

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 502 - 16/2018

o obvyklé ceně nemovitostí pozemkových parcel č. 694/7 – orná půda o výměře 178 m<sup>2</sup>, č. 694/6 – ostatní plocha o výměře 198 m<sup>2</sup>, č. 690/14 – ostatní plocha o výměře 395 m<sup>2</sup>, č. 627/3 – orná půda o výměře 5 760 m<sup>2</sup> a č. 637/3 – orná půda o výměře 5 m<sup>2</sup> uvedených na LV č. 50070 pro k. ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice

**Objednatel posudku:**

**Nadace pro rozvoj města Pardubic**  
Pernštýnské nám. 1  
530 21 Pardubice

**Účel posudku:**

Stanovení ceny v čase a místě obvyklé

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 19. 10. 2018 posudek vypracoval:**

Ing. Vladimír Ryšina  
Brozany 25  
533 52 Staré Hradiště



Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 5 stran příloh.

Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Jedno vyhotovení zůstává u znalce.

Výtisk č.

3

V Brozanech 23. 10. 2018

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí pozemkových parcel č. 694/7 – orná půda o výměře 178 m<sup>2</sup>, č. 694/6 – ostatní plocha o výměře 198 m<sup>2</sup>, č. 690/14 – ostatní plocha o výměře 395 m<sup>2</sup>, č. 627/3 – orná půda o výměře 5 760 m<sup>2</sup> a č. 637/3 – orná půda o výměře 5 m<sup>2</sup> uvedených na LV č. 50070 pro k. ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice.

Znalecký posudek je vypracován v souladu se „Zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a některých služeb“ (ve znění pozdějších novel).

Účelem ocenění je stanovení ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé ke dni 19. 10. 2018.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název předmětu ocenění:	Pozemkové parcely č. 694/7 - orná půda, č. 694/6 – ostatní plocha, č. 690/14 – ostatní plocha, 627/3 – orná půda a č. 637/3 – orná půda v k. ú. Svítkov
Adresa předmětu ocenění:	Pardubice 530 06 Pardubice
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Pardubice
Katastrální území:	Svítkov
Počet obyvatel:	90 044

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 570,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitostí**

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno dne 19. 10. 2018 za přítomnosti Ing. Jiřího Čáně.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- informace o pozemkových parcelách č. 694/7 - orná půda, č. 694/6 – ostatní plocha, č. 690/14 – ostatní plocha, 627/3 – orná půda a č. 637/3 – orná půda zapsaných na LV č. 50070 pro k. ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice zjištěné znalcem na internetovém serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (nahlížení do katastru nemovitostí) dne 19. 10. 2018
- informace z katastrální mapy na nemovitosti dle LV č. 50070 a okolí v k. ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice zjištěné znalcem na internetovém serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (nahlížení do katastru nemovitostí) dne 19. 10. 2018
- informace o oceňované nemovitosti poskytnuté znalci objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření provedeném 19. 10. 2018
- Územní plán města Pardubice

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Dle informace zjištěné znalcem z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 50070 pro k. ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice z 19. 10. 2018 na internetovém serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (nahlížení do katastru nemovitostí) je právo vlastnické oceňovaných pozemkových parcel č. 694/7 – orná půda o výměře 178 m<sup>2</sup>, č. 694/6 – ostatní plocha o výměře 198 m<sup>2</sup>, č. 690/14 – ostatní plocha o výměře 395 m<sup>2</sup>, č. 627/3 – orná půda o výměře 5 760 m<sup>2</sup> a č. 637/3 – orná půda o výměře 5 m<sup>2</sup> vloženo pro vlastníka:

- Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice – Staré Město,  
530 02 Pardubice

## 6. Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena

Na oceňované pozemky nejsou (podle odhadci předaných informací) uplatňovány restituční nároky. V katastru nemovitostí je zapsáno omezení vlastnického práva a to předkupní právo pro stát, pardubický kraj a obec Pardubice podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. vydané opatřením obecné povahy veřejnou vyhláškou podle VI. změny Územního plánu města Pardubice, která nabyla účinnosti dnem 22. 4. 2010. V seznamu pozemků bod 74) Dopravní propojení Staré Čivice – přístav (od křižovatky na východním okraji Starých Čivic k nadjezdu přes železniční trať), připojení západního okraje Svítkova v katastrálním území Svítkov jsou uvedeny pozemkové p.č. 694/7, č. 694/6, č. 690/14 a č. 637/3.

## 7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemkové parcely č. 694/7 – orná půda o výměře 178 m<sup>2</sup>, č. 694/6 – ostatní plocha o výměře 198 m<sup>2</sup>, č. 690/14 – ostatní plocha o výměře 395 m<sup>2</sup>, č. 627/3 – orná půda o výměře 5 760 m<sup>2</sup> a č. 637/3 – orná půda o výměře 5 m<sup>2</sup> v k. ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice jsou umístěny na západní straně místní části krajského města Pardubice - Svítkov za zástavbou rodinných domů vlevo od komunikace vedoucí z Pardubic – Svítkova od stadionu Zlaté přílby po nadjezdu přes železniční trať do obce Srnojedy.

Pozemkové parcely č. 694/7 – orná půda, č. 694/6 – ostatní plocha a č. 690/14 – ostatní plocha jsou součástí většího zemědělsky obhospodařovaného půdního celku a jsou skutečně užívány jako orná půda (způsob skutečného využití u pozemkových p.č. 694/6 a č. 690/14 není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí a jsou tedy oceněny dle skutečného využití). Pozemky mají úzký protáhlý tvar a podle zákresu v katastru nemovitostí byly dříve užívány jako polní cesty, jsou rovinaté, nejsou zastavěné a ke hranici pozemků nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě. Přístup k parcelám je přes sousední zemědělské pozemky, parcela č. 690/14 je přístupná i z veřejné komunikace na p.č. 1294/15 ve vlastnictví ČR - Správa železniční dopravní cesty, státní organizace.

Pozemková parcela č. 627/3 – orná půda je součástí většího zemědělsky obhospodařovaného půdního celku a je skutečně užívána jako orná půda (způsob skutečného využití je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí).

Pozemková parcela č. 637/3 – orná půda je přibližně trojúhelníkového tvaru a sousedí se silnicí ze Svítkova přes nadjezd do obce Srnojedy. Je zatravněný a tvoří zeleň u komunikace. Pozemek není zastavěný a přístupný je z uvedené komunikace.

Podle Územního plánu města Pardubice vyhlášeného 4. 9. 2001 po VI. změnách vydaných Zastupitelstvem statutárního města Pardubice usnesením č. 1875 Z/2010 dne 30. 3. 2010, datum účinnosti 22. 4. 2010 a podle VI-té změny Územního plánu města Pardubice se pozemek p.č. 627/3, p.č. 694/7 a částečně pozemek č. 690/14 v katastrálním území Svítkov nachází v urbanizované ploše **PZ – plochy zemědělsky využívané půdy**, pozemek č. 694/6 a částečně č. 690/14 v ploše **liniové prvky dopravních systémů – systém silniční dopravy** a pozemek č. 637/3 v ploše **ZR – zeleň rekreační**.

## 8. Obsah posudku

### **1. Ocenění pozemků**

- 1.1. Pozemková parcela č. 694/7 – orná půda
- 1.2. Pozemková parcela č. 694/6 – ostatní plocha
- 1.3. Pozemková parcela č. 690/14 – ostatní plocha
- 1.4. Pozemková parcela č. 627/3 – orná půda
- 1.5. Pozemková parcela č. 637/3 – orná půda

## **B. Stanovení ceny obvyklé**

Zjištěna má být znaleckým posudkem obvyklá cena nemovitosti podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.

Majetek a služby se oceňují obvyklou cenou, kterou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **1. Ocenění pozemků**

#### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

##### **1.1. Pozemková parcela č. 694/7 – orná půda**

Oceňovaný pozemek se podle platného Územního plánu města Pardubice nachází v ploše PZ – plochy zemědělsky využívané půdy, které slouží pro hospodaření na zemědělské půdě pro pěstování zemědělských plodin, zakládání speciálních zemědělských kultur nebo pro chov hospodářských zvířat. Plochy lze využívat i pro další funkce, které jsou s hospodařením na ZPFF slučitelné a způsob jejich využití umožňuje bezodkladné navrácení půdy hospodaření bez nákladů na rekultivaci (golfová hřiště, přírodní tábořiště apod.).

##### Přípustné využití hlavní:

- orná půda
- intenzivně využívané travní porosty
- trvalé kultury - sady

##### Přípustné využití doplňkové:

- účelové komunikace pro motorová a speciální vozidla
- pěší a cyklistické komunikace
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.)
- stavby, sloužící zemědělské výrobě – obslužné plochy
- plochy pro sportovní a rekreační využití, které umožní navrácení půdy hospodaření bez nutné rekultivace (golfová hřiště, přírodní tábořiště apod.).

##### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, které nesouvisí s funkcí hlavní a funkcemi doplňkovými

##### Analýza rizik a omezení nemovitostí:

Negativní vlivy v okolní zástavbě, sociální riziko, záplavová oblast, příjezd, přístup – rizika nezjištěna. Omezení vlastnického práva předkupním právem podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. (popis viz. výše) pro stát, pardubický kraj a obec Pardubice zapsané v evidenci v Katastru nemovitostí omezuje potencionální kupující při prodeji pozemku a má významný vliv na tržní cenu pozemku. Pozemek p.č. 694/7 orná půda lze využít pouze pro zemědělské účely a jako zemědělský pozemek je oceněn. Výhodou zemědělského pozemku je poloha v katastrálním území krajského města v blízkosti zastavěného území a tedy s možností do budoucna při změně územního plánu změnit pozemek na zastavitelný pro novou výstavbu.

##### Stanovení hodnoty pozemku porovnávacím způsobem:

Ve věci určení obvyklé ceny pozemku znalec provedl průzkum nabízených zemědělských pozemků obdobné velikosti v obdobných lokalitách města na trhu s realitami. Bylo zjištěno, že srovnatelné zemědělské pozemky v okolí krajského města Pardubice se pohybují v rozmezí 50 Kč/m<sup>2</sup> až 250 Kč/m<sup>2</sup>. Např. čtyři na sebe navazující pozemky v Nemošicích o celkové výměře 3 465 m<sup>2</sup> jako trvalý travní porost a orná půda

byly na trhu s nemovitostmi nabízeny za 180 Kč/m<sup>2</sup>, pole o výměře 8 720 m<sup>2</sup> v katastru obce Staré Jesenčany bylo na trhu s nemovitostmi nabízeno za 225 Kč/m<sup>2</sup>.

Návrh obvyklé ceny pozemku:

Předmětný pozemek v ploše s funkčním využitím „PZ – zemědělsky využívaná půda“ je oceněn jako zemědělský pozemek. Pozemek není pozemkem stavebním – není zastavěn ani k zastavění určen platnou územně plánovací dokumentací. Je a nadále bude využíván jako orná půda. Na základě zjištěných skutečností s využitím Analýzy rizik a omezení nemovitostí určí obvyklou cenu pozemku ve výši **180 Kč/m<sup>2</sup>**.

Návrh obvyklé ceny pozemku:

Číslo pozemku	Popis	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednot. cena	Hodnota
Pozemková p.č. 694/7	orná půda	178	180	32 040

**1.1. Pozemková parcela č. 694/7 – orná půda celkem – zjištěná cena**

**32 040,- Kč**

### **1.2. Pozemková parcela č. 694/6 – ostatní plocha**

V seznamu pozemků bod 74) Dopravní propojení Staré Čivice – přístav (od křižovatky na východním okraji Starých Čivic k nadjezdu přes železniční trať), připojení západního okraje Svítkova v katastrálním území Svítkov je uvedena pozemková p.č. 694/6.

Analýza rizik a omezení nemovitostí:

Negativní vlivy v okolní zástavbě, sociální riziko, záplavová oblast, příjezd, přístup – rizika nezjištěna.

Omezení vlastnického práva předkupním právem podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. (popis viz. výše) pro stát, pardubický kraj a obec Pardubice zapsané v evidenci v Katastru nemovitostí omezuje potencionální kupující při prodeji pozemku a má významný vliv na tržní cenu pozemku.

Stanovení hodnoty pozemku porovnávacím způsobem:

Ve věci určení obvyklé ceny pozemku znalec provedl průzkum nabízených pozemků obdobné velikosti v obdobných lokalitách města na trhu s realitami. Bylo zjištěno, že srovnatelné pozemky v okrajových částech navazujících na krajské město Pardubice, zastavitelné podle územního plánu, bez možnosti napojení na inženýrské sítě, přístupné z veřejné zpevněné komunikace se pohybují v rozmezí 350 až 750 Kč/m<sup>2</sup>.

Návrh obvyklé ceny pozemku:

Pozemek se nachází v ploše pro liniové prvky dopravních systémů - systém silniční dopravy, propojení Staré Čivice - přístav. Tímto návrhem je omezena využitelnost pozemku a má významný vliv na cenu pozemku.

Na základě zjištěných skutečností s využitím Analýzy rizik a omezení nemovitostí určí obvyklou cenu pozemku ve výši **180 Kč/m<sup>2</sup>**.

Číslo pozemku	Popis	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednot. cena	Hodnota
Pozemková p.č. 694/6	ostatní plocha	198	180	35 640

**1.2. Pozemková parcela č. 694/6 – ostatní plocha celkem – zjištěná cena**

**35 640,- Kč**

### **1.3. Pozemková parcela č. 690/14 – ostatní plocha**

V seznamu pozemků bod 74) Dopravní propojení Staré Čivice – přístav (od křižovatky na východním okraji Starých Čivic k nadjezdu přes železniční trať), připojení západního okraje Svítkova v katastrálním území Svítkov je uvedena pozemková p.č. 690/14.

Pozemková p.č. 690/14 v katastrálním území Svítkov se z větší části nachází v urbanizované ploše PZ – plochy zemědělsky využívané půdy a částečně v ploše liniové prvky dopravních systémů – systém silniční dopravy. Rozdělení na části bylo provedeno odměřením z katastru nemovitostí podle Územního plánu.



Analýza rizik a omezení nemovitostí:

Negativní vlivy v okolní zástavbě, sociální riziko, záplavová oblast, příjezd, přístup – rizika nezjištěna.

Omezení vlastnického práva předkupním právem podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. (popis viz. výše) pro stát, pardubický kraj a obec Pardubice zapsané v evidenci v Katastru nemovitostí omezuje potencionální kupující při prodeji pozemku a má významný vliv na tržní cenu pozemku.

Stanovení hodnoty pozemku porovnávacím způsobem:

Ocenění je provedeno podle zahrnutí částí pozemku v Územním plánu a ocenění dle bodů 1.1. a 1.2.

Návrh obvyklé ceny pozemku:

Pozemek se nachází v ploše pro liniové prvky dopravních systémů - systém silniční dopravy, propojení Staré Čivice – přístav a ploše PZ – zemědělsky využívaná půda.

Na základě zjištěných skutečností s využitím Analýzy rizik a omezení nemovitostí (body 1.1 a 1.2) určuji obvyklou cenu pozemku ve výši **180 Kč/m<sup>2</sup>** části pozemku v ploše pro liniové prvky dopravních systémů - systém silniční dopravy a ve výši **180 Kč/m<sup>2</sup>** v ploše PZ zemědělsky využívaná půdy.

Číslo pozemku	Popis	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednot. cena	Hodnota
Pozemková p.č. 690/14 dopravní systémy	ostatní plocha	115	180	20 700
Pozemková p.č. 690/14 zemědělská půda	ostatní plocha	280	180	50 400

**1.3. Pozemková parcela č. 690/14 – ostatní plocha celkem – zjištěná cena**

**71 100,- Kč**

#### **1.4. Pozemková parcela č. 627/3 – orná půda**

Oceňovaný pozemek se podle platného Územního plánu města Pardubice nachází v ploše PZ – plochy zemědělsky využívané půdy, které slouží pro hospodaření na zemědělské půdě pro pěstování zemědělských plodin, zakládání speciálních zemědělských kultur nebo pro chov hospodářských zvířat. Plochy lze využívat i pro další funkce, které jsou s hospodařením na ZPFF slučitelné a způsob jejich využití umožňuje bezodkladné navrácení půdy hospodaření bez nákladů na rekultivaci (golfová hřiště, přírodní tábořiště apod.).

Přípustné využití hlavní:

- orná půda
- intenzivně využívané travní porosty
- trvalé kultury - sady

Přípustné využití doplňkové:

- účelové komunikace pro motorová a speciální vozidla
- pěší a cyklistické komunikace
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.)
- stavby, sloužící zemědělské výrobě – obslužné plochy
- plochy pro sportovní a rekreační využití, které umožní navrácení půdy hospodaření bez nutné rekultivace (golfová hřiště, přírodní tábořiště apod.).

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, které nesouvisí s funkcí hlavní a funkcemi doplňkovými

Analýza rizik a omezení nemovitostí:

Negativní vlivy v okolní zástavbě, sociální riziko, záplavová oblast, příjezd, přístup – rizika nezjištěna. Pozemek p.č. 627/3 orná půda lze využít pouze pro zemědělské účely a jako zemědělský pozemek je oceněn. Výhodou zemědělského pozemku je poloha v katastrálním území krajského města v blízkosti zastavěného území a tedy s možností do budoucna při změně územního plánu změnit pozemek na zastavitelný pro novou výstavbu.

Stanovení hodnoty pozemku porovnávacím způsobem:

Ve věci určení obvyklé ceny pozemku znalec provedl průzkum nabízených zemědělských pozemků obdobné velikosti v obdobných lokalitách města na trhu s realitami. Bylo zjištěno, že srovnatelné zemědělské pozemky v okolí krajského města Pardubice se pohybují v rozmezí 50 Kč/m<sup>2</sup> až 250 Kč/m<sup>2</sup>. Např. pole o výměře 8 720 m<sup>2</sup> v katastru obce Staré Jesenčany bylo na trhu s nemovitostmi nabízeno za 225 Kč/m<sup>2</sup> nebo čtyři na sebe navazující pozemky v Nemošicích o celkové výměře 3 465 m<sup>2</sup> jako trvalý travní porost a orná půda byly na trhu s nemovitostmi nabízeny za 180 Kč/m<sup>2</sup> nebo louka v obci Spojil o výměře 4 620 m<sup>2</sup> určená podle územního plánu k zemědělské a agroturistické funkci byla nabízena za 250 Kč/m<sup>2</sup>.

Návrh obvyklé ceny pozemku:

Předmětný pozemek v ploše s funkčním využitím „PZ – zemědělsky využívaná půda“ je oceněn jako zemědělský pozemek. Pozemek není pozemkem stavebním – není zastavěn ani k zastavění určen platnou územně plánovací dokumentací. Je a nadále bude využíván jako orná půda. Na základě zjištěných skutečností s využitím Analýzy rizik a omezení nemovitostí určují obvyklou cenu pozemku ve výši **180 Kč/m<sup>2</sup>**.

Návrh obvyklé ceny pozemku:

Číslo pozemku	Popis	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednot. cena	Hodnota
Pozemková p.č. 627/3	orná půda	5 760	180	1 036 800

**1.4. Pozemková parcela č. 627/3 – orná půda celkem – zjištěná cena**

**1 036 800,- Kč**

#### **1.5. Pozemková parcela č. 637/3 – orná půda**

Oceňovaný pozemek se podle platného Územního plánu města Pardubice nachází v ploše ZR – zeleň rekreační, které zahrnují území rekreační a přírodní hřiště, koupaliště. Převažují na nich vegetační prvky a stavební objekty nepřekračují 20 % rozlohy plochy.

Přípustné využití hlavní:

- dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů a travních porostů
- trvalé travní porosty
- v plochách zeleně s rekreační funkcí nekryté plochy pro sport a doplňkové stavby v rozsahu do 20 % rozlohy ploch
- areály zdraví

Přípustné využití doplňkové:

- dětská hřiště
- pěší komunikace
- cyklistické stezky a jezdecké komunikace
- odpočívadla, altány
- veřejná WC, hygienická zařízení
- drobná architektura, vodní prvky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, které nesouvisí s funkcí hlavní
- stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí (dopravní zátěže, hluk apod.)

V katastru nemovitostí je zapsáno omezení vlastnického práva a to předkupní právo pro stát, pardubický kraj a obec Pardubice podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. vydané opatřením obecné povahy veřejnou vyhláškou podle VI. změny Územního plánu města Pardubice, která nabyla účinnosti dnem 22. 4. 2010. V seznamu pozemků bod 74) Dopravní propojení Staré Čivice – přístav (od křižovatky na východním okraji Starých Čovic k nadjezdu přes železniční trať), připojení západního okraje Svítkova v katastrálním území Svítkov je uvedena pozemková p.č. 637/3.

Analýza rizik a omezení nemovitostí:

Negativní vlivy v okolní zástavbě, sociální riziko, záplavová oblast, příjezd, přístup – rizika nezjištěna.

Omezení vlastnického práva předkupním právem podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. (popis viz. výše) pro stát, pardubický kraj a obec Pardubice zapsané v evidenci v Katastru nemovitostí omezuje potencionální kupující při prodeji pozemku a má významný vliv na tržní cenu pozemku. Pozemek má malou výměru pro využití.

Stanovení hodnoty pozemků porovnávacím způsobem:

Ve věci určení obvyklé ceny pozemku znalec provedl průzkum nabízených pozemků obdobné velikosti v obdobných lokalitách města na trhu s realitami. Bylo zjištěno, že srovnatelné pozemky v okrajových částech navazujících na krajské město Pardubice, plnící funkci doprovodnou podél komunikací se pohybují v rozmezí 50 až 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Návrh obvyklé ceny pozemků:

Pozemek v ploše ZR – Zeleň rekreační je určen podle územního plánu pro liniové prvky dopravních systémů - systém silniční dopravy, propojení Staré Čivice - přístav. Tímto návrhem je omezena využitelnost pozemku a má významný vliv na cenu pozemku.

Na základě zjištěných skutečností s využitím Analýzy rizik a omezení nemovitostí určuji obvyklou cenu pozemku ve výši **150 Kč/m<sup>2</sup>**.

Číslo pozemku	Popis	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednot. cena	Hodnota
Pozemková p.č. 637/3	orná půda	5	150	750

**1.5. Pozemková parcela č. 637/3 – orná půda celkem – zjištěná cena**

**750,- Kč**

### Rekapitulace

1.1. Pozemková parcela č. 694/7 – orná půda	32 040,- Kč
1.2. Pozemková parcela č. 694/6 – ostatní plocha	35 640,- Kč
1.3. Pozemková parcela č. 690/14 – ostatní plocha	71 100,- Kč
1.4. Pozemková parcela č. 627/3 – orná půda	1 036 800,- Kč
1.5. Pozemková parcela č. 637/3 – orná půda	750,- Kč

**Celkem pozemky p.č. 694/7, č. 694/6, č. 690/14, č. 627/3 a č. 637/3**

**1 176 330 Kč**

**S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, stanovuji výslednou cenu obvyklou (tržní cenu) po zaokrouhlení předmětného majetku ve výši:**

**B: Výsledná obvyklá cena nemovitostí ke dni 19. 10. 2018 činí 1 176 000 Kč**

slovy: Jedenmilionstosedmdesátšesttisíc Kč

Podpis:

V Brozanech, 23. 10. 2018

Ing. Vladimír Ryšina  
Brozany 25  
533 52 Staré Hradiště





Přílohy:

- kopie mapy Katastru nemovitostí 1A4
- Územní plán města Pardubice – titulek 1A4
- Územní plán města Pardubice, hlavní výkres, oceňované pozemky p.č. 694/7, 694/6, 690/14, 637/3 a 627/3 – 2A4
- Územní plán města Pardubice, Legenda 1A4

### **C. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č. j. Spr. 1782/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 502 - 16/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 502-16/18.



