Parcela: 1874/5, Parcela: 1883/18

Povinnost k

Parcela: 1797, Parcela: 2703/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2011.

V-7096/2011-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- vstupu za účelem odtranění poruch, rekonstrukce, výměny, údržby či kontroly stavby dešťové kanalizace dle odst.IV. smlouvy v rozsahu vyznačeném v geom. plánu č.zak. 2214-284/2011

Oprávnění pro

Parcela: 1354, Parcela: 1832, Parcela: 1868/1, Parcela: 1872/1, Parcela: 1873/3, Parcela: 1874/5, Parcela: 1883/18

Povinnost k

Parcela: 1797, Parcela: 2703/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2011.

V-7096/2011-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5781 ze dne 22.10.2025.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2025 00:00:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 579891 Ústí nad Orlicí
Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí List vlastnictví: 5781
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
dle odst.XIII. smlouvy

Oprávnění pro



Povinnost k

Parcela: 1873/3, Parcela: 1874/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, směnná ze dne 06.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2010.

V-5023/2010-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno (podle listiny)
spočívající v právu vedení kanalizace, přístupu, přechodu, průchodu, odchodu, přejezdu, průjezdu a odjezdu, v rozsahu vyznačeném v GP č.1467-441/2001 a dle odst.II. smlouvy.

Oprávnění pro

Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí, RC/ICO: 00279676

Povinnost k

Parcela: 1872/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2003.

V-114/2003-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 31.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2019 07:30:00. Zápis proveden dne 26.11.2019.

V-9909/2019-611

Pro:



F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1354	71450	582
	74410	3348
1832	74410	11392
1868/1	74410	1453

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.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5781 ze dne 22.10.2025.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2025 00:00:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí	Obec: 579891 Ústí nad Orlicí	
Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí	List vlastnictví: 5781	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
1872/1	74400	750
	74410	2721
1873/3	74400	28
	74410	14
1874/5	74400	33
	74410	151

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

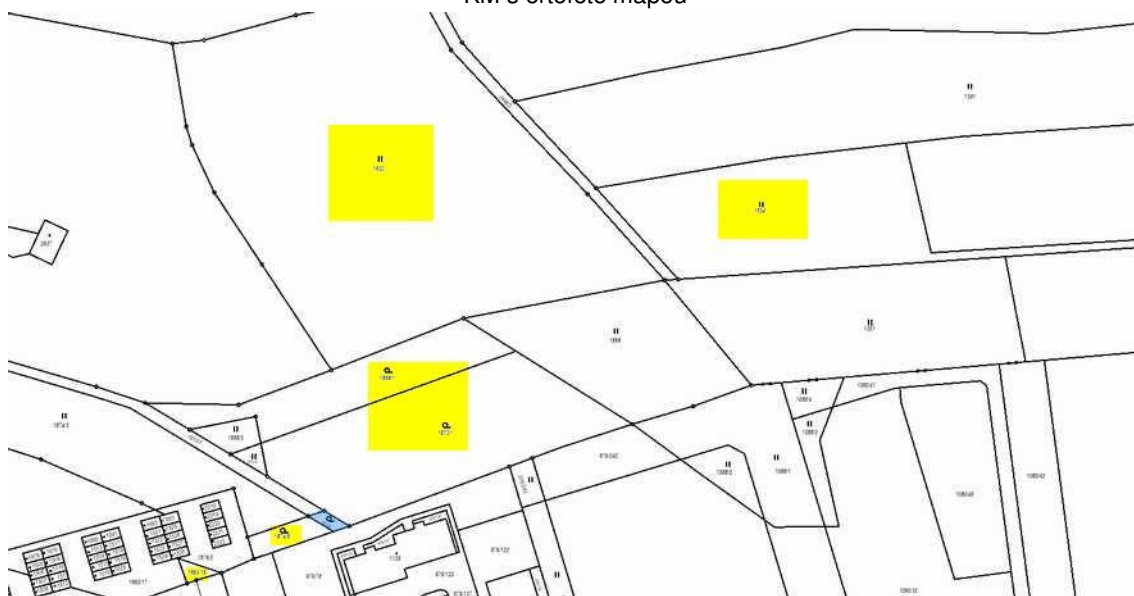
Vyhotoveno: 22.10.2025 13:45:20

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/>.

Kopie katastrální mapy



KM s ortofoto mapou

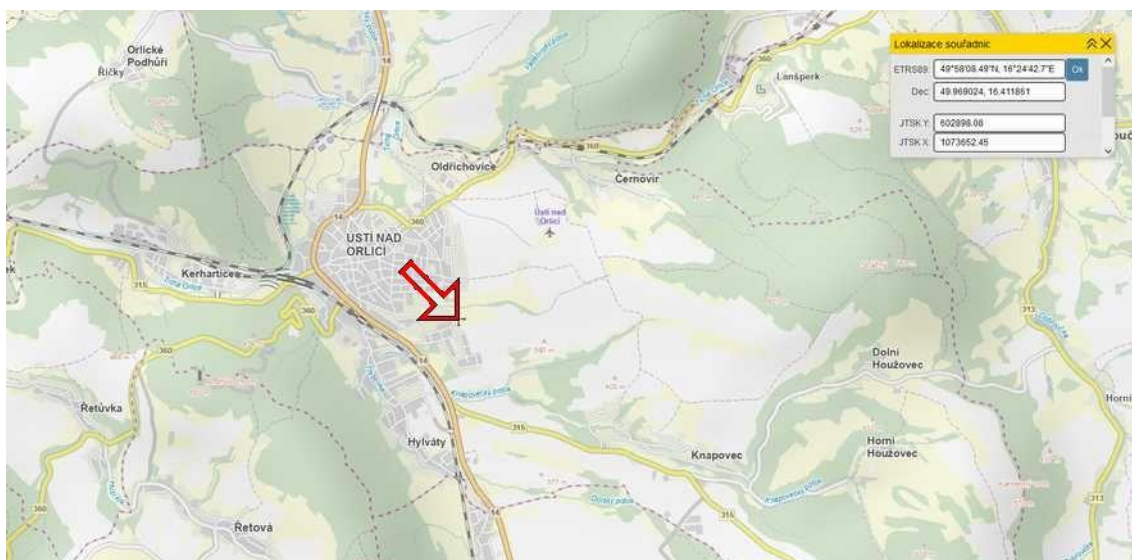


KM

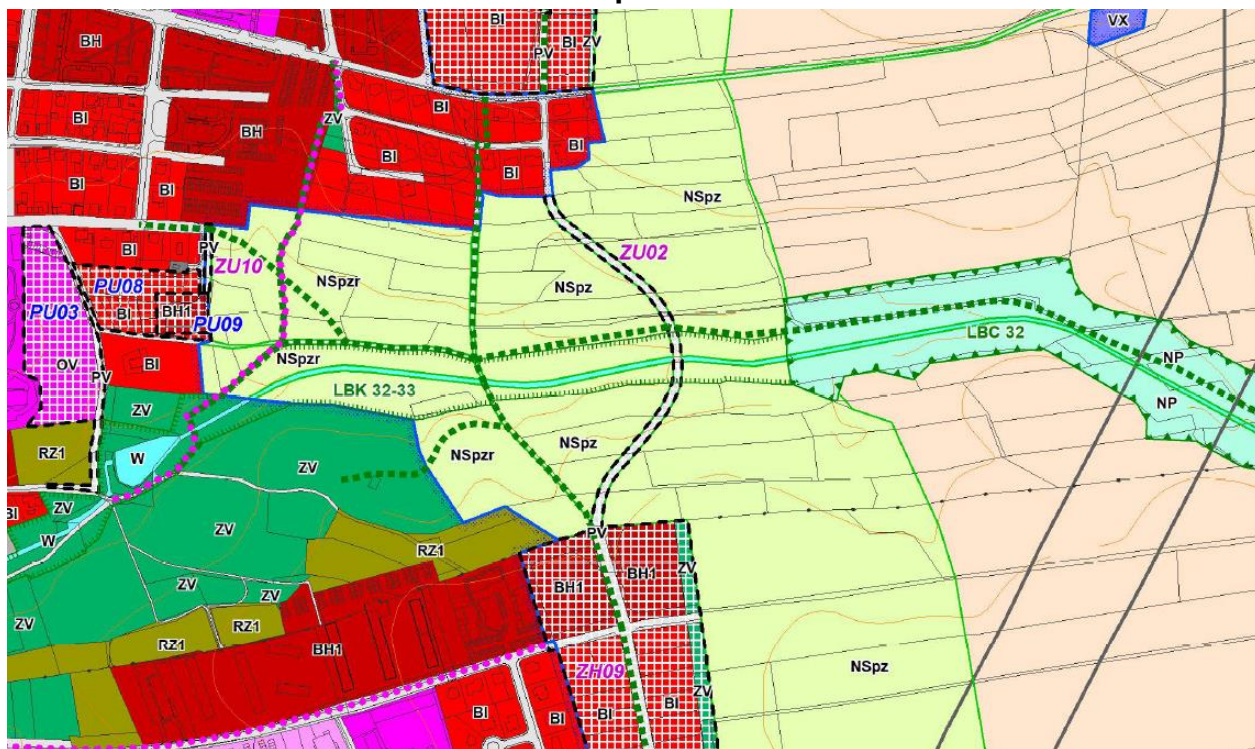
ortofoto mapa



Mapa oblasti



Územní plán Města



RH			REKREACE
RZ			prochytávaná pro hromadnou rekreaci
RZ1			REKREACE
RN	RN		zahradkové osady
OV	OV		REKREACE
OM	OM		zahradkové osady - specifická
OK			REKREACE
OS	OS		na plochách přírodního charakteru
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ
SG			veřejná infrastruktura
SM	SM		OBČANSKÉ VYBAVENÍ
SV	SV		komerční zařízení malá a střední
SK	SK		OBČANSKÉ VYBAVENÍ
DS	DS	RO1	komerční zařízení přírodně rozšířená
DZ			OBČANSKÉ VYBAVENÍ
DL	DL		leisure a sportovní zařízení
DL1			OBČANSKÉ VYBAVENÍ
TI			hřbitovy
VL	VL	RO3	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
VD	VD		v centrech měst - specifická
VZ	VZ		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
VZ1	VZ1		městská
VX	VX		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
PV	PV	RO2	městské - specifické
PV1	PV1		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
ZV	ZV		venkovské
ZS	ZS		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
ZP			komerční
ZP1			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
X			silniční
W	W		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
NZ			železniční
NL			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
NP	NP		letecká - specifická
NSx	NSx		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
			irizovaný sítě
			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
			lehký průmysl
			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
			umělecké a tvůrčí dílny
			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
			zemědělská výroba
			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
			zemědělská výroba - specifická
			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
			se specifickým využitím
			VEREJNÁ PROSTRANSTVÍ
			specifická
			VEREJNÁ PROSTRANSTVÍ
			veřejná zelená
			VEREJNÁ PROSTRANSTVÍ
			veřejná zelená - specifická
			ZELĚN
			skupinová a vyhrazená
			při p.p.
			ochranná a izolační
			ZELĚN
			přírodního charakteru
			PLOCHY SPECIFICKÉ
			určené pro dle AČK a ostatní státy
			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
			PLOCHY LESNÍ
			PLOCHY PŘÍRODNÍ
			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Cenové údaje KN

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-1606/2023-611

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 930.000,00 CZK

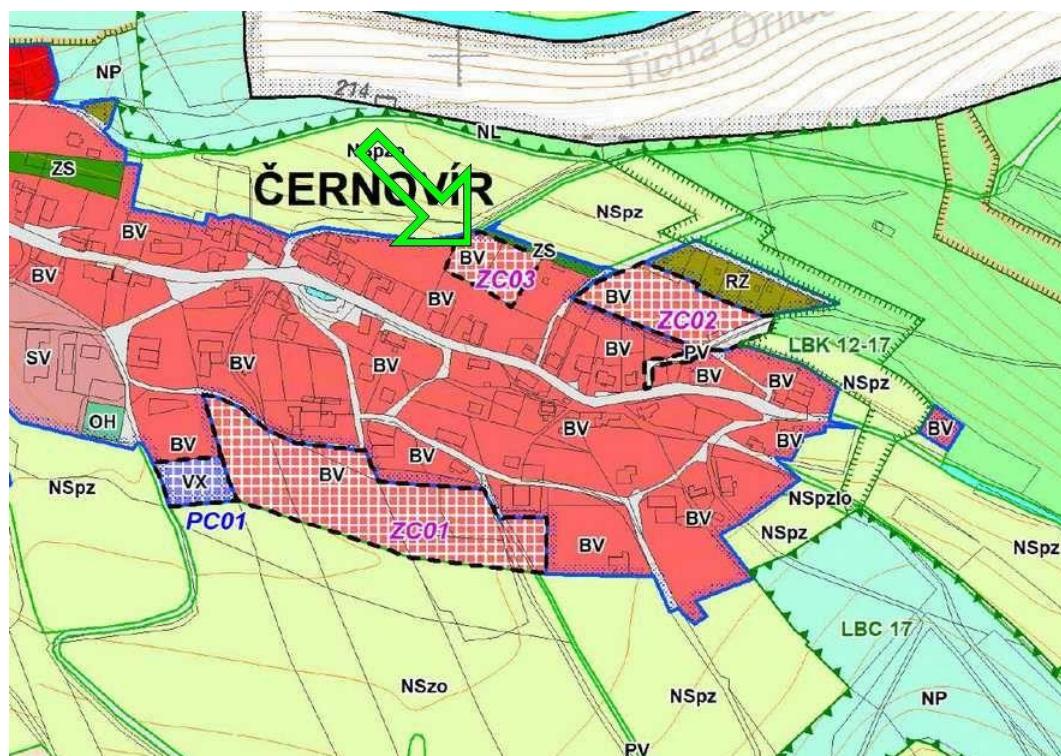
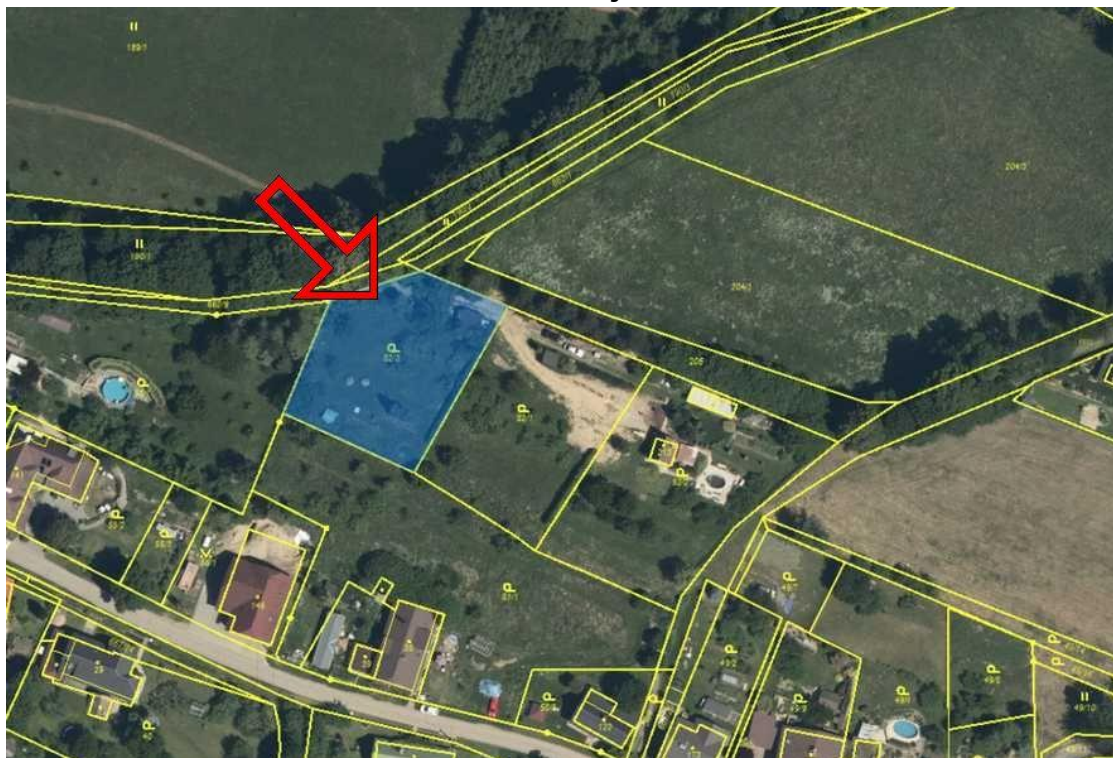
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023 13:11:26. Zápis V-1606/2023-611
proveden dne 21.03.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 52/3, LV 165 k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí

Cenové údaje KN



Cenové údaje KN

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-1688/2020-611

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.500.000,00 CZK

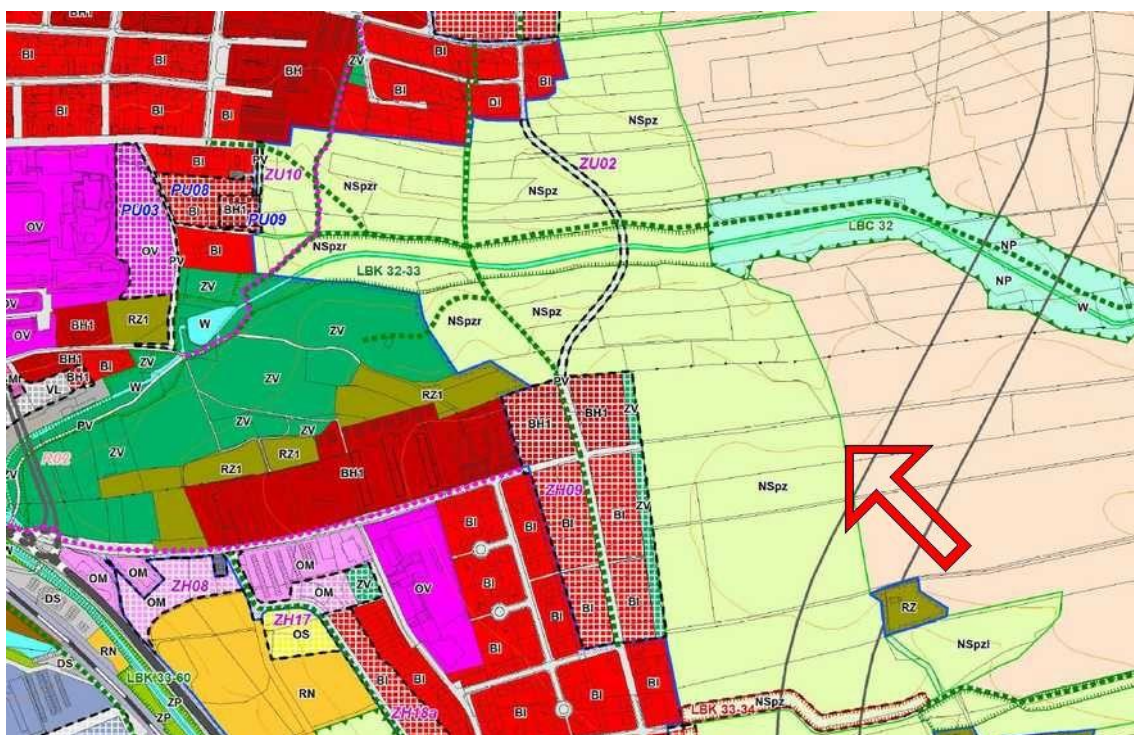
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.02.2020, Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 12:14:27. Zápis V-1688/2020-611
proveden dne 25.03.2020.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1080/20, LV 2284 k.ú. Hylčátky

Cenové údaje KN



Realitní inzerce



Prodej stavebního pozemku 3623 m² Ústí nad Orlicí 2 400 000 Kč (662 Kč/m²)

Nabízíme Vám k prodeji zajímavé pozemky o celkové velikosti 3623 m². Jedná se o parcely na mírném jižním svahu nad městem Ústí nad Orlicí v rekreační oblasti. Na pozemku je studna a nově přivedená elektřina. Původní stavba domu na parcele st. 1108, byla zdemolována a půdorys nabízí různé možnosti využití. Parcela č. 2606 sloužila jako zahrada.

Pozemky lze také rozdělit na šest samostatných celků k prodeji jako zahrady, s možností výstavby menších domů, což z něj činí skvělou příležitost pro investory. Díky orientaci na jih a poloze téměř na kraji lesa jsou pozemky ideální pro milovníky přírody a klidného života.

Nabízené pozemky jsou velmi dobře dostupné z Ústí nad Orlicí, které nabízí veškerou potřebnou občanskou vybavenost, jako jsou obchody, školy a zdravotnická zařízení. Neváhejte a využijte tuto jedinečnou příležitost – investujte do budoucnosti s tímto atraktivním pozemkem!

Okolní zástavba je převážně rekreačního charakteru. Blízké lesy jsou ideální pro turistiku, cykloturistiku a běh. Okolní příroda poskytuje skvělé příležitosti pro houbaření a zahradničení. Do konce listopadu 2024 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,79 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Prodejce



Mgr. Iva Secká

[Přejít na web](#)

+420 800 103 010

+420 800 103 010

zakaznicky.servis@rksting.cz



STING Reality

★★★★★ 3.5/5 (23)

[Přejít na web](#)

Celková cena:	2 400 000 Kč (662 Kč/m ²)
Infrastruktura:	Asfaltová silnice, Vlak, Silnice, Autobus
Plocha: ⓘ	Plocha pozemku 3 623 m ²
Poloha:	Klidná část obce

Realitní inzerce

Lokalita



Realitní inzerce

Prodej stavebního pozemku 645 m², Jilemnického, Ústí nad Orlicí • Sr... <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/usti-nad-orlici-u...>



Prodej stavebního pozemku 645 m²
Jilemnického, Ústí nad Orlicí

1 947 500 Kč (3 019 Kč/m²)

Nabízíme Vám k prodeji pozemek o celkové rozloze 645 m² nedaleko centra města Ústí nad Orlicí. Tento pozemek je dle platného územního plánu zařazen mezi plochy smíšené obytné (SM), což jej činí ideálním místem pro výstavbu rodinného domu. Umístění pozemku zajišťuje vynikající dostupnost občanské vybavenosti, včetně obchodů, škol, zdravotnických zařízení a kulturních aktivit. Pozemek je v dobrém stavu a představuje skvělou investiční příležitost pro ty, kteří hledají klidné bydlení s výhodami městského života. Nezmeškejte příležitost stát se majitelem této nemovitosti a pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena: 1 947 500 Kč (3 019 Kč/m²)

Infrastruktura: Vlak, Silnice, Autobus

Plocha:  Plocha pozemku 645 m²

Lokalita: Centrum obce

Realitní inzerce

Prodej stavebního pozemku 645 m², Jilemnického, Ústí nad Orlicí • Sr... <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/usti-nad-orlici-u...>



Zvercová Markéta

www.mmreality.cz

+420 296 399 006

+420 731 404 040

info@mmreality.cz

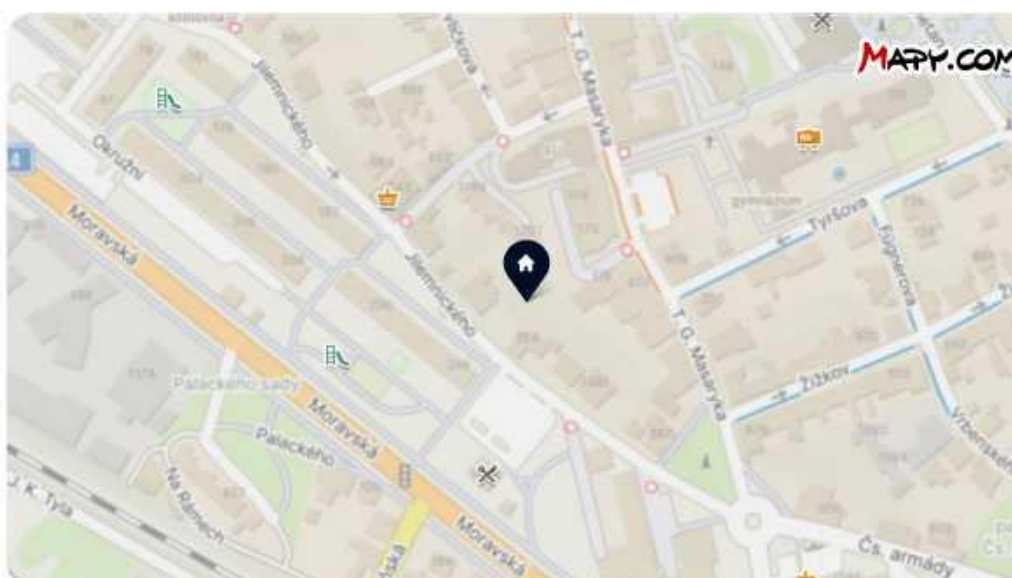


M&M Reality

★★★★★ 3.9/5 (2952) ⓘ

www.mmreality.cz

Odkaz na inzerát:



HB Index



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	

Skupina ČSOB je klíčovým hráčem financování bydlení na českém trhu. Objem úvěrů na bydlení za první tři čtvrtletí stoupl meziročně o tři procenta na 533 miliard Kč. ČSOB poskytla ve třetím čtvrtletí nové hypotéky za 17,2 miliardy Kč, meziročně o 63 procent více. Poptávku táhl pokles průměrných úrokových sazeb, odložená poptávka a obnovené zdražování na trhu nemovitostí. Silnou skupinou klientů jsou mladí do 36 let, kteří uzavřeli v prvních devíti měsících 54 procent všech hypoték. Asi 11 procent hypoték bylo podepsáno elektronicky. Jedna ze tří nově uzavřených hypoték v ČSOB Hypoteční bance je určena na financování nízkoenergetických domů a bytů.