

Odborné posouzení tržní hodnoty nemovitosti

číslo 123/2024

Předmět ocenění:	Pozemky ostatní - ostatní	současný stav
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. 619/25 v k.ú. Dolní Houžovec	
Pozemky parc. č.:	619/25	
Ostatní stavby:		
Katastrální území:	Dolní Houžovec	LV č.: 10001
Kraj:	Pardubický	Okres: Ústí nad Orlicí
Obec:	Ústí nad Orlicí	Část obce:
Ulice:	Dolní Houžovec	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: 13.9.2024 / 13.9.2024
Tržní hodnota stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění)	148 600 Kč Pozn.:
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: 1.10.2024	
Tento odhad obsahuje 15 stran textu včetně 10 stran příloh. podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Pardubický	Obec, část obce: Ústí nad Orlicí,	Počet obyvatel: 14 141
KÚ: Dolní Houžovec	Ulice: Dolní Houžovec	

Pozemky	stávající stav	budoucí stav
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	619/25	
Výměra pozemků celkem:	2 972 m ²	
Jednotková cena:	50 Kč/m ²	

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

Inženýrské sítě	stávající stav	budoucí stav
Voda:	<input type="checkbox"/>	
Kanalizace:	<input type="checkbox"/>	
Plyn:	<input type="checkbox"/>	
Elektřina:	<input type="checkbox"/>	
Telefon / datová síť:	<input type="checkbox"/>	
Zpevněná příjezdová komunikace:	<input type="checkbox"/>	
Přístup a příjezd k pozemkům:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky
	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům
	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

Rekapitulace rizik	
Rizika:	
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	148 600 Kč	
Tržní hodnota	148 600 Kč	

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Ústí nad Orlicí je průmyslové bývalé okresní město, které se nachází ve Východních Čechách, v Pardubickém kraji, vzdálené cca 57 km (45 km vzdušnou čarou) východně od Pardubic (krajské město). Místní část města (k.ú.) Ústí nad Orlicí nazývaná Černovír je malé klidná „vesnice“ vzdálená cca 2,5 severovýchodně od Ústí nad Orlicí.

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 k.ú.: Dolním Houžovci je malé zemědělská osada bez základního občanského vybavení v obci je pouze malý kostelík, ostatní občanská vybavenost je v Ústí nad Orlicí, 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. Ve městě je také možnost sportovního a kulturního využití (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.

Umístění nemovitosti: Oceňovaný pozemek se nachází v širším centru zastavěné části k.ú. Dolní Houžovec, cca 400 m za označením vjezdu do osady. Okolní „rozptýlenou“ zástavbu tvoří rodinné domy a ZU resp. „kmenová“ parcela rybníka. Pozemek p.č. 619/25 v k.ú. Dolní Houžovec je v ploše vodní a vodohospodářské navazující na zastavěné plochy a plochy zeleně.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
			<input type="checkbox"/> ostatní
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

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

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny určeného pozemku dle objednávky ze dne 09.09.2024:

Pozemek p.č. 619/25 v k.ú. Dolní Houžovec vytváří část rybníční plochy a jeho břehů.

Pozemek je přístupný ze zpevněné plochy místní komunikace. Jedná se o pozemek zařazený do ploch vodních a vodohospodářských. Oceňovaná parcela vytváří nepravidelný pozemek vodní plochy rybníka a ploch břehových a z části tvoří plochu navazující na místní komunikaci resp. břehovou zeleň tvořenou spíše náletem. Ocenění je provedeno z obchodovaných 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 619/19

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
619/19	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

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 10001				
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0534 Ústí nad Orlicí	
Obec:	579891 Ústí nad Orlicí	Katastrální území:	666815 Dolní Houžovec	
Ulice:	Dolní Houžovec	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 00279676	Město Ústí nad Orlicí	Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	1 / 1
Pozemky				
619/25	Pozemková parcela	Parcela KN	2 972 m ²	vodní plocha

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. 619/25 v k.ú. Dolní Houžovec

Jedná se o část plochy rybníka a jeho břehů s břehovou zelení.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Viz. přílohy ZP

OC stanovena ve výši 50 Kč/m²

- cena odvozena z prodeje formou veřejné dražby pořádané ÚZSVM v Horní Čermné na vlastnický podíl rybníka.

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	Kc	Kč/m ²
Pozemky ostatní - k.ú. Dolní Houžovec	619/25 - podíl 71/370	9 591	437 746	45,64	1,10	50,28
Pozemek - příloha č. 1						
Hodnocení: redukce pramene ceny - . - 1,00; velikost pozemku - . - 1,08; poloha pozemku - . - 1,02; dopravní dostupnost - . - 1,00; možnost zastavění pozemku - . - 1,00; intenzita využití pozemku - . - 1,00; vybavenost pozemku - . - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - . - 1,00						
Zdůvodnění koeficientu K _c :						
Průměrná jednotková cena						50,28 Kč/m²



Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
vodní plocha	619/25	2 972	50	1 / 1	148 600
Celková výměra pozemků:		2 972		Hodnota pozemků celkem:	148 600

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 pozemek je z části plochou rybníka jeho břehů 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	148 600 Kč	
Tržní hodnota	148 600 Kč	

Silné stránky nemovité věci

- umístění ve vedlejším k.ú. okresního města v centrální zóně

Slabé stránky nemovité věci

- jednoúčelovost využití

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Objednávka	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 01.10.2024.	2
Kopie katastrální mapy ze dne 01.10.2024	2
Mapa oblasti	1
Územní plán Města	1
Cenové údaje KN	2
Fotodokumentace nemovité věci.	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.

Objednávka

[OU] Město Ústí nad Orlicí



Ustyp24v01203
Č.j.: MUUO/79732/2024/MPO/jk
Č. spisu: 9672/2024
Poč. listů: 0 / Poč. příloh: 1 / Poč. lis.př.: 0

OBJEDNÁVKA č.: 15/2024-MPO/jk

DODAVATEL	OBJEDNATEL
JIRÍ ŠMOK Vrbí 259 56401 Žamberk IČ: 63200970 DIČ: 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: Konečná Jana 604235066 / 465514249 konecna@muuo.cz

PŘEDMĚT OBJEDNÁVKY

Objednáváme u Vás pro Město Ústí nad Orlicí, majetkoprávní odbor:
Vyhovnění znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé pozemku p.č. 619/25 v k. ú. Dolní Houžovec

Předpokládaná cena: 3 400,00 Kč včetně DPH Kč bez DPH
Lhůta plnění: 09.09.2024 - 30.09.2024
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: 09.09.2024

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: 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

Digitálně podepsal Bc. Jana Konečná
Datum: 09.09.2024 09:19:57 +02:00

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 01.10.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2024 18:15:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 579891 Ústí nad Orlicí
Kat.území: 666815 Dolní Houžovec 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
619/25	2972	vodní plocha	rybník	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 619/25

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991, §1. Prohlášení ze dne 29.4.1999.
POLVZ:15/1999 Z-3300015/1999-611
Pro: Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí RČ/IČO: 00279676
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991. Návrh ze dne 30.7.1997, Prohlášení ze dne 28.6.1999.
POLVZ:19/1999 Z-3300019/1999-611
Pro: Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí RČ/IČO: 00279676

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



KM s ortofoto mapou



KM

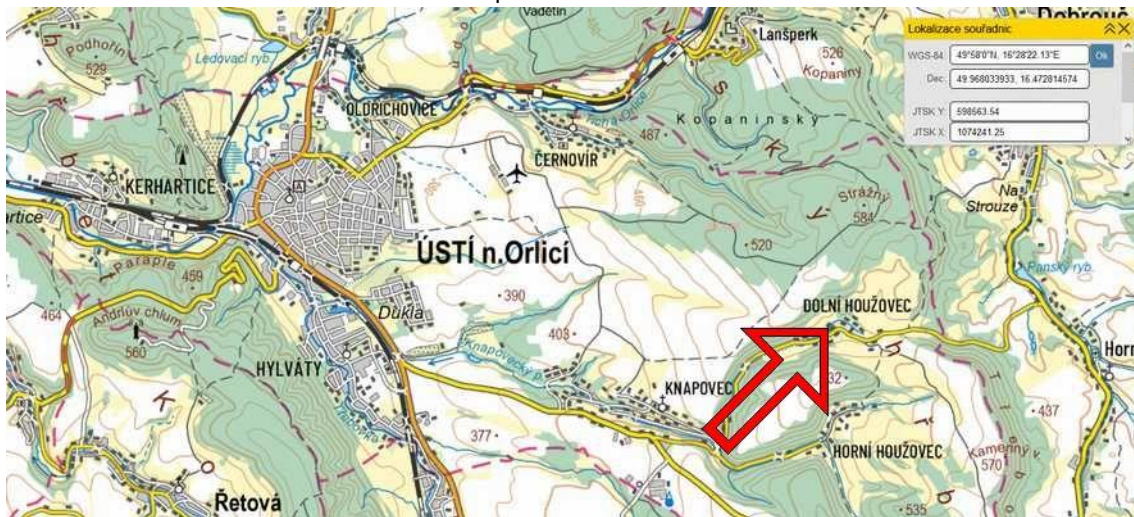
ortofoto mapa



Mapa oblasti

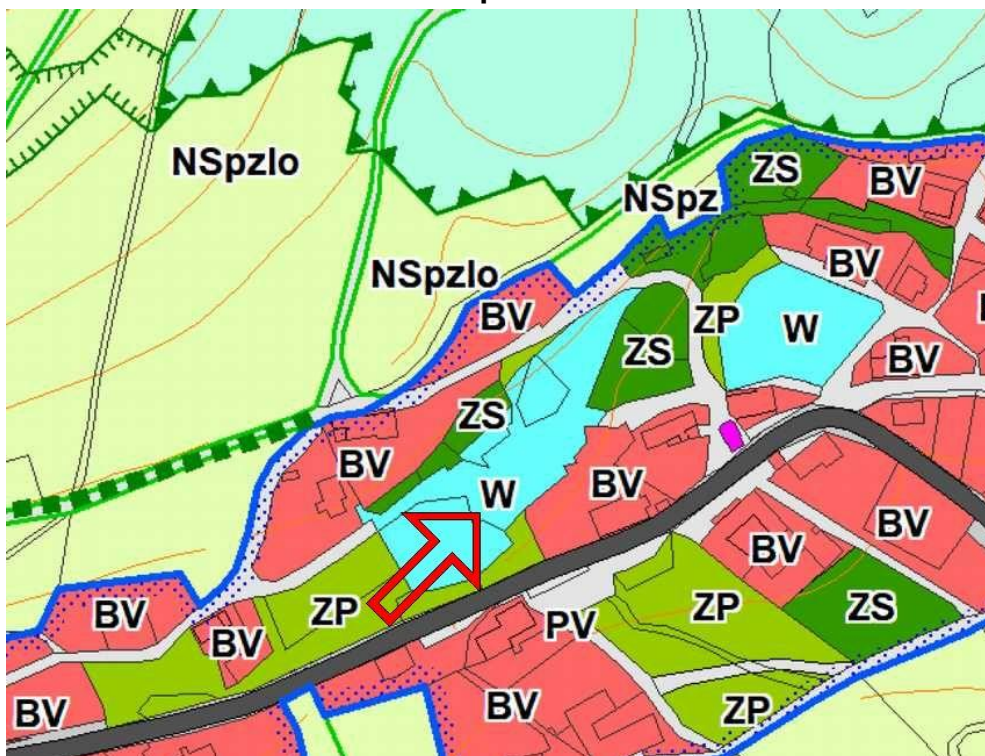


Mapa umístění v k.ú.



Mapa umístění ve městě

Územní plán Města



Bydlení v RD venkovské

TI		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA intenzivní síť
VL		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl
VD		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ drobná a řemeslná výroba
VZ		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba
VZ1		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba - specifika
VX		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ se specifickým ryadím
PV		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ specifická
ZV		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ velejná zeleň
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ velejná zeleň - specifika
ZS		ZELEŇ soukromá a vyhrazená
ZO		ZELEŇ ochranná a izolační
ZP		ZELEŇ přírodního charakteru
X		PLOCHY SPECIFICKÉ určené pro účely ACR a obranu státu
W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
NZ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
NL		PLOCHY LEŠNÍ
NP		PLOCHY PŘÍRODNÍ
NSx		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Význam indexů funkcí zastoupených
v plochách smíšených nezastavěného území:
p = přírodní
z = zemědělská
l = lesnická
v = vodohospodářská
r = rekreační, nepobytová
k = kulturně historická
o = ochranná a protierozní opatření

Cenové údaje KN

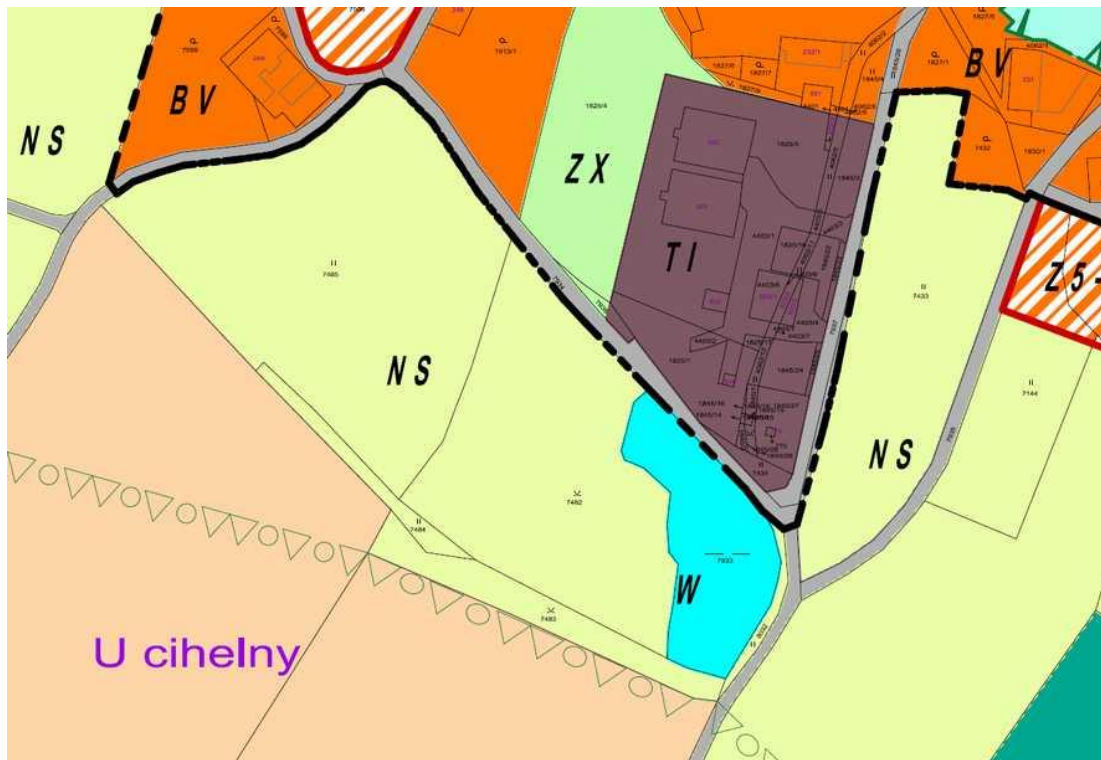
Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-4131/2022-611

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	84.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-4131/2022-611
Smlouva kupní č. j. UZSVM/HUO/283/2022-HUOM ze dne 30.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2022 08:56:18. Zápis proveden dne 24.05.2022.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 7482, LV 499 k.ú. Horní Čermná; 7933, LV 499 k.ú. Horní Čermná		

Související údaje KN



Příloha č. 1

Pozemek p.č. 619/25 v k.ú. Dolní Houžovec

