

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5507/336/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemků parc.č. 403/10, 667/69, 667/70 a 667/71,  
které jsou vedené na LV č. 10001  
v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí  
okrese Ústí nad Orlicí

**Znalec:** Ing. Alexandr Mikuláš  
Na Hrázi 180  
561 17 Dlouhá Třebová

**Zadavatel:** Město Ústí nad Orlicí, IČO: 00279676  
Sychrova 16  
562 241 Ústí nad Orlicí

**OBVYKLÁ CENA**

**129 410 Kč**

**Počet stran:** 10 a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 9.5.2022

**Vyhotoveno:** V Dlouhé Třebové 22.8.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Podle objednávky č. 14/2022-MPO/jk ze dne 30.3.2022 zadání a dalších informací paní Bc. Jany Kolomé je úkolem znalce zpracování znaleckého posudku:

Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 403/10, 667/69, 667/70 a 667/71 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej pozemků z vlastnictví Města Ústí nad Orlicí do vlastnictví fyzické osoby.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem byl formulován požadavek na zpracování ocenění, včetně zajištění podkladů pro provedení ocenění (geometrický plán).

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9.5.2022 znalcem osobně za přítomnosti pana Pavla Čáslavky  
Podmínky: jasno, teplota 20° C

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr zdrojů dat pro určení obvyklé ceny pozemků je dán možností jejich dostupnosti.

V daném případě pro určení obvyklé ceny používám metodu porovnávací, která je pro ocenění pozemků obecně nejvhodnější.

Porovnávací metoda analyzuje ceny, které byly v posledním období sjednány za porovnatelné typy majetku.

Porovnatelnost oceňovaného a porovnávaných majetků je zásadní pro výběr zdrojů dat.

Pozemky jsou v daném místě a čase obchodovány. Jejich cena na trhu je známa.

Z případů skutečně realizovaných prodejů pozemků jsem vybral ty, které v daném místě a čase byly nejvíce srovnatelné s předmětem ocenění z pohledu jejich posuzovaných charakteristik (poloha v rámci sídla, velikost, tvar, vybavenost sítěmi technické infrastruktury v místě, zařazení pozemku v platném územním plánu ....)

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

**Předané zadavatelem:**

- vpředu uvedené zadání a objednávka
- geometrický plán pro rozdělení pozemku (je přílohou posudku)
- další informace a údaje sdělené zadavatelem posudku

### **Opatřené znalcem:**

- další informace od MěÚ Ústí nad Orlicí (stavební úřad, odbor majetku, odbor ŽP)
- informace o cenách realizovaných prodejů srovnatelných pozemků získané z kupních smluv dálkovým přístupem do sbírky listin Katastrálního úřadu, KP Ústí nad Orlicí pro k.ú. Města Ústí nad Orlicí
- analýza trhu se srovnatelnými nemovitostmi v širším regionu
- skutečnosti zjištěné na místě

### **Použitá literatura:**

- Odhad hodnoty nemovitostí - Ing.Zbyněk Zazvonil, EKOPRESS 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Petr Ort, LEGES 2014, ISBN 978-80-87212-77-9
- Analýza realitního trhu, Petr Ort, LEGES 2019, IBSN 978-80-7502-364-3

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Data o cenách porovnávaných pozemků jsem opatřil přímo z kupních smluv, jejich věrohodnost považuji za prokázanou.

## **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

### **Definice a pojmy:**

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu v § 2:

### **§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb**

*(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

*(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Způsob určení obvyklé ceny je stanovený vyhláškou č. 441/2013 Sb. v platném znění v § 1a:

### **§ 1a Určení obvyklé ceny**

*(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*

*Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*

*(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*

*a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*

*b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*

*c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny,*

*určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,  
d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů  
oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,  
e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně  
zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a  
f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*

### **Použitý způsob ocenění:**

**Cenu obvyklou určuji metodou nepřímého cenového porovnání z cen realizovaných úplatných převodů porovnatelného majetku v daném místě a čase.**

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Pro ocenění jsem v dostupných výše uvedených zdrojích dat vyhledal informace o skutečně realizovaných prodejkch srovnatelných pozemků. V lokalitě města Ústí nad Orlicí se pozemky obecně obchodují. Dálkovým přístupem ze sbírky listin Katastru nemovitostí jsem opatřil kopie kupních smluv k úplatným převodům pozemků, které jsou srovnatelné s předmětem ocenění.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Z množství vyhledaných realizovaných případů prodeje jsem pro provedené analýze pro vlastní určení ceny porovnáním vybral 4 z nich, které nejvíce splňují výše uvedené atributy porovnatelnosti.

Data potřebná pro určení ceny jsem zpracoval a v porovnání korigoval koeficienty odlišnosti, zohledňující odlišné atributy oceňovaného a porovnávaných pozemků.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí

Adresa nemovité věci: Černovír 78, 562 01 Ústí nad Orlicí

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Oceňované pozemky jsou geometrickým plánem oddělené z pozemků parc.č. 403/1 a 667/14, které jsou k datu ocenění vedené v Katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí.

Vlastníkem pozemků je Město Ústí nad Orlicí (kopie informace o pozemku je v příloze).

Pozemky k datu ocenění užívají v podílovém spoluvlastnictví paní Ivana Štěrbová a pan Pavel Čáslavka.

## **Dokumentace a skutečnost**

Předmětem ocenění jsou pozemky v obci Ústí nad Orlicí, jeho k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí. Jejich stav vedený v KN je v rozporu se stavem skutečným.

Pozemky jsou v GP v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace a zeleň.

Jejich skutečný stav je ten, že pozemky jsou užívané ve funkčním celku jako zahrada se stavbou rodinného domu č.p. 78, vedeného na LV č. 51 pro k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí.

Předané a opatřené podklady byly podkladem pro provedení požadovaného ocenění.

## **Místopis**

Oceňované pozemky jsou v Pardubickém kraji, obci a okrese Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí.

Město Ústí nad Orlicí je centrem regionu a k datu 31.12.2003 bylo sídlem okresního úřadu.

Oceňované pozemky jsou v jeho části Černovír.

Lokalita je odloučenou částí města.

Lokalita s pozemkem je vzdálená cca 2750 m V od středu města.

## **Celkový popis nemovité věci**

Pozemky jsou k datu ocenění užívané jako zahrada, na části jsou vedlejší jednoduché venkovní úpravy (udírna, dřevěný altán, dlažbou zpevněné plochy....).

Součástí pozemku je několik ovocných a okrasných stromů a keřů.

Pozemky jsou různě svažité k západu. V místě je možnost napojení na sítě elektřiny a vodovodu. Plyn a kanalizace v dané lokalitě nejsou zavedeny.

Podle platného územního plánu jsou pozemky v současně zastavěném území v ploše BV - bydlení v rodinných domech venkovské.

## **3.4. Obsah**

**Pozemky parc.č. 403/10, 667/69, 667/70 a 667/71 v k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí**

# **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

## **4.1. Popis postupu při analýze dat**

### Analýza trhu:

Ústí nad Orlicí je významným sídlem Pardubického kraje, je zde několik subjektů průmyslové výroby, úplná občanská vybavenost, úřady plnící funkci sídla okresu, banky, obchody, služby a úplná technická infrastruktura.

Dopravně je napojeno na silnici č. I/14 a I železniční koridor.

Oceňované pozemky jsou v okrajové části města.

Trh s nemovitostmi je zde funkční, realizují se prodeje mezi fyzickými a právnickými osobami v místě, nepůsobí zde poptávka cizích investorů.



Vyhodnocení zjištěných realizovaných prodejů:

V Ústí nad Orlicí jsou obchodovány pozemky převážně za účelem ucelení vlastnické držby a nové výstavby v rámci celého města.

Skutečně dosažené porovnatelné ceny lze spolehlivě určit pouze u těch kupních smluv, kde jsou prodávány pouze samotné pozemky bez staveb, nebo jiných součástí a příslušenství.

Těchto dat je pouze omezené množství.

Vyhledáním ve veřejné databázi KN jsem našel v období let 2021 a 2022 celkem cca 12 případů, kdy byly na území města prodávány samotné pozemky.

Z těchto jsem pro porovnání vybral 4 případy, kdy byly prodávány pozemky srovnatelné s pozemky, který je předmětem ocenění.

Ve sbírce listin Katastrální úřadu jsem potom dálkovým přístupem opatřil kopie kupních smluv.

Pro vlastní cenové porovnání jsem tedy měl k dispozici údaje o skutečně realizovaných kupních cenách pozemků, které jsou srovnatelné s předmětem ocenění.

Kopie kupních smluv jsou v archivu znalce.

## **4.2. Ocenění**

### **Výpočet hodnoty pozemků**

---

#### **Pozemky parc.č. 403/10, 667/69, 667/70 a 667/71 v k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí**

##### **Porovnávací metoda**

Předmětem ocenění jsou pozemky v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí.

Jejich stav vedený v KN je v rozporu se skutečným stavem.

Pozemky jsou vedené v Katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace a zeleň.

Jejich skutečný stav je ten, že pozemky jsou užívány ve funkčním celku spolu s rodinným domem č.p. 78 části obce Černovír.

Pozemky jsou svažité k západu s mělce uloženým skalním (opukovým) podložím.

Na části pozemků jsou vedlejší jednoduché venkovní úpravy (udírna, dřevěný altán, dlažbou zpevněné plochy, oplocení....).

Součástí pozemků je několik ovocných a okrasných stromů a keřů.

V místě je možnost napojení pouze na síť elektřiny a vodovodu. Plyn a kanalizace v dané lokalitě nejsou zavedeny.

Podle platného územního plánu jsou pozemky v současně zastavěném území v ploše BV - bydlení v rodinných domech venkovské.

### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty, Pivovarská ul. - 02/2021, p.č.: 1283/35			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Hylváty, ulice Pivovarská			
<b>Popis:</b>	Pozemek ve funkčním celku k rodinnému domu č.p. 216 v ulici Pivovarská: - pozemek je autonomně nevyužitelný - rovinný bez překážek - v místě jsou dostupné všechny sítě technické infrastruktury - příjezd po asfaltobetonem zpevněné komunikaci - klidná lokalita - podle územního plánu SM - smíšené obytné městské území			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 02/2021				1,04
velikost pozemku - oceňované větší				1,03
poloha pozemku - oceňované horší				0,90
dopravní dostupnost - oceňované horší				0,97
možnost zastavění poz. - obdobná (autonomně nevyužitelné)				1,00
intenzita využití poz. - obdobná				1,00
vybavenost pozemku - oceňované horší				0,95
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 996	26	346,00	0,89	307,94

<b>Název:</b>	Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty, Pod Horou, p.č.: 2485/15 a 2503/3			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Hylváty, ulice Pod Horou			
<b>Popis:</b>	Pozemky v zastavěném území v ulici Pod Horou: - pozemky jsou autonomně nevyužitelné - rovinné bez překážek - v místě jsou dostupné všechny sítě technické infrastruktury - příjezd po asfaltobetonem zpevněné komunikaci - klidná lokalita - podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské - pozemky v zátopovém území řeky Třebovky			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 04/2022				1,01
velikost pozemku - oceňované větší				1,02
poloha pozemku - oceňované horší				0,90
dopravní dostupnost - oceňované mírně horší				0,97
možnost zastavění poz. - obdobná (autonomně nevyužitelný)				1,00
intenzita využití poz. - oceňované lepší				1,02
vybavenost pozemku - oceňované horší				0,95
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
87 810	277	317,00	0,87	275,79

**Název:** Ústí nad Orlicí, k.ú. Kerhartice, Sokolská, p.č.: 93/23

**Lokalita:** k.ú. Kerhartice, ulice Sokolská

**Popis:** Pozemek v zastavěném území v ulici Sokolská:

- pozemek autonomně nevyužitelný
- rovinný
- v místě jsou částečně dostupné sítě technické infrastruktury
- příjezd po zpevněné komunikaci
- klidná lokalita
- podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 07/2022	1,04
velikost pozemku - oceňované větší	1,02
poloha pozemku - oceňované horší	0,90
dopravní dostupnost - oceňované mírně horší	0,97
možnost zastavění poz. - obdobná (autonomně nevyužitelný)	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňované horší	0,97
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
32 770	99	331,01	0,90	297,91

**Název:** Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty - pozemek 09/2021, p.č.: 345/14, 345/15

**Popis:** Pozemky v zastavěném území v části města Hylváty:

- pozemky autonomně nevyužitelné
- rovinný na části zpevnění - komunikace
- v místě jsou částečně dostupné sítě technické infrastruktury (není plyn, kanalizace)
- příjezd po zpevněné komunikaci
- klidná lokalita
- podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 09/2021	1,05
velikost pozemku - oceňované větší	1,02
poloha pozemku - oceňované horší	0,90
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná (autonomně nevyužitelný)	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňované horší	0,97
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
26 000	52	500,00	0,93	465,00

Minimální jednotková porovnávací cena

276 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

337 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

465 Kč/m<sup>2</sup>



### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkovou cenu určuji jako aritmetický průměr z upravených cen porovnávaných pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha, zeleň	403/10	368	337,00		124 016
ostatní plocha, ostatní komunikace	667/69	1	337,00		337
ostatní plocha, ostatní komunikace	667/70	1	337,00		337
ostatní plocha, ostatní komunikace	667/71	14	337,00		4 718
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>384</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>129 408</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemků	129 408 Kč
-----------------	------------

#### Obvyklá cena

**129 410 Kč**

slovy: Jednostodvacetdevěttisícčtyřistadeset Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu jsem určil metodou cenového porovnání.

Výslednou obvyklou cenu zaokrouhluji na 129 410,- Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Data o oceňovaném i porovnávaném majetku jsem analyzoval, sumarizoval a statisticky vyhodnotil s ohledem na znění zadané odborné otázky. Metodou cenového porovnání jsem určil obvyklou cenu oceňovaného majetku.

S ohledem na skutečnost, že bylo možné zajistit dostatečně velký a reprezentativní vzorek dat o skutečně realizovaných prodejích srovnatelného majetku v dané lokalitě bylo možné určit jeho průměrnou obvyklou cenu.

### 5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku jsem akceptoval postup daný § 52, písm. a) až e) vyhlášky číslo 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 403/10, 667/69, 667/70 a 667/71 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí.

**OBVYKLÁ CENA**

**129 410 Kč**

slovy: Jednostodvacetdevěttisícčtyřistadeset Kč

Uvedená cena je cenou oceňovaných pozemků určenou podle zadání objednatele.

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant pro zpracování ocenění nebyl přibrán.

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně podle objednávky 14/2022-MPO/jk

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 336/2022.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. října 1998 č.j.Spr.1996/98 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Prohlašuji, v souladu s ustanovením § 127a zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5507/336/2022 evidence posudků.

V Dlouhé Třebové 22.8.2022

Ing. Alexandr Mikuláš  
Na Hrázi 180  
561 17 Dlouhá Třebová



# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 5507/336/2022**

- Informace o pozemcích
- Kopie mapy širšího měřítka
- Kopie GP pro rozdělení pozemku
- Kopie územního plánu
- Fotodokumentace

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">403/10</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Orlicí (579891)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Černovír u Ústí nad Orlicí (620611)</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	381
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	667/14
Obec:	Ústí nad Orlicí [579891]
Katastrální území:	Černovír u Ústí nad Orlicí [620611]
Číslo LV:	10001
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2373
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

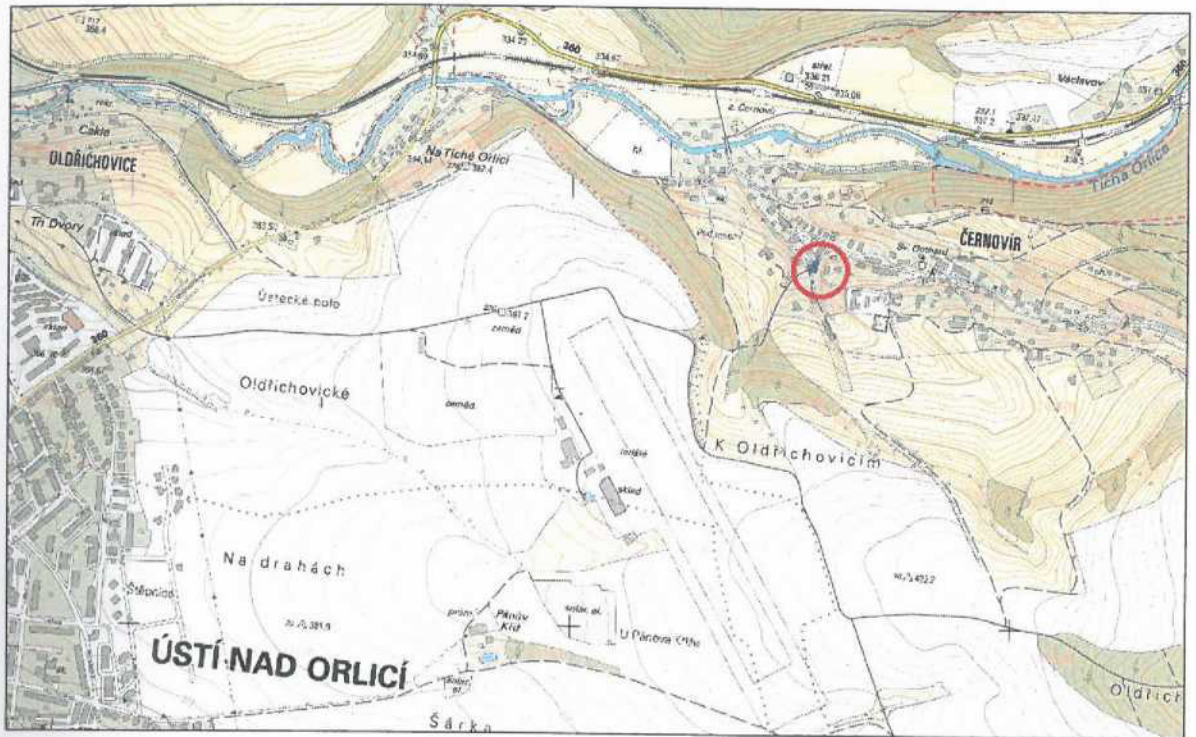
### Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



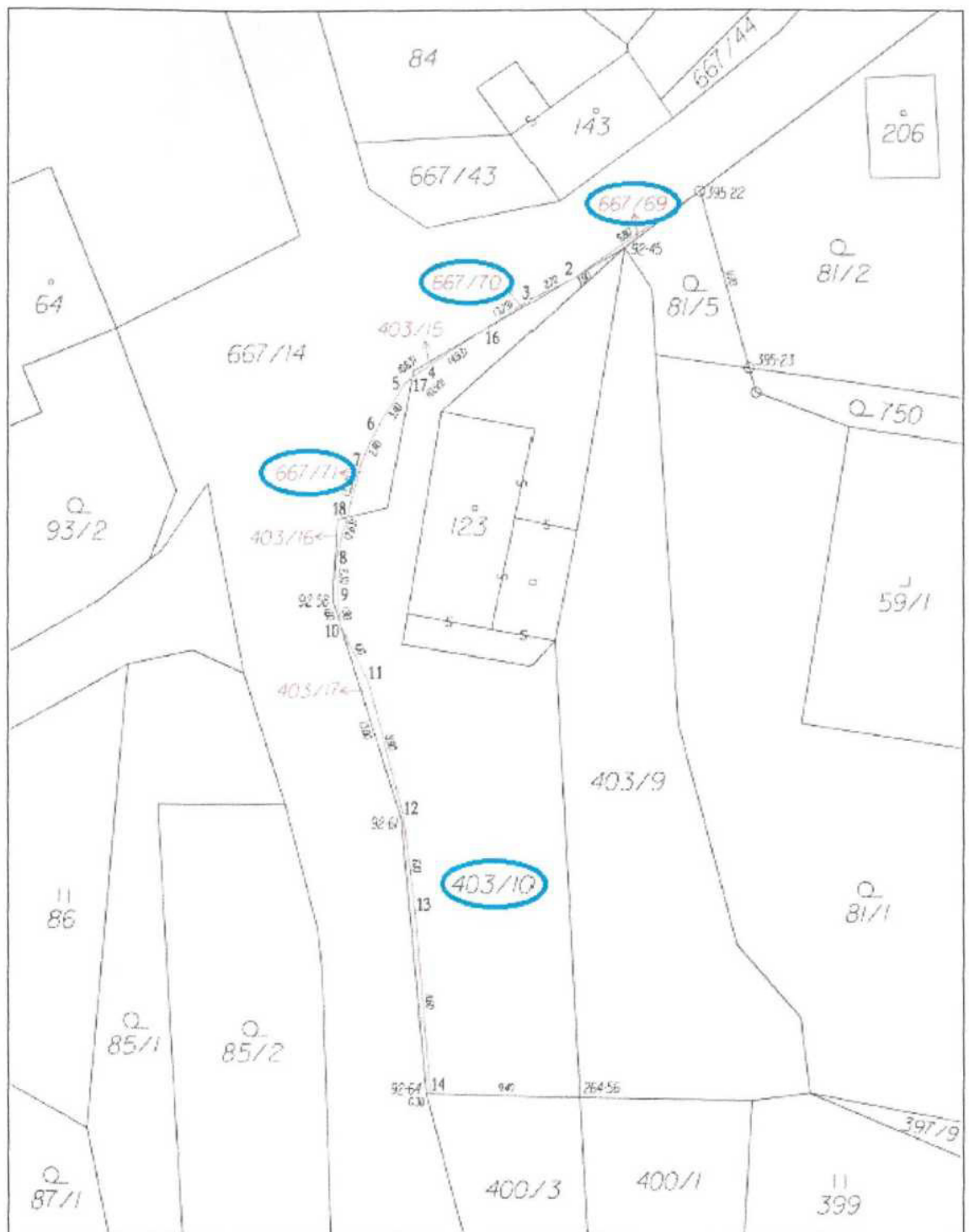


Kopie mapy širšího měřítka s vyznačením polohy oceňovaných pozemků

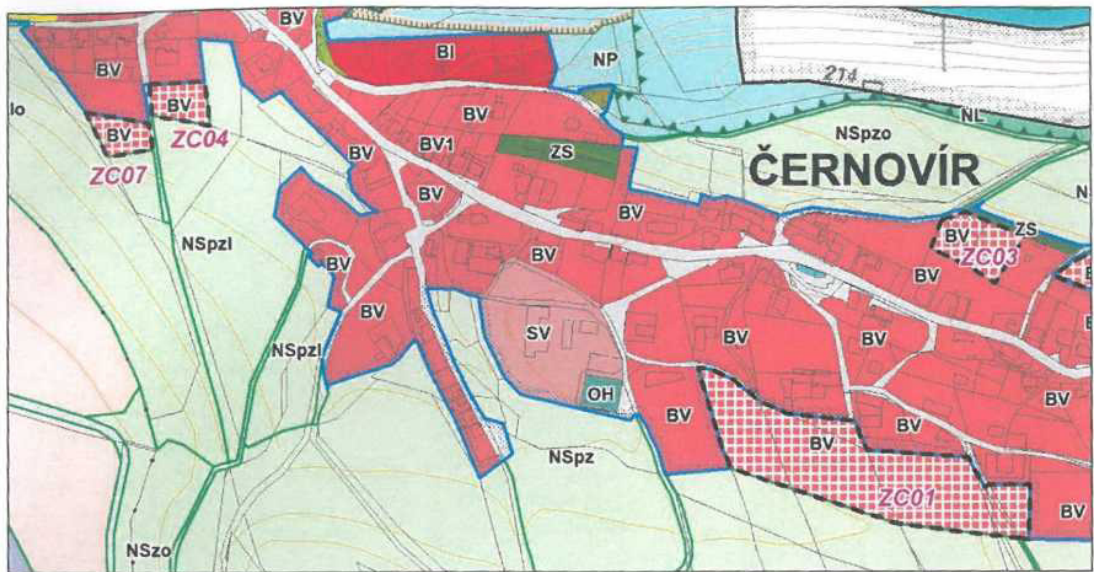


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI													
Dosavadní stav					Nový stav								
Druhovní pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Oznáčení pozemku část, číslo	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Zápis výška	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Do placení v pozemku zaměřeno v místní měřítku	Číslo listu vlastnictví	Výměra sta ha	m <sup>2</sup>
403/10	3	81	1998, 21 ostatní pozemky	403/10	3	68	ostatní pozemky	0	0	403/10	10001	3	68
				403/15	1	1	ostatní pozemky	2	0	403/10	10001	1	1
				403/16	2	2	ostatní pozemky	2	0	403/10	10001	2	2
				403/17	10	10	ostatní pozemky	0	0	403/10	10001	10	10
667/14	23	73	1998, 21 ostatní pozemky	667/14	23	57	ostatní pozemky	0	0	667/14	10001	23	57
				667/69	1	1	ostatní pozemky	2	0	667/14	10001	1	1
				667/70	1	1	ostatní pozemky	2	0	667/14	10001	1	1
				667/71	14	14	ostatní pozemky	2	0	667/14	10001	14	14
	27	54			27	54							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán vznikl podle územního rozhodnutí	Popisuje celý úhradní správní geometrický plán
	Územní plán číslo:  Číslo přílohy k územnímu rozhodnutí správním územním rozhodnutím číslo: 12/9/95 Dne: 11. srpna 2021 Číslo: 253/2021 Některé údaje v příloze odpovídají původnímu popisu	Územní plán číslo:  Číslo přílohy k územnímu rozhodnutí správním územním rozhodnutím číslo: 12/9/95 Dne: 20-08-2021 Číslo: 160/2021 Tento územní plán je geometrický plán vzhledem k tomu, že se jedná o úhradní a územní plán, který je součástí úhradního plánu
Vytvořitel:  GEODEZIE, s.r.o. Tvrdkova 1191 562 01 Ústí nad Orlicí	Katastrální úřad ústřední v Ústí nad Orlicí	Ústřední územní geometrický plán vzhledem k tomu, že se jedná o úhradní a územní plán, který je součástí úhradního plánu
Číslo plánu: 412-133/2021 Okres: Ústí nad Orlicí Obec: Ústí nad Orlicí Kat. území: Čermovr u Ústí nad Orlicí Měrový list: DKM Ústí nad Orlicí 0-6/12	KÚ pro Pardubický kraj KP Ústí nad Orlicí PGP-1570/2021-611 2021.08.20 07:17:59 CEST	
Důležité upozornění: Územní plán geometrický plán je součástí úhradního plánu a jeho účinnost závisí na tom, že bude schválen územním rozhodnutím a bude součástí úhradního plánu. Viz seznam souřadnic		



Kopie GP pro rozdělení pozemku s vyznačením oceňovaného pozemku



Kopie výřezu hlavního výkresu územního plánu

#### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

*stabilizované*      *plochy*      *územní*  
*plochy*              *změn*              *rezervy*

BV	BV	
BV1		
RH		

BYDLENÍ  
v rodinných domech - venkovské

BYDLENÍ  
v rodinných domech - venkovské - specifické

REKREACE  
plochy staveb pro hromadnou rekreaci





Fotodokumentace lokality oceňovaného pozemku parc.č. 403/10



Fotodokumentace lokality oceňovaných pozemků parc.č. 667/69, 667/70 a 667/71