

## Prodej stavebních pozemků o celkové výměře 25 556 m<sup>2</sup>, Horní Jelení

Horní Jelení



**35 588 555 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ing. Pavel UHLÍŘ**

**Tel.:** 773 566 984

**GSM:** 775105510

**E-mail:**

[uhlir.p@thebrokers.cz](mailto:uhlir.p@thebrokers.cz)

<b>Celková plocha:</b>	25 556 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku:</b>	pro komerční výstavbu
<b>Inženýrské sítě:</b>	vodovod; kanalizace; plyn; elektřina	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji investičně mimořádně zajímavý rovinatý stavební pozemek o celkové výměře 25 556 m<sup>2</sup>, situovaný ve východní části města Horní Jelení. Tento rozsáhlý celek představuje strategickou příležitost pro investory, developery i podnikatele, kteří hledají kombinaci okamžitého výnosového využití a dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Dle aktuálně platného územního plánu je pozemek určen pro skladování a drobnou výrobu. Tato funkce umožňuje okamžité zahájení komerčního využití - například výstavbu skladových hal, logistického zázemí, lehké výroby či kombinovaných provozů. Připravovaný nový územní plán v tuto chvíli zachovává toto funkční určení, což investorovi přináší stabilitu, předvídatelnost a minimalizaci rizik spojených se změnou regulace.

Z pohledu investiční strategie nabízí pozemek několik atraktivních scénářů:

- Okamžitý výnosový model - realizace komerční výstavby s následným pronájmem (logistika, skladování, výroba),
- Energetický projekt - přímo na pozemku je k dispozici rezervovaná kapacita připojení do distribuční sítě ve vyšších

jednotkách MW, což významně zvyšuje investiční potenciál (k dispozici připojení trafostanice 35 kV),  
- Landbanking - držení pozemku s ohledem na postupný rozvoj lokality a růst hodnoty v čase.

Významnou přidanou hodnotou je technická připravenost území. Inženýrské sítě se nacházejí přímo na pozemku, na jeho hranici nebo v těsné blízkosti, což výrazně snižuje vstupní investice a urychluje realizaci projektů.

Pozemek disponuje dvěma přístupovými trasami:

- přímé napojení z hlavní komunikace v jihozápadní části,
- alternativní přístup podél východní hranice z vedlejší komunikace.

Toto řešení umožňuje flexibilní dopravní obslužnost i případné rozdělení areálu na více funkčních celků.

Klíčovým investičním faktorem je dopravní dostupnost. Lokalita nabízí rychlé spojení do měst Pardubice, Hradec Králové, Vysoké Mýto, Choceň a Holic. Zásadní je především výborné napojení na dálnici D35, která představuje páteřní tah východ-západ, a napojení na dálnici D11 směrem na Prahu. Právě tato kombinace činí lokalitu atraktivní pro logistiku, distribuci i výrobní společnosti hledající efektivní dopravní dostupnost.

Horní Jelení je zároveň dynamicky se rozvíjející město s kompletní občanskou vybaveností a rostoucím významem v rámci regionu. Postupný rozvoj infrastruktury a podnikatelských aktivit v širším okolí podporuje dlouhodobý růst hodnoty nemovitostí.

Tato nabídka tak představuje promyšlenou investici s více scénáři využití - od okamžitého generování výnosu přes energetický projekt až po strategické držení s potenciálem kapitálového zhodnocení. Kombinace velikosti, umístění, dopravní dostupnosti a připravenosti činí z tohoto pozemku příležitost, která se na trhu objevuje jen zřídka.

V případě zájmu o detailní investiční rozbor, ekonomický model nebo osobní prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

Pozn.: Prezentace obsahuje prvky vizualizace možného řešení budoucího stavu