

# ZNALCKÝ POSUDEK

č. 1101/2015

O ceně pozemku č.2168/50 odděleného od pozemku č. 2168/12 v k.ú. Pardubice v Pardubicích



**Objednatel znaleckého posudku:**

Statutární město Pardubice - magistrát města  
Pernštýnské náměstí 1  
53021 Pardubice

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 10.3.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Vratislav Knittel  
Arnošta z Pardubic 2604  
530 02 Pardubice  
telefon: 603470564  
e-mail: knittel@sinveko.cz

*Ing. Vratislav Knittel*  
znalec v oboru stavebnictví  
a oceňování nemovitostí  
Arnošta z Pardubic 2604  
530 02 PARDUBICE

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Pardubicích 10.3.2015

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

zpracování znaleckého posudku k odkoupení pozemkové parcely č. 2168/50 v k.ú. Pardubice

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek 2168/50 oddělený z pozemku 2168/12 v k.ú. Pardubice  
Adresa předmětu ocenění: Dukla  
530 00 Pardubice  
Kraj: Pardubický  
Okres: Pardubice  
Obec: Pardubice  
Katastrální území: Pardubičky  
Počet obyvatel: 89 432  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 1\,400,00 \text{ Kč/m}^2$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.3.2015.

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

- výpis z LV č. 51157 k.ú. Pardubice původ internet  
- snímek z KN původ internet  
- geometrický oddělovací plán č. 8003-8/2015 5.3.2015 Geoding s.r.o. Štrossova 126, 53003 Pardubice

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

Vlastník pozemku: Tělovýchovná Jednota Lokomotiva, Terezy Novákové 503, 53002 Pardubice,  
vlastnictví: výhradní

LV č. 51157

Tělovýchovná Jednota Lokomotiva Pardubice, |Terezy Novákové 503, 53002 Pardubice

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Oceňované pozemky jsou součástí územního rozhodnutí na kterých má být umístěn objekt parkové úpravy a mlatová cesta

### **7. Celkový popis nemovité věci**

V době prohlídky byly pozemky užívány jako ostatní plochy - sportoviště a rekreační plocha a veřejná zeleň. Takto bude pozemek i nadále využíván po revitalizaci. Vzhledem k tomu, že nejsou přesně vytýčeny hranice pozemku v terénu, ani nebyly zjištěny jiné znaky hranic pozemků, jsou oceněny trvalé porosty na pozemcích zjednodušeným způsobem dle velikosti plochy. Jsou zde řídce rostoucí borovice ve stáří cca 50 let.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění pozemků**

##### **1.1. Pozemky**

#### **2. Ocenění trvalých porostů**

##### **2.1. Trvalé porosty**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění pozemků**

#### **1.1. Pozemky**

#### **Ocenění**

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index omezujících vlivů pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky - Záplavové území Chrudimky.	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo - Ochranné pásmo železnice a záplavové území.	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Záplavové území Chrudimky.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

##### **Index trhu s nemovitostmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Pozitivní změny - Revitalizace parku.	III	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010$$

**Index polohy pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce - Sídliště Dukla v Pardubicích v dosahu MHD.	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,800$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,800 = 0,808$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	1 400,-	0,808	0,300	339,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	ostatní plocha - ostatní komunikace	2188/50	694,00	339,36	235 515,84
<b>Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>235 515,84</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 235 515,84 Kč**

## **2. Ocenění trvalých porostů**

### **2.1. Trvalé porosty**

**Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45**

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ] Zastoupení	Stáří [let] Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmenění Uprav. jedn. c.	Cena [Kč]
borovice lesní	694,00	50	1	1,00	
	100 %	14,57		14,57	10 111,58
Cena lesního porostu celkem:					10 111,58

**Trvalé porosty - zjištěná cena**

**10 111,58 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemky

235 515,80 Kč

### **1. Ocenění pozemků celkem**

235 515,80 Kč

### **2. Ocenění trvalých porostů**

2.1. Trvalé porosty

10 111,60 Kč

### **2. Ocenění trvalých porostů celkem**

10 111,60 Kč

**Celkem**

**245 627,40 Kč**

## **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**245 627,40 Kč**

## **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

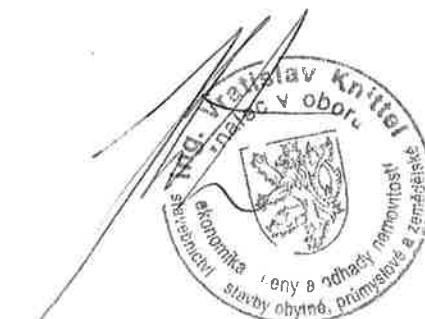
**245 630,- Kč**

slovy: Dvěstěčtyřicetpěttisícšestsettřicet Kč

Vypočtenou cenu uvažuji i jako cenu obvyklou pro možnost minimálního porovnání s obdobnými případy.

V Pardubicích 10.3.2015

Ing. Vratislav Knittel  
Arnošta z Pardubic 2604  
530 02 Pardubice  
telefon: 603470564  
e-mail: knittel@sinveko.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.2.1988 pod č.j.Spr.2113/87 pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské a pro obor ekonomiky-ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1101/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1101/2015.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace

1

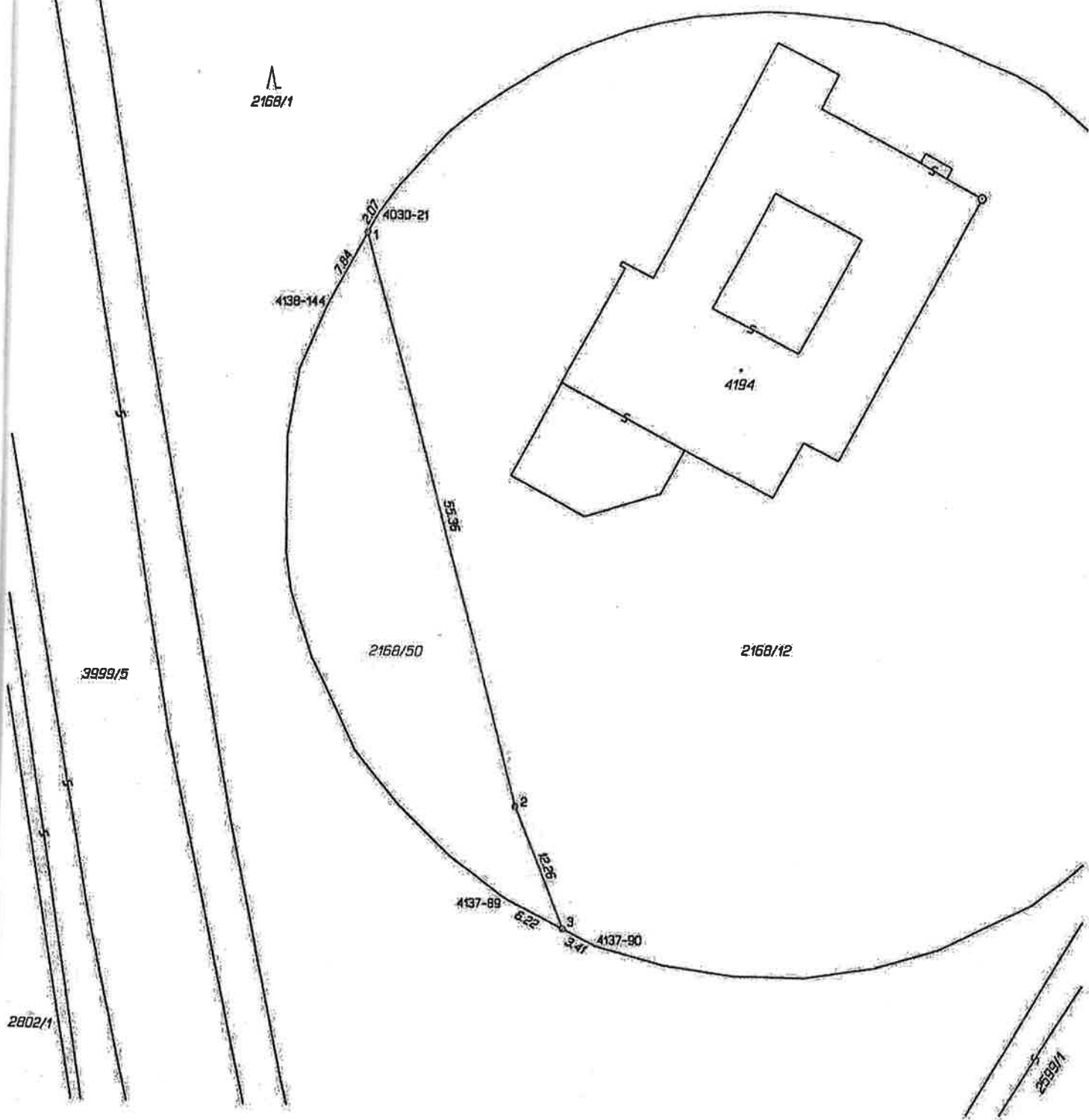


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu	
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	ha		m <sup>2</sup>
2168/12	*1)	54 11	ostatní pl. sport. a rek. pl.	2168/12	47 18	ostatní pl. sport. a rek. pl.			2	2168/12		51157	47 18	
				2168/50	6 94	ostatní pl. sport. a rek. pl.			2	2168/12		51157	6 94	
		54 11			54 12									

\*1) Rozdíl +1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.2168/12

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
		Jméno, příjmení: Ing. Josef Janko		Jméno, příjmení:	
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 330/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
		Dne: 5. března 2015 Číslo: 24/2015		Dne: Číslo:	
		Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Geodina s.r.o. Štrossova 126 530 03 Pardubice vraspir@geodina.cz Číslo plánu: 8003-8/2015 Okres: Pardubice Obec: Pardubice Kat. území: Pardubice Mapový list: Pardubice 9-1/12 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz.seznam souřadnic		Katastrální úřad souhlasí s otiskem parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	





# Seznam souřadnic (S-JTSK)

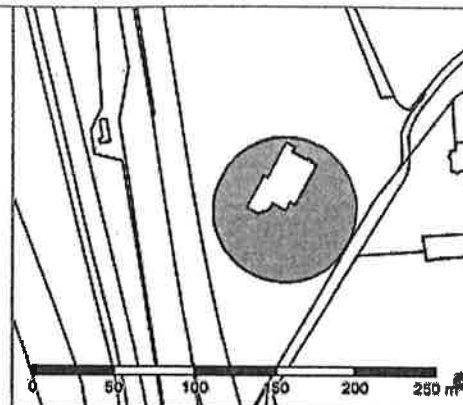
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Souřadnice určené měřením	
	Y	X		Y	X
4030-21	649213.21	1062143.92	3		
4137-89	649200.82	1062207.72	3		
4137-90	649192.26	1062212.09	3		
4138-144	649217.88	1062152.63	3		
1	649214.19	1062145.75	3		
2	649199.85	1062199.18	3		
3	649195.29	1062210.55	3		

Poznámka

trv. nestab.  
trv. nestab.  
trv. nestab.  
trv. nestab.  
mezník  
mezník  
mezník

**Informace o pozemku**

Parcelní číslo: 2168/12  
Obec: Pardubice [555134]  
Katastrální území: Pardubice [717657]  
Číslo LV: 51157  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 5411  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Způsob využití: sportoviště a rekreační plocha  
Druh pozemku: ostatní plocha

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo

Podíl

Tělovýchovná Jednota Lokomotiva Pardubice, Terezy Novákové 503, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ.

**Omezení vlastnického práva**

Typ

Zástavní právo smluvní

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.02.2015 16:00:29.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8, [cuzk@cuzk.cz](mailto:cuzk@cuzk.cz)  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](mailto:jejich-e-mail-adresu).

Verze aplikace: 5.1.0 build 3