

Znalecký posudek – číslo položky : 064685/2026

Číslo posudku v evidenci znalce : 4169-23/2026

Stručný popis předmětu znaleckého posudku :

**Určení obvyklé ceny části nemovitého majetku vedeného na
LV č. 50070 pro k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice,**

a to :

- pozemkové p.č. 633/6 o výměře 962 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda,
- pozemkové p.č. 633/7 o výměře 945 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda,
jejich součástí a příslušenství



Objednavatel znaleckého posudku:

Nadace pro rozvoj města Pardubice

Pernštýnské náměstí 1

530 21 Pardubice

IČO : 46495801

Účel znaleckého posudku:

Stanovení „obvyklé ceny“ či „tržní hodnoty“ vybraného nemovitého majetku ke dni 17.8.2026. Cena je stanovena v souvislosti s připravovaným zpeněžením oceňovaného nemovitého majetku formou dobrovolné veřejné dražby.

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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a Vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb., podle stavu ke dni 17.8.2026, znalecký posudek vypracoval:

Milan Skřivánek

Nová 208

530 09 Pardubice

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Posudek obsahuje 32 stran textu a 2 přílohy o celkem 8 stranách.

Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních a v elektronické podobě (formát pdf prostý),
1 vyhotovení zůstává jako archivní založeno u znalce, kde bude archivováno po dobu minimálně pěti let.

V Pardubicích 28.8.2026

Vyhotovení č.:

A. Zadání znaleckého posudku

1. Znalecký úkol (odborná otázka zadavatele)

Úkolem znalce je vypracovat písemný znalecký posudek o obvyklé ceně části nemovitého majetku vedeného na LV č. 50070 pro k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice, a to pozemkové p.č. 633/6 o výměře 962 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda, pozemkové p.č. 633/7 o výměře 945 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda, jejich součástí a příslušenství.

Určení jednak „ceny obvyklé“, jednak „ceny zjištěné“ (ceny administrativní) bude provedeno k datu 17.8.2026, a to 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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a Vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

2. Účel znaleckého posudku

Takto stanovená obvyklá cena oceňovaných pozemků v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice, je stanovena v souvislosti s připravovaným zpeněžením oceňovaného nemovitého majetku formou dobrovolné veřejné dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

V tomto znaleckém posudku je třeba stanovit „obvyklou cenu“ nebo „tržní hodnotu“ nemovitého majetku dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, stanovována je u oceňovaného pozemku jeho celková „cena obvyklá“.

Žádné jiné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru posudku, nebyly znalci zadavatelem posudku sděleny.

B. Výčet podkladů

1. Základní informace o nemovitosti

Adresa předmětu ocenění:	Pardubice – Svítkov, ul. Motoristů
LV:	50070
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Pardubice
Katastrální území:	Svítkov
Počet obyvatel:	92 319

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.8.2026 za přítomnosti znalce. Z místního šetření nebyl pořizován žádný zápis, pouze fotodokumentace přiložená k tomuto znaleckému posudku.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- „Objednávka č. 09/2026“ vystavená dne 28.7.2026 společností Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice, IČ: 46495801
- „Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 50070 pro k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice“ prokazující stav evidovaný k datu 28.8.2026, 20:15:02, vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem

- „Kopie katastrální mapy na p.p.č. 633/6 a okolí v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice“ vyhotovená dne 17.8.2026 jako výstup z databáze katastru nemovitostí přístupné na internetové adrese www.cuzk.cz (nahlížení do katastru nemovitostí)
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření provedeném dne 17.8.2026

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem oceňovaného souboru nemovitých věcí vedených na LV č. 50070 pro k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice, je :

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2026 20:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 718033 Svítkov

List vlastnictví: 50070

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice	46495801	

Vlastnictví bylo znalcem ověřeno dle „Výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 50070 pro k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice“ prokazujícím stav evidovaný k datu 28.8.2026, 20:15:02, vyhotoveným Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem – viz příloha tohoto znaleckého posudku.

5. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel posudku bude při sběru, zpracování a analýze dat vycházet výhradně z informací ověřitelných, za dostatečně věrohodná data budou považovány cenové a další informace vyplývající pouze z Kupních smluv skutečně vložených do evidence katastru nemovitostí, a to v souvislosti s provedenými úplatnými převody vlastnictví k nemovitým věcem v nich uvedeným.

Při zpracování a analýze takto sesbíraných dat také budou vyloučeny z dalšího použití případné výrazně limitní či odlehle cenové údaje, nebo údaje, u kterých lze mít pochybnost o skutečnosti, že předmětný převod vlastnictví se uskutečnil za cenu obvyklou (například z důvodu vlivu osobních poměrů mezi prodávajícím a kupujícím, mimořádných okolností trhu, zvláštní obliby atd.).

Takto sesbíraná, zpracovaná a analyzovaná data považuje zpracovatel posudku za dostatečně věrohodná.

C. Nález

1. Celkový popis oceňované nemovité věci :

Na LV č. 50070 pro k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice, je v evidenci katastru nemovitostí mimo jiné vedena :

- pozemková p.č. 633/6 o celkové výměře 962 m² vedená v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda,
- pozemková p.č. 633/7 o celkové výměře 945 m² vedená v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda.

Poloha oceňovaných pozemků na území města Pardubic :

Oceňované pozemky spolu bezprostředně sousedí a nacházejí se na území krajského města Pardubice, v jeho místní části Svítkov. Jedná se o dva ze souboru cca 100 pozemků, které byly na západním okraji místní části Svítkov kompletně zainvestovány z hlediska dopravní a technické infrastruktury Nadací pro rozvoj města Pardubic jako investorem, a to před cca 3 až 7 lety.

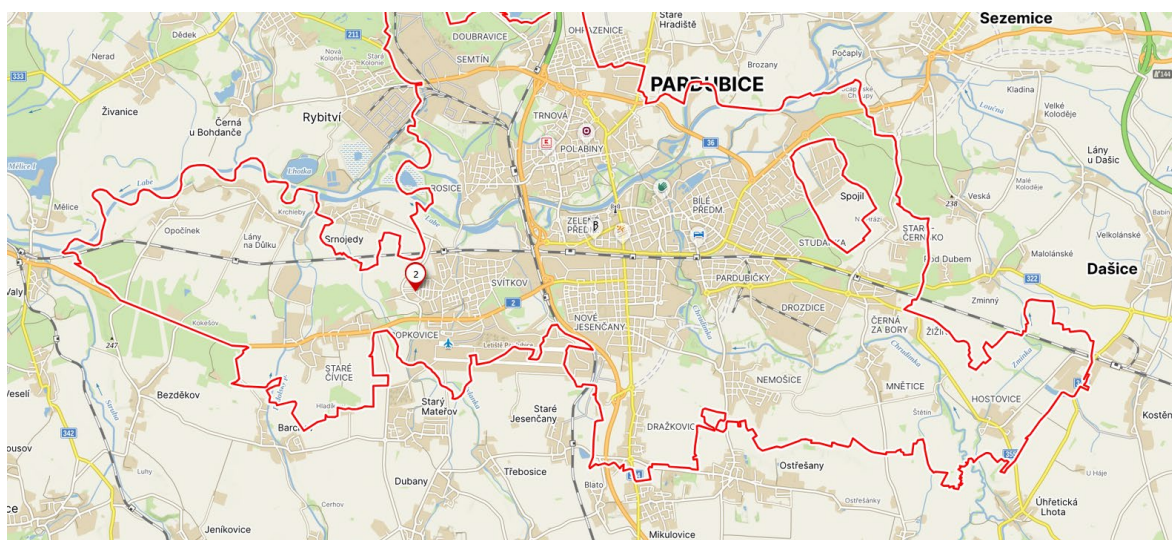
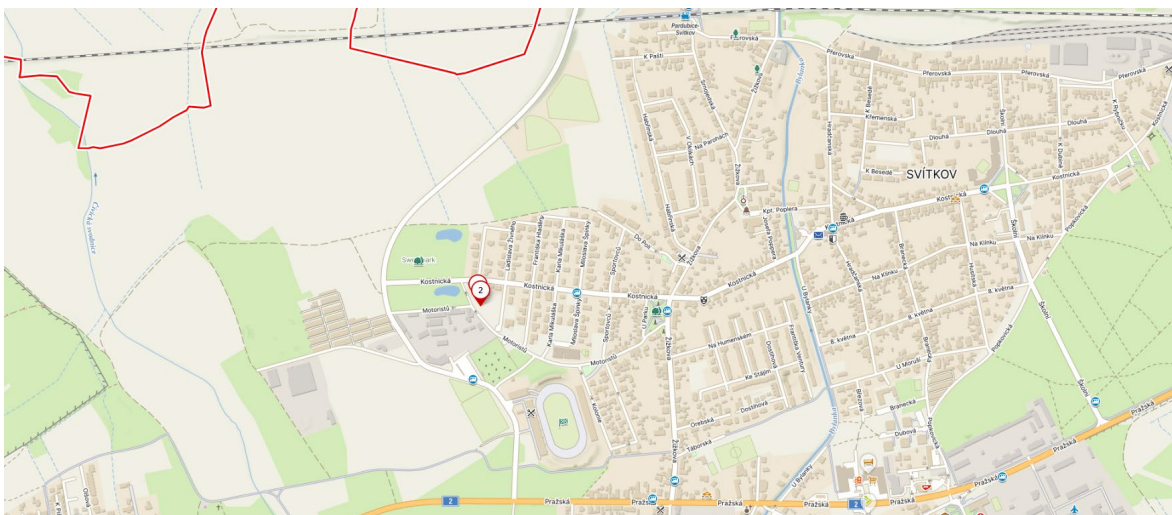
V současné době se tedy tyto pozemky nacházejí uvnitř z části již zastavěné a postupně stále zastavované lokality, na jejím západním až jihozápadním okraji. Na sousedních pozemcích na straně severní a východní se nacházejí již plně dokončené, nebo i rozestavěné novostavby rodinných domů, na straně západní se nacházejí komerčně využívané areály Před p.p.č. 633/7) a veřejné prostranství se zelení a plochami pro relaxaci a odpočinek (před p.p.č. 633/6). Jižně od oceňovaných pozemků se nachází areál hřbitova.

Významu a velikosti Pardubic odpovídá zde se nacházející síť úřadů, obchodů a služeb, školských zařízení (vč. Univerzity Pardubice), zdravotních zařízení (vč. krajské nemocnice a řady poliklinik), kulturních a sportovních zařízení (městské divadlo, muzeum, galerie, hokejová aréna s dvěma ledovými plochami, aquacentrum s krytým 50 m plaveckým bazénem, dostihové závodiště, plochodrážní stadion atd.).

Pardubice jsou napojeny na silniční a železniční dopravní systém ČR, je zde autobusové i vlakové nádraží. Pardubicemi prochází železniční koridor vedoucí z Prahy na východ České republiky, který se zde křížuje s tratí Havlíčkův Brod - Liberec. Pardubicemi prochází i řada silnic I. třídy. Severně od města (ve vzdálenosti cca 15 km) se nachází dálnice D 11 vedoucí od Prahy směrem na Hradec Králové. Ve vlastním městě je zřízena hustá síť městské hromadné dopravy. V jižní části města je postaveno letiště se smíšeným civilně-vojenským provozem. Uvažováno je v Pardubicích výhledově i se zřízením přístavu na řece Labi (dosud je Labe splavné proti proudu řeky pouze k nedaleké Elektrárně Chvaletice, v Pardubicích je Labe užíváno pouze pro plavby výletních lodí).

Z hlediska infrastruktury je v Pardubicích, v dané části města, vybudován rozvod elektro, dále městský vodovodní řad, městská kanalizace napojená na městskou čistírnu odpadních vod a rozvod zemního plynu. Zřízen je i rozvod tepla z centrálního zdroje – město Pardubice je horkovodním potrubím napojeno na tepelný zdroj v Elektrárně Opatovice.

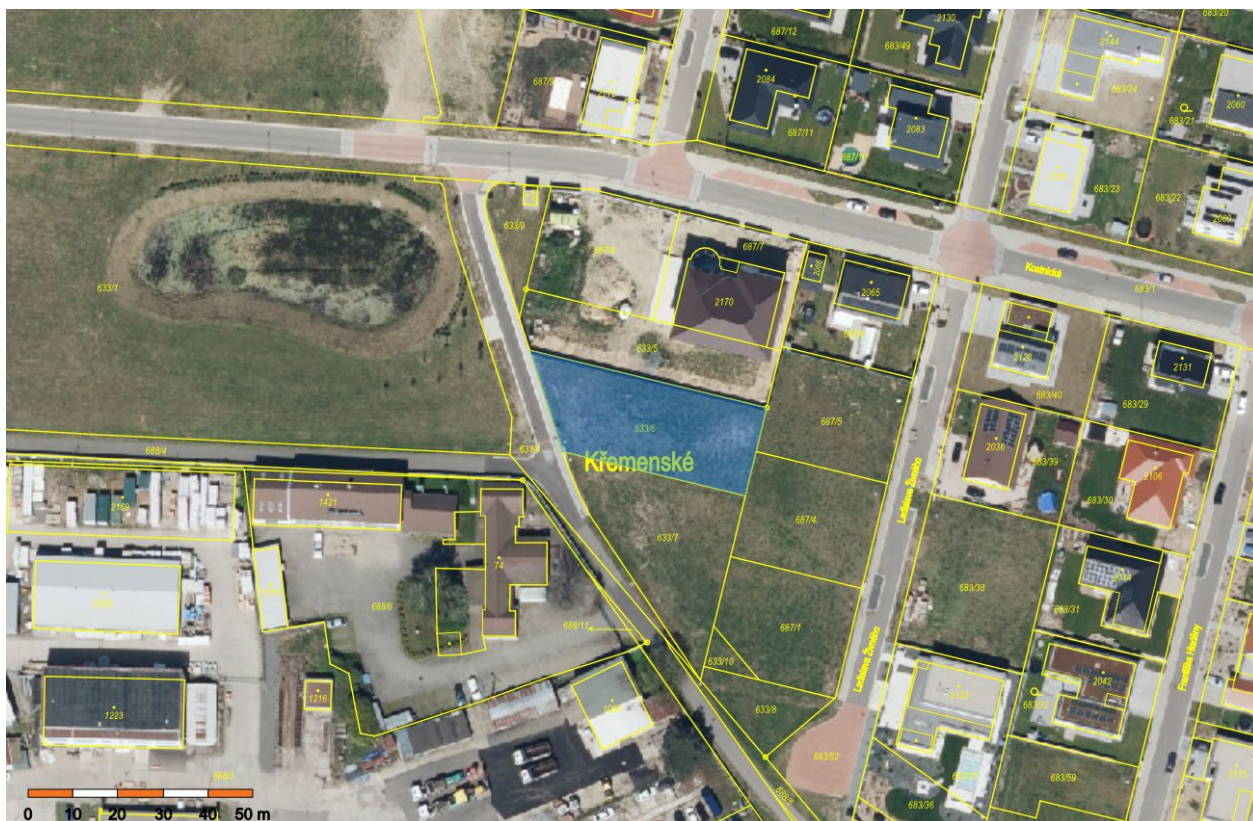
Orientační poloha oceňovaných pozemků v k.ú. Svítkov, obec Pardubice na území krajského města Pardubice je znázorněna na tomto mapovém podkladu – viz body (1), (2) :



Oceňovaná pozemková p.č. 633/6 o celkové výměře 962 m² je v evidenci katastru nemovitostí vedena jako druh pozemku „orná půda“. Pozemek má lichoběžníkový tvar o vhodném poměru jednotlivých stran z pohledu jeho využitelnosti.

Ke dni ocenění byl tento pozemek dlouhodobě nevyužíván, porostlý sporadicky sečenou vegetací převážně vyššího bylinného patra.

Přístupný je oceňovaný pozemek z veřejně užívané pozemní komunikace zřízené v ulici Motoristů se zpevněným živičným povrchem a z dlážděného chodníku ze zámkové dlažby zřízeného podél ní.



Kopie katastrální mapy s ortofoto zobrazením pozemkové p.č. 633/6 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice
(modře vyznačený pozemek)

Oceňovaný pozemek je napojen na zdroj elektrické energie (přípojka elektro je ukončena v plastovém sloupku pro elektroměr umístěném v jihozápadním rohu pozemku), na městský vodovodní řad, na městskou kanalizaci. Na oceňovaném pozemku se nachází i bod pro napojení pozemku na slaboproudé sdělovací vedení.

Z uvedených skutečností tak vyplývá, že **oceňovaný pozemek není zastavěn žádnou stavbou, která by z něj činila (z pohledu stavebního zákona a předpisů pro oceňování majetku) pozemek zastavěný** (pozemek ani jeho část nejsou určeny k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, ani žádnou veřejnoprávní smlouvou).

Oceňovaná pozemková p.č. 633/7 o celkové výměře 945 m² je v evidenci katastru nemovitostí vedena jako druh pozemku „orná půda“. Pozemek má trojúhelníkový tvar, jedná se o tvar z hlediska možné zástavby za méně vhodný oproti tvaru obdélníkovému.

Ke dni ocenění byl tento pozemek dlouhodobě nevyužíván, porostlý sporadicky sečenou vegetací převážně vyššího bylinného patra.

Přístupný je oceňovaný pozemek z veřejně užívané pozemní komunikace zřízené v ulici Motoristů se zpevněným živičným povrchem a z dlážděného chodníku ze zámkové dlažby zřízeného podél ní.



Kopie katastrální mapy s ortofoto zobrazením pozemkové p.č. 633/7 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice
(modře vyznačený pozemek)

Oceňovaný pozemek je napojen na zdroj elektrické energie (přípojka elektro je ukončena v plastovém sloupku pro elektroměr umístěném v severozápadním rohu pozemku), na městský vodovodní řad, na městskou kanalizaci. Na oceňovaném pozemku se nachází i bod pro napojení pozemku na slaboproudé sdělovací vedení.

Z uvedených skutečností tak vyplývá, že **oceňovaný pozemek není zastavěn žádnou stavbou, která by z něj činila (z pohledu stavebního zákona a předpisů pro oceňování majetku) pozemek zastavěný** (pozemek ani jeho část nejsou určeny k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, ani žádnou veřejnoprávní smlouvou).

Přístup a příjezd k oceňovaným pozemkům :

Přístup a příjezd na oceňované pozemky je zřízen z jejich západní strany - z ulice Motoristů, která je v daném místě jednosměrná. Tato komunikace je zřízena v ulici Motoristů, před oceňovanými pozemky, na více pozemcích, a to :

- z části na pozemkové p.č. č. 633/4 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, o výměře 793 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku „ostatní plocha“ se způsobem využití „ostatní komunikace“,
- z části na pozemkové p.č. č. 688/4 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, o výměře 1.549 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku „ostatní plocha“ se způsobem využití „ostatní komunikace“,
- z části na pozemkové p.č. č. 688/5 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, o výměře 150 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku „ostatní plocha“ se způsobem využití „manipulační plocha“.

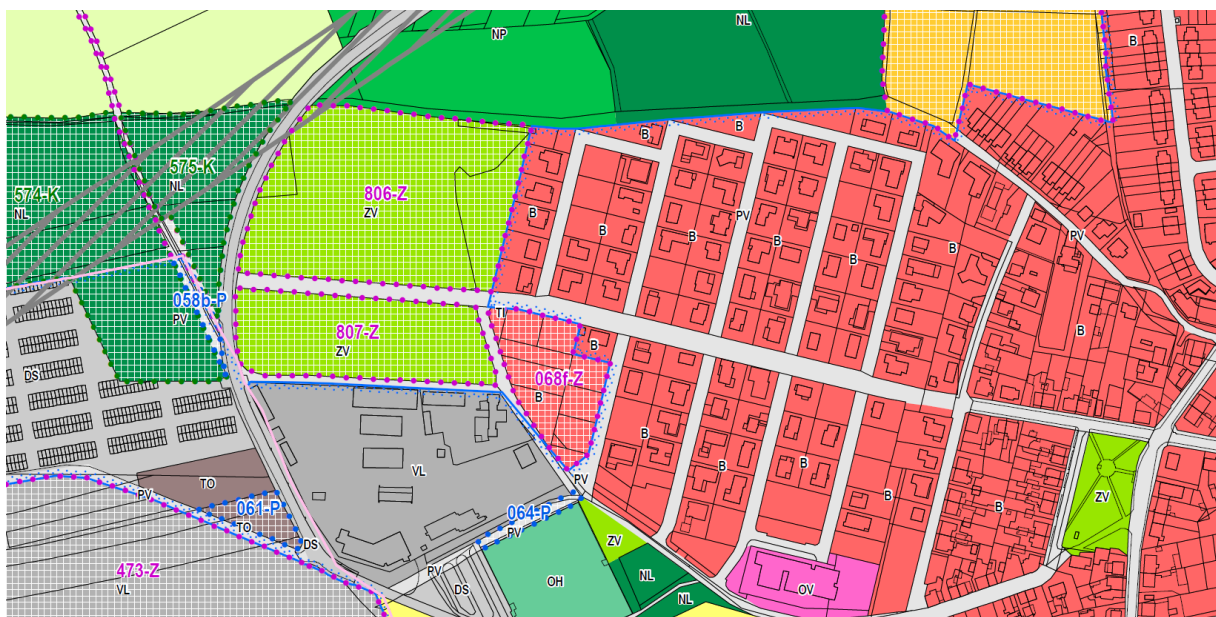
Uvedená komunikace zřízená na uvedených pozemcích na svém severním konci navazuje na veřejně užívanou pozemní komunikaci v ulici Kostnická, která je v dané části města zřízena na pozemkové p.č. č. 683/1 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, o výměře 7.756 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku „ostatní plocha“ se způsobem využití „ostatní komunikace“. Pozemní komunikace v ulici Kostnická je součástí základní dopravní infrastruktury na území města Pardubice.

Pozemkové p.č. 633/4, 688/4, 688/5, 683/1 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, jsou pozemky ve vlastnictví Statutárního města Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice.

Z uvedených skutečností je tak zřejmé, že k oceňovaným pozemkům je zajištěn řádný a neomezený přístup a příjezd jak z hlediska právního, tak i z hlediska fyzického z veřejně užívané pozemní komunikace zřízené na pozemcích ve vlastnictví orgánu územní samosprávy.

Územně plánovací dokumentace :

Z hlediska platné územně plánovací dokumentace Statutárního města Pardubice (Územní plán Pardubice byl vydán Zastupitelstvem města Pardubic na zasedání dne 29.6.2026 usnesením č. Z/2464/2026) se oceňované pozemky nacházejí mimo zastavěné území města, v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití plochy bydlení : „B – bydlení“.



B – BYDLENÍ	
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> bydlení v bytových a rodinných domech
Přípustné využití pro všechny plochy	<ul style="list-style-type: none"> stavby pro občanské vybavení veřejné i komerční a zařízení pro tělovýchovu a sport slučitelné s bydlením a sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel a uživatelů dané plochy a bezprostředního okolí zařízení drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby a služeb, které svým charakterem či kapacitou nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením stavby pro rodinnou rekreaci chovatelská a pěstitelská činnost pro individuální potřebu, se souvisejícími plochami pro zemědělskou malovýrobu venkovní sportoviště, dětská hřiště, mobiliář soukromé užitkové zahrady, sady, ochranná a izolační zeleň plochy veřejných prostranství kommunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek související dopravní a technická infrastruktura parkoviště na terénu, řadové (skupinové) garáže, hromadné garáže (parkovací domy) nebo podzemní hromadné garáže pro uspokojení potřeb kapacity dopravy v klidu obyvatel a uživatelů dané plochy
Přípustné využití platné pro vybrané plochy	<ul style="list-style-type: none"> pro plochy v zájmu památkové péče: <ul style="list-style-type: none"> fotovoltaické solární panely za podmínky umístění na vizuálně se neuplatňujících plochách střech, vnímaných zejména z veřejných uličních prostorů, dále mimo významné pohledové osy z veřejných prostor a objektů, mimo areálů a objektů kulturních památek a dalších architektonicky hodnotných objektů atd., a pouze na základě individuálního posouzení
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby pro občanské vybavení veřejné i komerční čtvrtového nebo městského významu za podmínky, že jsou umístěny v prostoru lokálního centra vymezeného ve výkresu I_2c: Výkres urbanistické koncepce zařízení pro nakládání s odpady – sběrné dvory, výkupny, za podmínky, že jde o zařízení odpadového hospodářství označené ve výkresu č. I.2e.1 Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní a odpadové hospodářství
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> při umísťování nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet <ul style="list-style-type: none"> maximální výšku zástavby dle příslušné zóny určující maximální výšku zástavby vymezené ve výkresu I2b.1 Výkres prostorového upořádání území – maximální výšky zástavby podmínky struktury zástavby dle příslušné zóny určující typ struktury zástavby vymezené ve výkresu I2b.2 Výkres prostorového upořádání území – typy struktury zástavby

	<ul style="list-style-type: none"> o podíl zastavění max. 30 % s výjimkou <ul style="list-style-type: none"> ▪ ploch s typem struktury zástavby OBH a KBH, u nichž se podíl zastavění neuplatní, ▪ záměrů, které jsou součástí lokálních center vymezených ve výkresu <i>I_2c Výkres urbanistické koncepce</i>, kde může být podíl zastavění až 60 % ▪ plochy 447b-Z, kde je podíl zastavění max. 20 % o podíl zeleně min. 40 % s výjimkou <ul style="list-style-type: none"> ▪ ploch bydlení s typem struktury zástavby OBH a KBH, u nichž podíl zeleně činí min. 30 %
Specifické podmínky	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pro plochu 138-P – zachovat volný přístup k vodovodnímu řádu DN 900 na okraji plochy ▪ pro plochy 324-P a 325-Z respektovat vedení STL plynovodu ▪ pro plochu 332b-Z respektovat BP VTL plynovodu ▪ pro plochu 309-Z – zachovat volný přístup k vodovodnímu řádu ▪ pro plochu 122b-Z respektovat vodovodní řad a jeho OP, ponechat k němu volný přístup, respektovat OP vedení VN a BP VTL plynovodu ▪ plochy 047-Z a 049-Z lze připojit na vodovod až po vybudování vodovodního spojení Staré Čivice – Lány na Důlku ▪ pro plochu 428-P respektovat OP vedení VN a záměr na jeho rekonstrukci ▪ pro plochy 060-P a 131-P respektovat BP VTL plynovodu ▪ pro plochy 485-Z a 019-Z respektovat OP vedení VN ▪ pro plochu 341-Z řešit střet s OP teplovodu a vedení VN ▪ pro plochy 017b-Z, 009-Z a 010-Z respektovat OP vedení VVN ▪ pro plochu 378-Z respektovat OP vedení VN a trafostanice ▪ při umísťování staveb pro bydlení bude nutné prokázat dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor
Koordinace podmínek	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pro plochy 012-Z, 024-Z, 049-Z, 060-P, 142-P, 158a-Z, 160a-Z + 443b-Z, 160b-Z + 443c-Z, 208a-Z + 208b-Z, 223f-Z, 236-Z, 245a-Z + 245b-Z + 245c-Z, 248a-Z + 248b-Z + 271-Z, 314-Z, 320-Z, 327-Z + 453a-Z + 453b-Z, 332a-Z + 332b-Z, 341-Z, 347a-Z, 347b-Z, 380a-Z + 380c-Z, 393-Z, 445-Z, 809-P je stanovena podmínka vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství (viz kap. D.4) ▪ pro plochy 012-Z, 024-Z, 142-P, 158a-Z, 158b-Z, 160a-Z, 160b-Z, 161-Z, 208a-Z, 208b-Z, 223a-Z, 223f-Z, 236-Z, 245a-Z, 245b-Z, 245c-Z, 248a-Z, 248b-Z, 271-Z, 314-Z, 320-Z, 327-Z, 347a-Z, 347b-Z, 380a-Z, 380b-P, 380c-Z, 393-Z, 425a-P, 425b-Z, 428-P, 443b-Z, 443c-Z, 445-Z, 453a-Z a 453b-Z 457-P, 484-Z, 485-Z, 490-Z a 809-P je stanovena podmínka územní studie (viz kap. L) ▪ pro plochy 047-Z, 049-Z, 050-P, 052b-Z, 053-Z, 236-Z, 347a-Z, 347b-Z, 445-Z je stanovena podmínka etapizace (viz kap. N) ▪ využití částí ploch 122b-Z, 309-Z, 332a-Z, 332b-Z je podmíněno realizací staveb, pro které jsou vymezeny koridory (viz kap. N)

Vyhodnocení dalších jiných (než výše uvedených) rizik :

- na LV č. 50070 pro k.ú. Svítkov, obec Pardubice je v části „*C. Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů*“ zapsáno pro oceňované pozemky věcné břemeno, a to :

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, provozovat, opravovat a udržívat Zařízení distribuční soustavy a provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 2292-60/2023

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

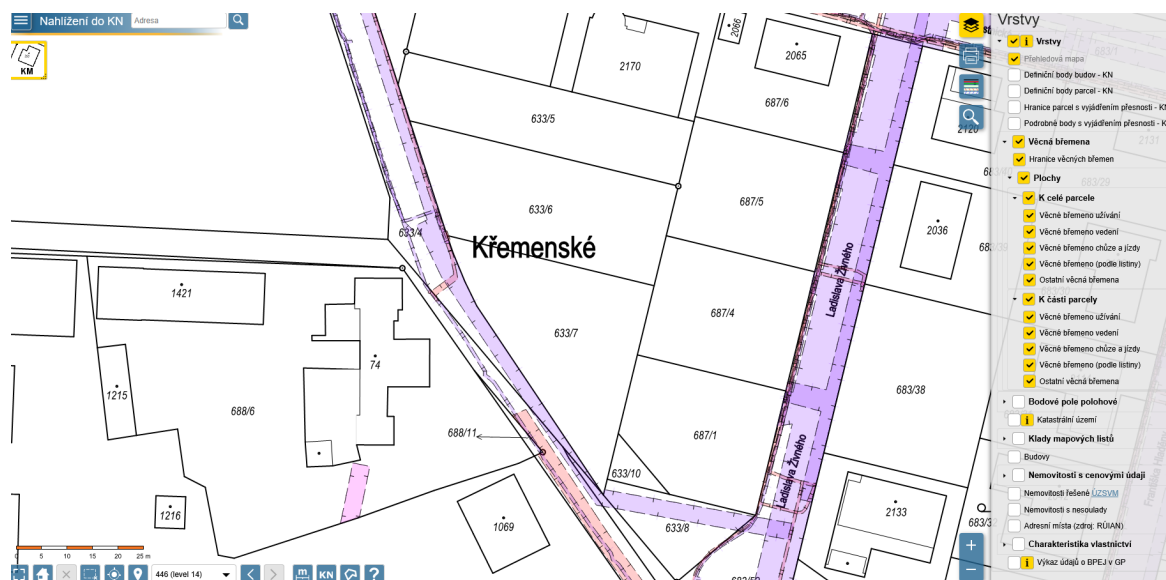
Parcela: 633/6, Parcela: 633/7, Parcela: 633/9, Parcela: 637/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2023014/VB2 ze dne 04.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2023 07:40:00. Zápis proveden dne 01.08.2023.

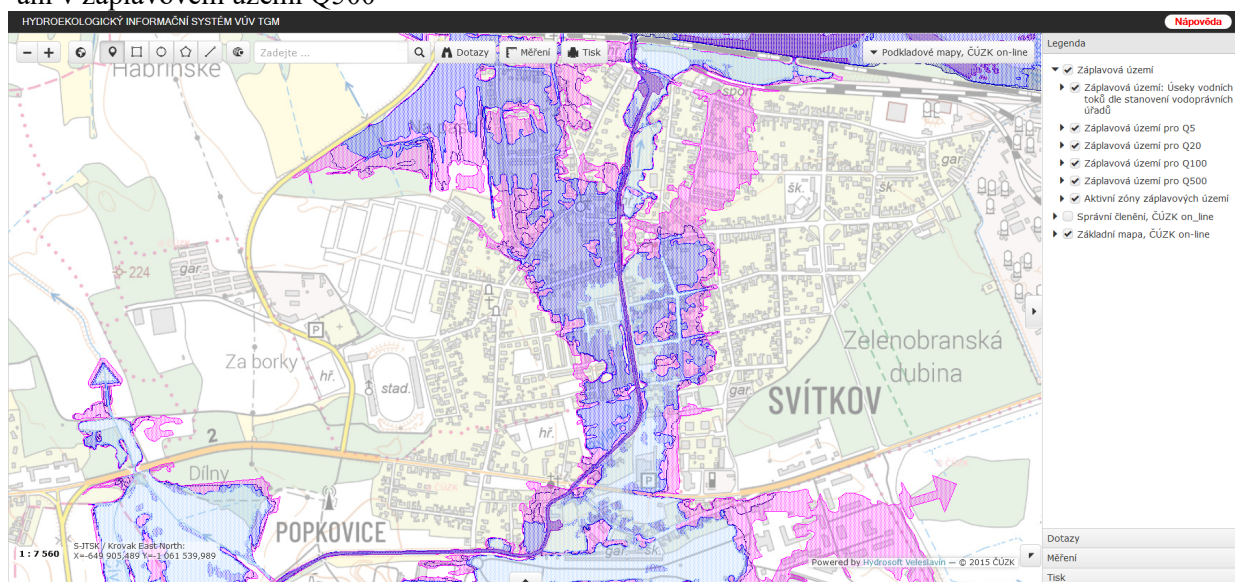
V-6641/2023-606

Pořadí k 11.07.2023 07:40

V kopii katastrální mapy se zákresem věcných břemen je zřejmé, že toto věcné břemeno zatěžuje zcela minimální část oceňovaných pozemků a souvisí s jejich napojením na rozvod elektrické energie :



- oceňované pozemky se nenacházejí z hlediska rizika povodeň, záplava v záplavovém území Q5, Q20, Q100, ani v záplavovém území Q500



- žádná jiná rizika, která by měla negativní vliv na obvyklou cenu oceňovaného souboru pozemků nebyla zjištěna.

2. Určení druhu a základní charakteristiky oceňovaného majetku

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že :

- oceňované pozemky jsou řádně zapsány v evidenci katastru nemovitostí,
- oceňované pozemky se nacházejí na území krajského města Pardubice, na okraji zástavby v místní části Svítkov, v ploše užívané zejména pro rodinné bydlení (okolní zástavbu tvoří převážně již dostavěné, z části i rozestavěné novostavby rodinných domů),
- dle platné územně plánovací dokumentace Statutárního města Pardubic se oceňované pozemky v k.ú. Svítkov, obec Pardubice nacházejí v zastavitelném území města, v ploše s rozdílným způsobem využití plochy bydlení : „B – bydlení“,
- oceňované pozemky jsou oba zainvestovány z hlediska technické infrastruktury (napojené na základní inženýrské sítě), přístupné jsou z veřejně užívané pozemní komunikace se zpevněným živичným povrchem napojené na základní dopravní infrastrukturu zřízenou na území města Pardubic a z dlážděného chodníku zřízeného podél ní,
- velikost oceňovaných pozemků je příznivě hodnocena z hlediska možné budoucí stavby objektu rodinného

bydlení

- tvar pozemkové p.č. 633/6 je lichoběžníkový, vhodný z hlediska plánované zástavby, tvar pozemkové p.č. 633/7 je trojúhelníkový a je z hlediska plánované zástavby méně vhodný, oproti pozemkové p.č. 633/6 se také oceňovaná pozemková p.č. 633/7 nachází naproti vjezdu do komerčně využívaného areálu,
- oceňované pozemky nejsou zatíženy žádnými omezeními vlastnických práv, která by výrazně negativním způsobem omezovala jejich využití (věcné břemeno zřízené pro ČEZ Distribuce a.s., IČO : 24729035, souvisí s napojením oceňovaných pozemků na zdroj el. energie – blíže viz popis na straně 8. a 9. tohoto znaleckého posudku).

Oceněny tedy jsou pozemkové p.č. 633/6, 633/7 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, jako pozemky, které dosud nejsou pozemky stavebními (pozemky nejsou určeny k zastavění hlavní stavbou žádným platným regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, ani žádnou veřejnoprávní smlouvou), **ale jsou plně zainvestovány z hlediska technické i dopravní infrastruktury a jsou dle platné územně plánovací dokumentace zastavitelné stavbami pro bydlení v bytových a rodinných domech** (jejich předpokládané hlavní využití).

Další bližší popis oceňovaného majetku je dále patrný z navazující - výpočtové části tohoto posudku a z fotodokumentace oceňovaných pozemků přiložené k tomuto posudku.

D. Posudek

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně části nemovitého majetku vedeného na LV č. 50070 pro k.ú. Svítkov, obec Pardubice, a to pozemkové p.č. 633/6 o výměře 962 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda, pozemkové p.č. 633/7 o výměře 945 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda, jejich součástí a příslušenství.

1. Použité právní předpisy

1. Použité právní předpisy

Ocenění je provedeno ke dni 17.8.2026, tj. 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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a Vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

V § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění, je uvedeno :

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 prodeji 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 porovnáním ze sjednaných cen.*
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

V části druhé vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, je uvedeno :

§ 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 zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a*
 - f) *určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*
- (3) *Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.*
- (4) *Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.*

§ 1b

Určení tržní hodnoty

- (1) *Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.*
- (2) *Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.*
- (3) *Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.*

§ 1c

- (1) *Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.*

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

2. Analýza aktuálního stavu na trhu s nemovitostmi

Při stanovení ceny nemovité věci je nutno vycházet z aktuálního stavu na trhu s nemovitostmi, který se u většiny druhů nemovitých věcí, včetně například pozemků, vyznačuje (již více po sobě jdoucích let) setrvalým cenovým růstem. Celkově je poptávka po pozemcích na trhu s nemovitostmi dlouhodobě stabilní, stejně jako jejich převážně nedostatečná nabídka.

Uvedený vývoj na trhu s nemovitostmi je (mimo statistických údajů vydávaných Českým statistickým úřadem) u stavebních pozemků dobře patrný například i z indexu vývoje cen stavebních pozemků určených k zastavění objekty rodinného bydlení, který pravidelně na svých webových stránkách zveřejňuje ČSOB a.s. (poslední zpráva zahrnující i vývoj cen na trhu s nemovitostmi v 2.Q roku 2026 byla zveřejněna 11.8.2026).

K vývoji situace na trhu s nemovitostmi v uvedené zprávě ČSOB a.s. uvádí: „Tržní ceny bytů, domů i pozemků ve druhém letošním čtvrtletí pod náporom kupujících opět přepisovaly rekordy. Nejrychlejším tempem rostly ceny bytů, které stouply na ceně meziročně o 11,3 procenta. Největší převis poptávky na trhu bydlení byl ve velkých městech a nejlépe se prodávaly menší byty. Ceny pozemků meziročně vzrostly o 8,8 procenta, u rodinných domů to bylo o 8,6 procenta. V mezičtvrtletním cenovém porovnání ovšem bylo patrné plošné zpomalování, v případě bytů dokonce na nejslabší mezikvartální tempo za poslední dva roky. Mezi prvním a druhým čtvrtletím letoška stouply ceny bytů o 2,4 procenta.“ (skutečnosti vyplývající z aktuálních výsledků ČSOB Indexu bydlení).

Z tohoto veřejně dostupného zdroje je zřejmé, že od r. 2011 prakticky cena stavebních pozemků určených k zastavění rodinnými domy nikdy neklesla a vykazuje neustálý růst.

Pozemky meziročně tempo růstu zrychlily

Rekordní cenové hladiny jsou i na trhu s pozemky. Mezičtvrtletně zaznamenaly pokles tempa růstu na 2,3 procenta, meziročně však zrychlily. „Tlak na růst cen udržuje pokles nabídky. Ve druhém čtvrtletí se objem nabízených pozemků snížil o 9 procent. I proto roste zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst, pokud mají dobrou dopravní dostupnost,“ říká Martin Vašek s tím, že největší poptávka je po pozemcích do 800 m². Zájem o pozemky tlumí i velký nárůst stavebních nákladů z minulých let.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2025	+1,6	324,5	
Q3/2025	+1,0	327,7	
Q4/2025	+2,5	345,0	+8,8
Q1/2026	+2,8	345,0	
Q2/2026	+2,3	353,0	

K uvedenému indexu vývoje cen zpracovatel posudku uvádí, že bankami jsou sledovány zejména ceny stavebních pozemků určených k zastavění stavbami rodinných domů, tedy jiný druh pozemků, než pozemky oceňované – graf s vývojem cen je však v tomto posudku uveden jako názorná charakteristika pro vývoj cen tohoto druhu pozemků na území ČR v posledních letech.

Obdobný trend však lze sledovat i u vývoje cen ostatních druhů pozemků, včetně cen u druhu pozemků srovnatelných s pozemky oceňovanými.

Na cenu pozemků, obchodovaných na trhu s nemovitostmi, má v České republice obecně zcela zásadní vliv zejména jejich poloha a jejich skutečný, či možný způsob využití dle platného územního plánu obce.

Z jakýchkoliv dostupných zdrojů, zpracovávajících data o cenách pozemků, obecně vyplývá, že nejnižších cen je převážně dosahováno zejména u zemědělsky využívaných a lesních pozemků situovaných mimo zastavěné území obcí, umístěných v odlehlých lokalitách vzdálenějších od území větších měst.

Nejvyšších cen je naopak dosahováno u stavebních pozemků, či pozemků určených k zastavění, situovaných uvnitř, nebo na okrajích zástavby velkých měst.

3. Analýza způsobu ocenění oceňované nemovité věci ve vazbě na platné právní předpisy

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že oceňované pozemkové p.č. 633/6, 633/7 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, jsou pozemky, které dosud nejsou pozemky stavebními (pozemky nejsou určeny k zastavění hlavní stavbou žádným platným regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, ani žádnou veřejnoprávní smlouvou), ale jsou plně zainvestovány z hlediska technické i dopravní infrastruktury a jsou dle platné územně plánovací dokumentace zastavitelné stavbami pro bydlení v bytových a rodinných domech (jejich předpokládané hlavní využití dle platného územního plánu).

Uvedeným způsobem jsou tedy tyto pozemky i oceněny. Oceněny tedy budou „obvyklou cenou“, která bude určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných pozemků na území města Pardubice, či v jeho bezprostředním okolí (na území bezprostředně sousedících obcí), které byly skutečně zobchodovány v obvyklém obchodním styku s tím, že do porovnání nebudou zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Zpracovatel posudku se po úvaze rozhodl v tomto znaleckém posudku určit nejprve (z praktických důvodů) „cenu zjištěnou“ a údaje takto zjištěné následně přiměřeně vhodným způsobem využít i při určení „ceny obvyklé“.

D1. Určení „ceny zjištěné“ :

1. Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno ke dni 17.8.2026, a to 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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a Vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

V § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění, je mimo jiné uvedeno :

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

V části druhé vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, je v § 1c mimo jiné uvedeno :

(1) *Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.*

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Pardubice – Svítkov, ul. Jaroslava Machače

LV: 50070

Kraj: Pardubický

Okres: Pardubice

Obec: Pardubice

Katastrální území: Svítkov

Počet obyvatel: 92 319

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 6\,071,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,224}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,212}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,049}$$

a) Pozemková p.č. 633/6 - orná půda

a)1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,060 * 1,000 * 0,990 = 1,049$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	6 071,-	1,049	0,300	1 910,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	633/6	962	1 910,54	1 837 939,48
Stavební pozemek - celkem			962		1 837 939,48

a)2. Přípojka elektro - sloupek pro elektroměr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.2.3. sloupek pro elektroměr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	5 120,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,2760
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	18 785,89
Plná cena:	1,00 ks * 18 785,89 Kč/ks	=	18 785,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 40 = 7,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 7,5 % / 100)	*	0,925
Nákladová cena stavby CS_N	=	17 376,95 Kč
Koeficient pp	*	1,049
Cena stavby CS	=	18 228,42 Kč
Přípojka elektro - sloupek pro elektroměr - cena zjištěná	=	18 228,42 Kč

a)3. Přípojka vodovodní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 1,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m]
Plná cena: 1,00 m * 1 542,83 Kč/m

=	385,-
*	1,1200
*	3,5780
=	1 542,83
=	1 542,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 40 = 7,5 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$

*	0,925
=	1 427,12 Kč
*	1,049
=	1 497,05 Kč
=	1 497,05 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka vodovodní - cena zjištěná

a)4. Přípojka kanalizační - kanalizační šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	7 500,-
*	1,1200
*	3,5320
=	29 668,80
=	29 668,80 Kč

Plná cena: 1,00 ks * 29 668,80 Kč/ks

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 80 = 3,8 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 3,8 \% / 100)$

*	0,962
=	28 541,39 Kč
*	1,049
=	29 939,92 Kč
=	29 939,92 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka kanalizační - kanalizační šachta - cena zjištěná

a)5. Přípojka kanalizační

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 1,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. Č. 17): [Kč/m]
Polohový koeficient K_s (příl. Č. 20 - dle významu obce):

=	1 240,-
*	1,1200

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. Č. 41 – dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 1,00 m * 4 905,24 Kč/m

* 3,5320

= 4 905,24

= 4 905,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 80 = 3,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 3,8 \% / 100)$

* 0,962

= 4 718,84 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

* 1,049

Cena stavby CS

= 4 950,06 Kč

Přípojka kanalizační – cena zjištěná

= 4 950,06 Kč

Pozemková p.č. 633/6 – orná půda – rekapitulace

a)1. Pozemky:

1 837 939,48 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

a)2. Přípojka elektro - sloupek pro elektroměr

18 228,42 Kč

a)3. Přípojka vodovodní

1 497,05 Kč

a)4. Přípojka kanalizační - kanalizační šachta

29 939,92 Kč

a)5. Přípojka kanalizační

4 950,06 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+ 54 615,45 Kč

Pozemková p.č. 633/6 - orná půda - cena zjištěná celkem

= 1 892 554,93 Kč

b) Pozemková p.č. 633/7 - orná půda

b)1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - situování pozemku naproti komerčně využívanému areálu v jednosměrné ulici	I	-0,05

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,920$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,920 * 0,990 = 0,965$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	6 071,-	0,965	0,300	1 757,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	633/7	945	1 757,55	1 660 884,75
Stavební pozemek - celkem			945		1 660 884,75

b)2. Přípojka elektro - sloupek pro elektroměr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.2.3. sloupek pro elektroměr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	5 120,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,2760
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	18 785,89
Plná cena:	1,00 ks * 18 785,89 Kč/ks	=	18 785,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 40 = 7,5 %
Koeficient opotřebení: (1- 7,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,925
=	17 376,95 Kč
*	1,049
=	18 228,42 Kč
=	18 228,42 Kč

Přípojka elektro - sloupek pro elektroměr - cena zjištěná

= **18 228,42 Kč**

b)3. Přípojka vodovodní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 1,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5780
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	1 542,83
Plná cena:	1,00 m * 1 542,83 Kč/m	=	1 542,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 40 = 7,5 %
Koeficient opotřebení: (1- 7,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

*	0,925
=	1 427,12 Kč
*	1,049

Cena stavby CS	=	1 497,05 Kč
Přípojka vodovodní - cena zjištěná	=	1 497,05 Kč

b)4. Přípojka kanalizační - kanalizační šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.1. Kanalizační šachta
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	29 668,80
Plná cena:	1,00 ks * 29 668,80 Kč/ks	=	29 668,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 80 = 3,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 3,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp		*	0,962
Cena stavby CS		=	28 541,39 Kč
		*	1,049
		=	29 939,92 Kč
Přípojka kanalizační - kanalizační šachta - cena zjištěná		=	29 939,92 Kč

b)5. Přípojka kanalizační

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 1,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	4 905,24
Plná cena:	1,00 m * 4 905,24 Kč/m	=	4 905,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 80 = 3,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 3,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp		*	0,962
Cena stavby CS		=	4 718,84 Kč
		*	1,049
		=	4 950,06 Kč
Přípojka kanalizační - cena zjištěná		=	4 950,06 Kč

Pozemková p.č. 633/7 - orná půda - rekapitulace**b)1. Pozemky:****1 660 884,75 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

b)2. Přípojka elektro - sloupek pro elektroměr 18 228,42 Kč

b)3. Přípojka vodovodní 1 497,05 Kč

b)4. Přípojka kanalizační - kanalizační šachta 29 939,92 Kč

b)5. Přípojka kanalizační 4 950,06 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+ 54 615,45 Kč**Pozemková p.č. 633/7 - orná půda - cena zjištěná celkem****= 1 715 500,20 Kč****4. Výsledek analýzy dat – rekapitulace „ceny zjištěné“**

a) Pozemková p.č. 633/6 - orná půda 1 892 555,- Kč

a)1. Oceňované pozemky 1 837 939,48 Kč

a)2. Přípojka elektro - sloupek pro elektroměr 18 228,- Kč

a)3. Přípojka vodovodní 1 497,- Kč

a)4. Přípojka kanalizační - kanalizační šachta 29 940,- Kč

a)5. Přípojka kanalizační 4 950,- Kč

= 1 892 555,- Kč

b) Pozemková p.č. 633/7 - orná půda 1 715 500,- Kč

b)1. Oceňované pozemky 1 660 884,75 Kč

b)2. Přípojka elektro - sloupek pro elektroměr 18 228,- Kč

b)3. Přípojka vodovodní 1 497,- Kč

b)4. Přípojka kanalizační - kanalizační šachta 29 940,- Kč

b)5. Přípojka kanalizační 4 950,- Kč

= 1 715 500,- Kč**Cena zjištěná - celkem:****3 608 055,- Kč****Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:****3 608 060,- Kč****slovy: Třimilionyšestsetosmtisícšedesát Kč****D2. Určení „obvyklé ceny“ (nebo „tržní hodnoty“) :****1. Popis postupu při sběru a analýze dat**

Z výše uvedených citací zákona o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky k němu vydané vyplývá, že 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.

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku je stanovení ceny nemovitého majetku – pozemků, které se nacházejí na území města Pardubice, v jeho místní části Svítkov, jejichž druh, způsob využívání a další cenotvorné aspekty jsou popsány na stranách 3 až 10 tohoto znaleckého posudku.

Do souboru dat, potřebného pro provedení porovnání s předmětem ocenění, je tedy nutné vybrat v databázi katastru nemovitostí dostatečný počet srovnatelných nemovitých věcí - pozemků, či souborů pozemků, situovaných na území města Pardubice, které byly na trhu s nemovitostmi již zobchodovány a které zároveň dle svého skutečného způsobu využití co nejvíce odpovídají předmětu ocenění a jeho specifickým cenotvorným vlastnostem.

Vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaným druhem nemovitého majetku jsou pozemky, je jako základní jednotka pro porovnání zvolen 1 m² pozemku.

Šetřením, provedeným znalcem ve veřejně přístupné databázi katastru nemovitostí (www.cuzk.cz) bylo takto zjištěno, že na území města Pardubice se v časovém období posledních cca 2 až 3 let, uskutečnilo více převodů vlastnictví k pozemkům, které lze považovat za pozemky srovnatelné (co do druhu, způsobu využití atd)

s pozemky oceňovanými.

Časový úsek cca 2 až 3 let znalec zvolil z důvodu reálnosti zajištění dostatečného vzorku srovnatelných dat. Zároveň je však zřejmé, že u dat zejména z roku 2023 je nutné zohledňovat (při úvaze o výši „ceny obvyklé“) vývoj cen (aktuálně jejich nedávný strmý růst) na trhu s nemovitostmi v čase.

U výše uvedeným způsobem skutečně realizovaných převodů vlastnictví ke srovnatelným nemovitým věcem byly následně v evidenci katastru nemovitostí (prostřednictvím zákaznického účtu pro dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí) zjištěny cenové údaje a zajištěny kopie příslušných kupních smluv.

Z takto získaných informací bylo posouzeno, zda-li kupní ceny (dosažené při těchto převodech vlastnictví) lze považovat za ceny skutečně dosažené v obvyklém obchodním styku.

2. Výsledek analýzy dat

Z množiny analyzovaných dat byly zpracovatelem posudku vybrány do základní databáze tyto nemovité věci (či soubory nemovitých věcí), u nichž je znalci známa výše skutečně dosažené kupní ceny při realizaci uskutečněného převodu vlastnictví :

1. Pozemek na území města Pardubice, v místní části Ohrazenice, uvnitř zástavby tvořené staršími rodinnými domy, určený platnou územně plánovací dokumentací k využití jako plocha s funkcí hlavní bydlení : „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“, uvolněný pro další výstavbu po demolici původního již dožitého rodinného domu, o celkové výměře 918 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 04/2025 (zakoupen od fyzickou osobou od fyzické osoby) za cenu 8.650.000,- Kč, tj. za cenu 9.423,- Kč/m² pozemku – V-3958/2025-606.
2. Pozemek na území obce Staré Hradiště, v k.ú. Staré Hradiště, o celkové výměře 393 m², situovaný uvnitř zástavby v sídelní části obce, užívaný ke dni převodu vlastnictví jako zahrada ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, tj. v souboru pozemků plně zainvestovaných z hlediska dopravní infrastruktury a inženýrských sítí, určený územním plánem obce Staré Hradiště (společně s okolními pozemky) jako jeden z pozemků v ploše se způsobem využití : „BI - Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“, byl zobchodován na trhu s nemovitostmi (odprodán vlastníkově sousední nemovitosti) za cenu 3.550.000,- Kč, tj. za cenu cca 9.033,- Kč/m² pozemku – převod vlastnictví proveden v 08/2025 – viz řízení číslo V-9019/2025-606.
3. Pozemek na území města Pardubice, v místní části Studánka, uvnitř zástavby v obytné lokalitě Dubina, určený platnou územně plánovací dokumentací k využití jako plocha s funkcí hlavní bydlení : „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“, o celkové výměře 997 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 08/2023 (zakoupen od fyzických osob fyzickými osobami) za cenu 8.500.000,- Kč, tj. za cenu 8.526,- Kč/m² pozemku – V-7820/2023-606.
4. Pozemek na území města Pardubice, v místní části Doubravice, v nově developerským způsobem zainvestované lokalitě nazývané „Bydlení V Zahradách“, určený platnou územně plánovací dokumentací k využití jako plocha s funkcí hlavní bydlení : „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“, o celkové výměře 381 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 01/2024 (zakoupen od developera fyzickou osobou) za cenu 3.048.000,- Kč, tj. za cenu 8.000,- Kč/m² pozemku – V-69/2024-606.
5. Spoluvlastnický podíl o velikosti ¼ k pozemkům na území města Pardubice, mimo zastavěné území města, v ploše severně od místní části Cihelna (postupně zastavované území, zástavba tvořena převážně objekty bydlení), aktuálně využívané jako pozemky zemědělské - orná půda, využitelné dle platné územně plánovací dokumentace společně s okolními pozemky jako pozemky v ploše s funkcí hlavní – bydlení : „BS – bydlení vícepodlažní sídlištní“, o celkové výměře 1.930 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 08/2023 (zakoupen společností MHAP s.r.o.) za cenu 3.860.000,- Kč, tj. za cenu 8.000,- Kč za 1 m² pozemku – V-7583/2023-606.
6. Pozemek na území obce Staré Hradiště, v k.ú. Brozany nad Labem, o celkové výměře 1.327 m², situovaný uvnitř zástavby v místní části Hradiště na Písku, ke dni ocenění zatravněný, plně zainvestovaný z hlediska dopravní a technické infrastruktury, určený územním plánem obce Staré Hradiště (společně s okolními pozemky) jako jeden z pozemků v ploše se způsobem využití : „BI - Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“, byl zobchodován na trhu s nemovitostmi (odprodán vlastníkově sousední nemovitosti) za cenu 10.000.000,- Kč, tj. za cenu cca 7.536,- Kč/m² pozemku – převod vlastnictví proveden v 11/2025 – viz řízení číslo V-12649/2025-606.
7. Pozemek na území města Pardubice, nacházející se v zastavěném území města, v místní části Svítkov, v zástavbě převážně sestávající ze staveb rodinných domů na straně jedné a školky, dále sportoviště na

straně druhé, dlouhodobě nevyužívaný (nesečená zatravněná plocha), určený platnou územně plánovací dokumentací k využití jako plocha s funkcí hlavní bydlení : „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“, o celkové výměře 710 m², plně zainvestovaný z hlediska inženýrských sítí, byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 02/2024 (prodán fyzickou osobou fyzickým osobám) za cenu 4.800.000,- Kč, tj. za cenu [6.760,- Kč/m² pozemku](#) – V-1364/2024-606.

8. Pozemek na území města Pardubice, nacházející se v zastavěném území města, v místní části Svítkov, v zástavbě převážně sestávající z novostaveb rodinných domů, určený platnou územně plánovací dokumentací k využití jako plocha s funkcí hlavní bydlení : „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“, o celkové výměře 702 m², plně zainvestovaný z hlediska inženýrských sítí, byl zobchodován na trhu s nemovitostmi (vydražen ve veřejné dobrovolné dražbě) v 01/2025 (vydražen z majetku právnické osoby fyzickou osobou) za cenu 4.660.000,- Kč, tj. za cenu [6.638,- Kč/m² pozemku](#) – V-446/2025-606.
9. Pozemek na území města Pardubice, v místní části Popkovice, uvnitř zástavby v obytné zástavbě starších rodinných domů (proluka v zástavbě), určený platnou územně plánovací dokumentací k využití jako plocha s funkcí hlavní bydlení : „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“, zainvestovaný z hlediska dopravní infrastruktury, nepřipojený na inženýrské sítě, o celkové výměře 476 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 12/2024 (zakoupen od fyzické osoby fyzickou osobou) za cenu 3.000.000,- Kč, tj. za cenu [6.303,- Kč/m² pozemku](#) – V-13407/2024-606.
10. Pozemek na území města Pardubice, v místní části Bílé Předměstí, v ulici Na Sádkách, určený platnou územně plánovací dokumentací k využití jako plocha s funkcí hlavní bydlení : „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“, zasítovaný z hlediska technické a dopravní infrastruktury, o celkové výměře 752 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 11/2023 (zakoupen od fyzické osoby fyzickou osobou) za cenu 4.700.000,- Kč, tj. za cenu [6.250,- Kč/m² pozemku](#) – V-10773/2023-606.
11. Pozemek na území města Pardubice, nacházející se v zastavěném území města, v místní části Trnová, v prostoru poblíž obchodního centra Globus, ke dni převodu vlastnictví využívaný jako travnatá plocha, určený platnou územně plánovací dokumentací k využití jako plocha s funkcí hlavní bydlení : „OVp – občanská vybavenost vyšší - obchod“, o celkové výměře 4.952 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 04/2025 (zakoupen spol. McDonald's ČR spol. s r.o. od spol. Globus Invest v.o.s.) za cenu 25.540.000,- Kč bez DPH, za cenu 30.903.400,- Kč vč. DPH, tj. za cenu [6.241,- Kč/m² pozemku vč. DPH](#) – V-4503/2025-606.
12. Pozemek na území obce Staré Hradiště, v k.ú. Brozany nad Labem, o celkové výměře 823 m², situovaný uvnitř zástavby v místní části Hradiště na Písku, využívaný ke dni převodu vlastnictví jako zatravněná plocha v souboru pozemků plně zainvestovaných z hlediska dopravní infrastruktury a inženýrských sítí, určený (společně s okolními pozemky) územním plánem obce Staré Hradiště jako jeden z pozemků v ploše se způsobem využití: „BI - Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“, byl zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 4.963.812,- Kč, tj. za cenu cca [6.031,- Kč/m² pozemku](#) – převod vlastnictví proveden v 10/2025 – viz řízení číslo V-11193/2025-606.
13. Pozemky na území města Pardubice, mimo zastavěné území města, v ploše severně od místní části Cihelna (postupně zastavované území, zástavba tvořena převážně objekty bydlení), aktuálně využívané jako pozemky zemědělské - orná půda, využitelné dle platné územně plánovací dokumentace společně s okolními pozemky jako pozemky v ploše s funkcí hlavní – bydlení : „BS – bydlení vícepodlažní sídlištní“, o celkové výměře 6.575 m², byly zobchodovány na trhu s nemovitostmi v 11/2024 (zakoupeny společností MHAP s.r.o.) za cenu 39.450.000,- Kč, tj. za cenu [6.000,- Kč za 1 m² pozemku](#) – V-12557/2024-606.
14. Pozemek na území obce Staré Hradiště, v k.ú. Staré Hradiště, o celkové výměře 437 m², situovaný na okraji zástavby v místní části Psínek, využívaný ke dni převodu vlastnictví jako zahrada v původně zahrádkářské osadě, částečně zainvestovaný z hlediska dopravní infrastruktury a inženýrských sítí, určený územním plánem obce Staré Hradiště (společně s okolními pozemky) jako jeden z pozemků v ploše se způsobem využití: „BI - Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“, byl zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 2.600.000,- Kč, tj. za cenu cca [5.950,- Kč/m² pozemku](#) – převod vlastnictví proveden v 04/2025 – viz řízení číslo V-3961/2025-606.
15. Pozemek na území obce Staré Hradiště, v k.ú. Brozany nad Labem, o celkové výměře 625 m², situovaný na okraji zástavby v místní části Brozany nad Labem, využívaný ke dni převodu vlastnictví jako zatravněná plocha v souboru aktuálně zainvestovaných pozemků z hlediska dopravní infrastruktury a inženýrských sítí, určený územním plánem obce Staré Hradiště (společně s okolními pozemky) jako jeden z pozemků v ploše se způsobem využití : „BV - Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské“,

byl zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 3.593.750,- Kč, tj. za cenu cca [5.750,- Kč/m² pozemku](#) – převod vlastnictví proveden v 03/2023 – viz řízení číslo V-2849/2023-606.

16. Pozemek na území města Pardubice, v místní části Popkovice, uvnitř zástavby v obytné zástavbě převážně starších rodinných domů a objektů občanské vybavenosti, určený platnou územně plánovací dokumentací k využití jako plocha s funkcí hlavní bydlení : „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“, o celkové výměře 350 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 04/2025 (zakoupen od právnické osoby fyzickou osobou za účelem zvětšení pozemků ve funkčním celku s víceúčelovou stavbou – objektem občanské vybavenosti) za cenu 1.750.000,- Kč, tj. za cenu [5.000,- Kč/m² pozemku](#) – V-3458/2025-606.
17. Pozemek na území obce Staré Hradiště, v k.ú. Staré Hradiště, o celkové výměře 572 m², situovaný na okraji zástavby v sídelní části obce, užívaný ke dni převodu vlastnictví jako zahrada ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, zainvestovaný z hlediska dopravní infrastruktury, nenapojený na inženýrské sítě, určený územním plánem obce Staré Hradiště jako jeden z pozemků v ploše se způsobem využití : „BI - Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“, byl zobchodován na trhu s nemovitostmi (odprodán vlastníkovi sousední nemovitosti) za cenu 2.730.000,- Kč, tj. za cenu cca [4.772,- Kč/m² pozemku](#) – převod vlastnictví proveden v 12/2024 – viz řízení číslo V-13253/2024-606.
18. Pozemek na území města Pardubice, nacházející se v zastavěném území města, v místní části Svítkov, v zástavbě převážně sestávající ze staveb rodinných domů na straně jedné a pozemků se zelení na straně druhé, určený platnou územně plánovací dokumentací k využití jako plocha s funkcí hlavní bydlení : „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“, o celkové výměře 300 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 05/2023 (zakoupen fyzickými osobami od developera, který provedl zainvestování a výstavbu řadových rodinných domů v dané lokalitě s tím, že s výstavbou objektu bydlení na tomto pozemku již nebylo developerem uvažováno – na pozemku nejsou vyvedeny přípojky inženýrských sítí)
19. Spoluvlastnický podíl o velikosti 3/25 k pozemku na území města Pardubice, mimo zastavěné území města, v ploše severozápadně od místní části Cihelna (postupně zastavované území, zástavba tvořena převážně objekty bydlení), aktuálně využívaný jako pozemek zemědělský - orná půda, využitelný dle platné územně plánovací dokumentace společně s okolními pozemky jako pozemek v ploše s funkcí hlavní – bydlení : „BS – bydlení vícepodlažní sídlištní“, pozemek o celkové výměře 3.127 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 07/2023 (zakoupen společností MHAP s.r.o.) za cenu 1.313.340,- Kč, tj. za cenu [3.500,- Kč za 1 m² pozemku](#) – V-6934/2023-606.
20. Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/24 k pozemkům na území města Pardubice, mimo zastavěné území města, v ploše severozápadně od místní části Cihelna (postupně zastavované území, zástavba tvořena převážně objekty bydlení), aktuálně využívaný jako pozemek zemědělský - orná půda, využitelný dle platné územně plánovací dokumentace společně s okolními pozemky převážně jako pozemek v ploše s funkcí hlavní – bydlení : „BS – bydlení vícepodlažní sídlištní“, z části jako pozemek v ploše s funkcí – zeleň městská : „ZI – zeleň izolační“, pozemky o celkové výměře 1.064 m², byl zobchodován na trhu s nemovitostmi v 07/2024 (zakoupen společností Rezidence Nová Cihelna s.r.o.) za cenu 155.050,- Kč, tj. za cenu [3.497,- Kč za 1 m² pozemku](#) – V-7274/2024-606.
21. Pozemek na území obce Staré Hradiště, v k.ú. Brozany nad Labem, o celkové výměře 2.076 m², situovaný mimo zastavěnou část obce - na okraji zástavby v místní části Hradiště na Písku, užívaný ke dni převodu vlastnictví jako pozemek zemědělský, určený územním plánem obce Staré Hradiště k zastavění jako jeden z pozemků v zastavitelné ploše se způsobem využití : „BI - Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“, nezainvestovaný z hlediska technické a dopravní infrastruktury, byl zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 2.730.000,- Kč, tj. za cenu cca [3.468,- Kč/m² pozemku](#) – převod vlastnictví proveden v 09/2025 – viz řízení číslo V-9716/2025-606.
22. Pozemek a spoluvlastnický podíl k pozemkům na území města Pardubice, mimo zastavěné území města, v ploše mezi místní částí Polabiny a částí nazývanou Fáblovka (postupně zastavované území, zástavba tvořena převážně objekty občanské vybavenosti), aktuálně využívaným jako pozemky zemědělské - orná půda, využitelné dle platné územně plánovací dokumentace společně s okolními pozemky jako pozemky v ploše s funkcí hlavní – občanská vybavenost : „OV – Občanská vybavenost vyšší“, o celkové výměře 6.054 m² (cca 5.170 m² po zohlednění výše spol. podílu), byly zobchodovány na trhu s nemovitostmi v 09/2025 (zakoupeny společností Louda Auto Praha s.r.o.) za cenu 15.648.300,- Kč, tj. za cenu cca [3.027,- Kč za 1 m² pozemku](#) – V-9819/2025-606.
23. Pozemek a spoluvlastnický podíl k pozemkům na území města Pardubice, mimo zastavěné území města, v ploše mezi místní částí Polabiny a částí nazývanou Fáblovka (postupně zastavované území, zástavba

tvořena převážně objekty občanské vybavenosti), aktuálně využívaným jako pozemky zemědělské - orná půda, využitelné dle platné územně plánovací dokumentace společně s okolními pozemky jako pozemky v ploše s funkcí hlavní – občanská vybavenost : „OV – Občanská vybavenost vyšší“, o celkové výměře 6.158 m² (cca 5.273 m² po zohlednění výše spol. podílu), byly zobchodovány na trhu s nemovitostmi v 09/2025 (zakoupeny společností Louda Auto Praha s.r.o.) za cenu 15.960.300,- Kč, tj. za cenu cca 3.027,- Kč za 1 m² pozemku – V-9818/2025-606.

Zjištěná data byla následně seřazena do této tabulky č. 1 :

Poř. číslo	Obec, část města	Využití pozemků	Velikost pozemků v m ²	Kupní cena v Kč/m ²
1.	Pardubice, Ohrazenice (zastavěné území - ul. Poláčkova)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	918	9 423 (04/2025)
2.	Staré Hradiště Staré Hradiště	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	393	9 033 (08/2025)
3.	Pardubice, Studánka (zastavitelné území - Dubina – ul. V Zátíší)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	997	8 526 (08/2023)
4.	Pardubice, Doubravice (zastavitelné území - Bydlení V Zahradách)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	381	8 000 (01/2024)
5.	Pardubice, Cihelna (mimo zastavěné území - velké nezastavěné plochy)	BS – bydlení vícepodlažní sídlištní (pozemek využitelný ke stavbě bytového domu)	1 930	8 000 (08/2023)
6.	Staré Hradiště Brozany nad Labem	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	1 327	7 536 (11/2025)
7.	Pardubice, Svítkov (zastavěné území - ul. Karla Mikuláška)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	710	6 760 (02/2024)
8.	Pardubice, Svítkov (zastavěné území - ul. Jaroslava Machače)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	702	6 638 (01/2025)
9.	Pardubice, Popkovice (zastavěné území - Popkovice – ul. Sjezdová)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu – proluka v zástavbě)	476	6 303 (12/2024)
10.	Pardubice, Bílé Předměstí (zastavěné území - ul. Na Sádkách)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	752	6 250 (11/2023)
11.	Pardubice, Trnová (zastavěné území - plocha u obchod. centra Globus)	OVp – občanská vybavenost vyšší - obchod (nezastavěný volný pozemek)	4 952	6 241 (04/2025)
12.	Staré Hradiště Brozany nad Labem	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	823	6 031 (10/2025)
13.	Pardubice, Cihelna (mimo zastavěné území - velké nezastavěné plochy)	BS – bydlení vícepodlažní sídlištní (pozemky využitelné ke stavbě bytových domů)	6 575	6 000 (11/2024)

14.	Staré Hradiště Staré Hradiště	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	437	5 950 (04/2025)
15.	Staré Hradiště Brozany nad Labem	BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	625	5 750 (03/2023)
16.	Pardubice, Popkovice (zastavěné území - Popkovice – ul. Pražská)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek u objektu občanské vybavenosti)	350	5 000 (04/2025)
17.	Staré Hradiště Staré Hradiště	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	572	4 772 (12/2024)
18.	Pardubice, Svítkov (zastavěné území - ul. Františka Ventury)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	300	4 497 (05/2023)
19.	Pardubice, Cihelna (mimo zastavěné území - velké nezastavěné plochy)	BS – bydlení vícepodlažní sídlištní (spol. podíl k nezastavěnému volnému pozemku)	3 127	3 500 (07/2023)
20.	Pardubice, Cihelna (mimo zastavěné území - velké nezastavěné plochy)	BS – bydlení vícepodlažní sídlištní, ZI – zeleň izolační (spol. podíl k nezastavěným volným pozemkům)	1 064	3 497 (07/2024)
21.	Staré Hradiště Brozany nad Labem	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	2 076	3 468 (09/2025)
22.	Pardubice, Polabiny - Fáblovka (mimo zastavěné území - velké nezastavěné plochy)	OV – občanská vybavenost vyšší (nezastavěný volný pozemek)	5 170	3 027 (09/2025)
23.	Pardubice, Polabiny - Fáblovka (mimo zastavěné území - velké nezastavěné plochy)	OV – občanská vybavenost vyšší (nezastavěný volný pozemek)	5 273	3 027 (09/2025)

Z výše uvedené databáze vyplývá, že za účelem stanovení obvyklé ceny za 1 m² oceňovaných pozemků v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, byly shromážděny informace o nezastavěných pozemcích situovaných na území města Pardubic a na území bezprostředně sousedících obcí, o pozemcích různého určení, velikosti a umístění, z nichž budou vybrány po porovnání pozemky nejlépe srovnatelné.

Bližší údaje o porovnávaných nemovitostech jsou založeny v archivu u zpracovatele posudku.

3. Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku je stanovení ceny vybraného nemovitého majetku – pozemků, které se nacházejí na území města Pardubice, v místní části Svítkov, jejichž druh, způsob využívání a další cenotvorné aspekty jsou popsány na stranách 3 až 8 tohoto znaleckého posudku.

Z výše uvedené databáze zejména vyplývá, že cca v posledních cca 2 až 3 letech byly na trhu s nemovitostmi obchodovány tyto druhy pozemků za tyto ceny :

- plně zainvestované pozemky z hlediska dopravní a technické infrastruktury, určené k zastavění stavbami rodinných domů, nebo stejným způsobem využitelné pozemky tvořící proluky ve stávající obytné zástavbě, se na území města Pardubic obchodovaly za ceny cca 6.000,- až cca 9.500,- Kč/m² pozemku
- částečně zainvestované, či plně zainvestované pozemky, určené k zastavění stavbami rodinných domů, nebo stejným způsobem využitelné pozemky tvořící proluky ve stávající obytné zástavbě, se na území obcí sousedících s městem Pardubice, či v dobře dopravně dostupných lokalitách v okolí města Pardubic, obchodovaly za ceny cca 3.500,- až cca 6.000,- Kč/m² pozemku

- pozemky určené k zastavění stavbami charakteru bytových domů, převážně nezainvestované z hlediska dopravní a technické infrastruktury, jsou developerskými firmami vykupovány od původních vlastníků za ceny cca 2.200,- až cca 6.000,- Kč/m² pozemku s tím, že například zbytkový spoluvlastnický podíl na takovýchto pozemcích byl zobchodován i za cenu 8.000,- Kč/m² pozemku

Jako nejvíce srovnatelné pozemky s pozemky oceňovanými byly vybrány pozemky, určené k zastavění zejména stavbami objektů rodinného bydlení – rodinnými domy, které jsou zainvestované z hlediska dopravní a technické infrastruktury.

Tyto pozemky poté byly seřazeny do tabulky č. 2 :

Poř. číslo	Obec, část města	Využití pozemků	Velikost pozemků v m ²	Kupní cena v Kč/m ²
1.	Pardubice, Ohrazenice (zastavěné území - ul. Poláčkova)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	918	9 423 (04/2025)
3.	Pardubice, Studánka (zastavitelné území - Dubina – ul. V Zátíši)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	997	8 526 (08/2023)
4.	Pardubice, Doubravice (zastavitelné území - Bydlení V Zahradách)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	381	8 000 (01/2024)
6.	Staré Hradiště Brozany nad Labem	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	1 327	7 536 (11/2025)
7.	Pardubice, Svítkov (zastavěné území - ul. Karla Mikuláška)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	710	6 760 (02/2024)
8.	Pardubice, Svítkov (zastavěné území - ul. Jaroslava Machače)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	702	6 638 (01/2025)
10.	Pardubice, Bílé Předměstí (zastavěné území - ul. Na Sádkách)	BP – bydlení nízkopodlažní předměstské (pozemek využitelný ke stavbě rodinného domu)	752	6 250 (11/2023)
12.	Staré Hradiště Brozany nad Labem	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	823	6 031 (10/2025)

Při provedeném sběru dat a jejich analýze tedy bylo zajištěno dostatečné množství dat o srovnatelných nemovitostech tak, aby mohla být ve smyslu zákona o oceňování majetku stanovena cena obvyklá porovnáním.

Z takto získané n-tiny celkem 8 pozemků byla stanovena :

- minimální cena = 6 031,- Kč/m² pozemku
- maximální cena = 9 423,- Kč/m² pozemku
- střední hodnota = 7 462,- Kč/m² pozemku
- medián = 7 148,- Kč/m² pozemku

* - střední hodnota je zjištěna tak, že součet kupních cen předmětných pozemků byl podělen jejich celkovou výměrou.

Je evidentní, že zejména u pozemků zobchodovaných na trhu s nemovitostmi v letech 2023, 2024, je třeba zohlednit vývoj cen na trhu s nemovitostmi v čase (tento faktor není u cen pozemků uvedených v tabulkách č. 1 a 2 zohledněn).

Zjištění jednotkové ceny pozemků porovnávacím způsobem :

Za účelem stanovení obvyklé ceny za 1 m² oceňovaných pozemků - pozemkových p.č. 633/6, č. 633/7 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, tedy bylo provedeno jejich porovnání se srovnatelnými pozemky skutečně obchodovanými na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.

Legenda :	KRC – redukce pramene ceny	KMP – velikost pozemku
	KPP – poloha pozemku	KDD – dopravní dostupnost
	KMZ – možnost zastavění	KIV – intenzita využití
	KVP – vybavení	KUV – časový koeficient, úvaha zpracovatele

Název	Cena	Výměra	Jedn. cena	KRC	KMP	KPP	KDD	KMZ	KIV	KVP	KUV	Upravená cena
Pol. č. 1. - k.ú. Ohrazenice, obec	8 650 000	918,0	9 422,66	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	0,99	1,10	8 335
Pol. č. 3. - k.ú. Studánka, obec P	8 500 000	997,0	8 525,58	1,00	1,00	0,90	0,99	0,95	0,90	0,99	1,18	7 587
Pol. č. 4. - k.ú. Semtín, obec Par	3 048 000	381,0	8 000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	1,18	7 264
Pol. č. 6. - k.ú. Brozany nad Labe	10 000 000	1 327,0	7 535,80	1,00	1,05	1,05	1,00	0,95	0,90	0,99	1,06	7 454
Pol. č. 7. - k.ú. Svítkov, obec Par	4 800 000	710,0	6 760,56	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,17	7 596
Pol. č. 8. - k.ú. Svítkov, obec Par	4 660 000	702,0	6 638,18	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,13	7 203
Pol. č. 10. - k.ú. Pardubice, obec	4 700 000	752,0	6 250,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,19	7 216
Pol. č. 12. - k.ú. Brozany nad Lab	4 963 812	823,0	6 031,36	1,00	0,99	1,06	1,01	1,03	1,01	1,00	1,08	7 182

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
Pol. č. 1. - k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice Hodnocení: redukce pramene ceny - skutečně realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku - 1,00; poloha pozemku - lépe hodnocená poloha (na území města Pardubic) - 0,95; dopravní dostupnost - srovnatelně hodnocená dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - lépe hodnocená možnost zastavění pozemku - 0,95; intenzita využití pozemku - lépe hodnocená intenzita využití pozemku - 0,90; vybavenost pozemku - mírně lépe hodnocená vybavenost pozemku - 0,99; úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient - 1,10		918	8 650 000	9 422,66	0,88	8 334,72
Pol. č. 3. - k.ú. Studánka, obec Pardubice Hodnocení: redukce pramene ceny - skutečně realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - srovnatelná výměra pozemku - 1,00; poloha pozemku - lépe hodnocená poloha (na území města Pardubic) - 0,90; dopravní dostupnost - lépe hodnocená dopravní dostupnost - 0,99; možnost zastavění pozemku - lépe hodnocená možnost zastavění pozemku - 0,95; intenzita využití pozemku - lépe hodnocená intenzita využití pozemku - 0,90; vybavenost pozemku - mírně lépe hodnocená vybavenost pozemku - 0,99; úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient - 1,18		997	8 500 000	8 525,58	0,89	7 587,26
Pol. č. 4. - k.ú. Semtín, obec Pardubice Hodnocení: redukce pramene ceny - skutečně realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - menší výměra pozemků - 0,90; poloha pozemku - srovnatelně hodnocená poloha (na území města Pardubic) - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelně hodnocená dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - lépe hodnocená možnost zastavění pozemku - 0,95; intenzita využití pozemku - lépe hodnocená intenzita využití pozemku - 0,90; vybavenost pozemku - srovnatelně hodnocená vybavenost pozemku - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient - 1,18		381	3 048 000	8 000,00	0,91	7 264,08
Pol. č. 6. - k.ú. Brozany nad Labem, obec Staré Hradiště Hodnocení: redukce pramene ceny - skutečně realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - větší výměra pozemků - 1,05; poloha pozemku - hůře hodnocená poloha		1 327	10 000 000	7 535,80	0,99	7 454,44

(sousední obec, stavebně nesrostlá místní část) - 1,05; dopravní dostupnost - srovnatelně hodnocená dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - lépe hodnocená možnost zastavění pozemku - 0,95; intenzita využití pozemku - lépe hodnocená intenzita využití pozemku - 0,90; vybavenost pozemku - mírně lépe hodnocená vybavenost pozemku - 0,99; úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient - 1,06				
Pol. č. 7. - k.ú. Svítkov, obec Pardubice	710 4 800 000	6 760,56	1,12	7 595,83
Hodnocení: redukce pramene ceny - skutečně realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - menší výměra pozemku - 0,97; poloha pozemku - srovnatelně hodnocená poloha (na území města Pardubic) - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelně hodnocená dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelně hodnocená možnost zastavění pozemku - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelně hodnocená intenzita využití pozemku - 1,00; vybavenost pozemku - mírně lépe hodnocená vybavenost pozemku - 0,99; úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient - 1,17				
Pol. č. 8. - k.ú. Svítkov, obec Pardubice	702 4 660 000	6 638,18	1,09	7 203,35
Hodnocení: redukce pramene ceny - skutečně realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - menší výměra pozemku - 0,97; poloha pozemku - shodně hodnocená poloha (na území města Pardubic) - 1,00; dopravní dostupnost - shodně hodnocená dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - shodně hodnocená možnost zastavění pozemku - 1,00; intenzita využití pozemku - shodně hodnocená intenzita využití pozemku - 1,00; vybavenost pozemku - mírně lépe hodnocená vybavenost pozemku - 0,99; úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient - 1,13				
Pol. č. 10. - k.ú. Pardubice, obec Pardubice	752 4 700 000	6 250,00	1,15	7 215,86
Hodnocení: redukce pramene ceny - skutečně realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - menší výměra pozemku - 0,98; poloha pozemku - shodně hodnocená poloha (na území města Pardubic) - 1,00; dopravní dostupnost - shodně hodnocená dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - shodně hodnocená možnost zastavění pozemku - 1,00; intenzita využití pozemku - shodně hodnocená intenzita využití pozemku - 1,00; vybavenost pozemku - mírně lépe hodnocená vybavenost pozemku - 0,99; úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient - 1,19				
Pol. č. 12. - k.ú. Brozany nad Labem, obec Staré Hradiště	823 4 963 812	6 031,36	1,19	7 182,24
Hodnocení: redukce pramene ceny - skutečně realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - menší výměra pozemku - 0,99; poloha pozemku - hůře hodnocená poloha (sousední obec, stavebně nesrostlá část + přístup přes další obec) - 1,06; dopravní dostupnost - mírně hůře hodnocená dopravní dostupnost - 1,01; možnost zastavění pozemku - hůře hodnocená možnost zastavění pozemku - 1,03; intenzita využití pozemku - hůře hodnocená intenzita využití pozemku - 1,01; vybavenost pozemku - srovnatelně hodnocená vybavenost pozemku - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient - 1,08				
Průměrná jednotková cena			7 479,72 Kč/m²	

Stanovení jednotkové ceny za 1 m² pozemku porovnáním :

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem stanovuji porovnáním u oceňovaných pozemků v k.ú. Svítkov, obec Pardubice průměrnou jednotkovou cenu za 1 m² pozemku ve výši (po zaokrouhlení) : 7.480,- Kč/m² pozemku.

4. Závěrečná analýza - rekapitulace způsobu stanovení ceny obvyklé

Za účelem stanovení obvyklé ceny za 1 m² oceňovaných pozemků v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, tedy bylo provedeno jejich porovnání se srovnatelnými pozemky skutečně zobchodovanými na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě, byla provedena i výše uvedená analýza trhu a tržních podmínek.

V dále určené obvyklé ceně za 1 m² pozemků jsou zhodnoceny i tyto kladné a záporné aspekty konkrétního oceňovaného majetku, které zpracovatel posudku považuje za základní vlivy cenotvorné :

Kladné aspekty :

- Situování pozemků, u kterých je obvyklá cena stanovována, na území krajského města Pardubice (město Pardubice je lokalita velmi dobře hodnocená na trhu s nemovitostmi)
- Oceňované pozemky se dle platné územně plánovací dokumentace Statutárního města Pardubic nacházejí mimo zastavěné území města, v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití plochy bydlení : „B – bydlení“
- Oceňované pozemky jsou zainvestovány z hlediska technické infrastruktury (napojeny na základní inženýrské sítě), přístupné jsou z veřejně užívané pozemní komunikace se zpevněným živičným povrchem napojené na základní dopravní infrastrukturu zřízenou na území města Pardubic a z dlážděného chodníku zřízeného podél ní
- Velikost oceňovaných pozemků je příznivě hodnocena z hlediska možné budoucí stavby objektu rodinného bydlení
- Tvar pozemkové p.č. 633/6 je mírně lichoběžníkový, vhodný z hlediska plánované zástavby
- Oceňované pozemky jsou řádně vedeny v evidenci katastru nemovitostí a nejsou zatíženy žádnými omezeními vlastnických práv, která by omezovala jejich využití (věčné břemeno zřízené pro ČEZ Distribuce a.s., IČO : 24729035, souvisí s napojením oceňovaný pozemků na zdroj el. energie – blíže viz popis na straně 8. a 9. tohoto znaleckého posudku)
- Oceňované pozemky se nenacházejí z hlediska rizika povodeň, záplava v záplavovém území Q5, Q20, Q100 ani Q500
- Předmětem ocenění jsou pozemky, tedy druh nemovitého majetku, který je z hlediska zhodnocení vložených finančních prostředků v čase velmi dobře hodnocen – jedná se o druh majetku, u kterého i v případě negativního vývoje cen na trhu s nemovitostmi obvykle nedochází (v porovnání například s byty či rodinnými domy) k propadu cen.

Záporné aspekty :

- Oceňované pozemky jsou vzdáleny cca 1.250 m od osy vzletové a přistávací dráhy Letiště Pardubice (vojenské letiště se statutem veřejného mezinárodního letiště se vzletovou a přistávací drahou o rozměrech 2500 m x 75 m), užitné vlastnosti rodinných domů v místní části Svítkov bývají vlivy souvisejícími s provozem letiště negativně dotčeny.
- Tvar pozemkové p.č. 633/7 je trojúhelníkový a je z hlediska plánované zástavby méně vhodný oproti pozemkům s tvarem obdélníkovým, oproti pozemkové p.č. 633/6 se také oceňovaná pozemková p.č. 633/7 nachází naproti vjezdu do komerčně využívaného areálu

Vzhledem k provedenému porovnání oceňovaných pozemků s cenami skutečně dosaženými na trhu s nemovitostmi u srovnatelných pozemků, kladným a záporným aspektům působícím na cenu oceňovaného pozemku a dalším výše uvedeným skutečností, je určena výsledná obvyklá cena :

- **oceňované pozemkové p.č. 633/6 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice ve výši (po zaokrouhlení) : 7 480,- Kč/m² pozemku**
tj. ve výši odpovídající stanovené porovnávací hodnotě.

- **oceňované pozemkové p.č. 633/7 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice ve výši (po zaokrouhlení) : 6 882,- Kč/m² pozemku**

tj. ve výši odpovídající stanovené porovnávací hodnotě vynásobené koeficientem 0,92 (výše tohoto koeficientu byla zvolena dle postupu stanoveného dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění, při určování „ceny zjištěné“ – viz „Index omezujících vlivů pozemku“, znak „1. Geometrický tvar a velikost pozemku“ a znak „6. Ostatní neuvedené“).

Za nejvíce směrodatnou cenu pro určení obvyklé ceny oceňovaných pozemků, považuje znalec cenu pozemku, který je uveden pod položkami č. 7., 8. ve výše uvedené tabulce č. 1 a tabulce č. 2.

Celková rekapitulace určené obvyklé ceny pozemků v k.ú. Svítkov, obec Pardubice :

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
Orná půda	633/6	962	7 480	1 / 1	7 195 760
Orná půda	633/7	945	6 882	1 / 1	6 503 490
Celková výměra pozemků:		1 907	Hodnota pozemků celkem:		13 699 250

Určená obvyklá cena celkem = 13 699 250,- Kč

slovy: třináctmilionůšestsetdevadesátdevěttisícdvěstě padesát Kč

5. Kontrola postupu

Znalec při zpracování znaleckého posudku :

- a) provedl výběr dat – za zdroj dat byla znalcem vybrána databáze katastru nemovitostí (viz bod B. 5. v tomto znaleckém posudku)
- b) sebral data – znalec identifikoval ve veřejně přístupné databázi katastru nemovitostí (www.cuzk.cz) nemovitosti srovnatelné s nemovitostmi oceňovanými – viz bod D2. 1 tohoto znaleckého posudku
- c) zpracoval data – prostřednictvím svého zákaznického účtu pro dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí znalec zajistil potřebné informace o cenách srovnatelných nemovitostí („Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí“) a kopie Kupních smluv – viz bod D2. 1 tohoto znaleckého posudku
- d) provedl analýzu dat a zformuloval její výsledky – viz bod D2. 2 tohoto znaleckého posudku
- e) provedl interpretaci výsledků analýzy dat – viz bod D2. 3 tohoto znaleckého posudku
- f) zkontroloval svůj postup podle písmen a) až e)
- g) zformuloval závěr – viz bod D2. 4 tohoto znaleckého posudku

E. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce bylo vypracovat písemný znalecký posudek o obvyklé ceně části nemovitého majetku vedeného na LV č. 50070 pro k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice, a to pozemkové p.č. 633/6 o výměře 962 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda, pozemkové p.č. 633/7 o výměře 945 m² vedené v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda, jejich součástí a příslušenství.

Určení „ceny obvyklé“ je provedeno k datu 17.8.2026, a to 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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a Vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

Takto stanovená obvyklá cena oceňovaných pozemků v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice, je stanovena v souvislosti s připravovaným zpeněžením oceňovaného nemovitého majetku formou dobrovolné veřejné dražby.

2. Odpověď

Stanovena byla v tomto znaleckém posudku tato cena :

Určená „cena obvyklá“ :

Výsledná „cena obvyklá“ oceňovaného nemovitého majetku = 13 699 250,- Kč,
tj. 7 184,- Kč/m² pozemku

V Pardubicích 28.8.2026

Milan Skřivánek
Nová 208
530 09 Pardubice

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 033/2026, byla sjednána smluvní odměna.

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064685/2026.

Přílohy znaleckého posudku :

Příloha č. 1 : Fotodokumentace oceňovaných pozemků (1 strana)

Příloha č. 2 : „Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 50070 pro k.ú. Svítkov, obec Pardubice, okres Pardubice“ prokazující stav evidovaný k datu 28.8.2026, 20:15:02, vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem (7 stran)

Pozemkové p.č. 633/6, 633/7 v k.ú. Svítkov, obec Pardubice



Pozemkové p.č. 633/6, 633/7 - pohled jižní



Pozemkové p.č. 633/6, 633/7 - pohled jižní
na západní části pozemků



Pozemkové p.č. 633/6, 633/7 - napojení pozemků
na inženýrské sítě



Pozemkové p.č. 633/6, 633/7 - napojení pozemků
na inženýrské sítě



Pozemková p.č. 633/6 - pohled východní



Pozemková p.č. 633/7 - pohled severovýchodní



Pozemková p.č. 633/7 - pohled severovýchodní
na komerčně využívaný areál v ul. Motoristů
(naproti p.p.č. 633/7)



Pozemková p.č. 633/7 - jihozápadní hranice pozemku
- pohled severozápadní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2026 20:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 718033 Svítkov

List vlastnictví: 50070

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1, 46495801
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1121	2393	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, LV 12179				
St. 1122	356	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, LV 12179				
St. 1123	2494	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, LV 12179				
St. 1144	1137	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Svítkov, č.p. 300, jiná st., LV 12179				
St. 1145	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 12179				
627/3	5760	orná půda		zemědělský půdní fond
633/6	962	orná půda		zemědělský půdní fond
633/7	945	orná půda		zemědělský půdní fond
633/9	227	orná půda		zemědělský půdní fond
637/3	5	orná půda		zemědělský půdní fond
637/4	3746	orná půda		zemědělský půdní fond
637/5	247	orná půda		zemědělský půdní fond
645/12	1172	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
653/1	39837	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
653/51	643	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
653/52	538	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
683/57	60	orná půda		zemědělský půdní fond
683/58	106	orná půda		zemědělský půdní fond
690/3	19	orná půda		zemědělský půdní fond
690/14	395	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2026 20:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 718033 Svítkov

List vlastnictví: 50070

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

694/6	198 ostatní plocha	ostatní komunikace	
694/7	178 orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 1744-425-115/2013

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 653/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2014 13:42:07. Zápis proveden dne 03.04.2014.

V-2644/2014-606

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2015 10:35:37. Zápis proveden dne 10.07.2015.

V-8867/2015-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu a v nezbytném případě vjezdu pracovníků za účelem provádění činností souvisejících s provozem kanalizačního potrubí, zejména za účelem provádění jeho kontroly, údržby a oprav dle smlouvy ze dne 12.1.2001, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 1026-7/2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 19.1.2001

Oprávnění pro

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO:
00274046

Povinnost k

Parcela: 683/58

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 316/2001.

POLVZ:33/2001

Z-15500033/2001-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, provozovat, opravovat a udržívat Zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 2061-80/2019

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 683/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2016799/VB-1 ze dne 12.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2020 12:46:24. Zápis proveden dne 18.03.2020.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2026 20:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 718033 Svítkov

List vlastnictví: 50070

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-2208/2020-606

Pořadí k 25.02.2020 12:46

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístit, provozovat, opravovat a udržívat Zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 2059-80/2019

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 633/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2016799/VB-1 ze dne 12.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2020 12:46:24. Zápis proveden dne 18.03.2020.

V-2208/2020-606

Pořadí k 25.02.2020 12:46

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístit, provozovat, opravovat a udržívat Zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, a povinnost výkon těchto práv strpět.
dle gpl.č. 2058-80/2019

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 633/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2016799/VB/2 ze dne 29.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2020 12:49:26. Zápis proveden dne 18.03.2020.

V-2210/2020-606

Pořadí k 25.02.2020 12:49

o **Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru**

umístit a provozovat oprávněnou nemovitost po celou dobu její fyzické a právní životnosti, právo vstupu a vjezdu za účelem provádění nezbytných prací spojených s opravami a revizemi, resp. rekonstrukcemi v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 2098-282/2018 a p.č. 690/8 v plném rozsahu výměry pozemku ve prospěch každého vlastníka nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 633/9, Parcela: 637/4, Parcela: 637/5, Parcela: 683/57, Parcela: 683/58

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 09.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2020 13:39:02. Zápis proveden dne 18.12.2020.

V-13178/2020-606

Pořadí k 25.11.2020 13:39

o **Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru**

umístění inženýrské sítě, její provozování a udržívání s právem vstupu v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 2103-282/2018
- pro každého vlastníka inženýrské sítě veřejného osvětlení

Povinnost k

Parcela: 683/57, Parcela: 683/58

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2026 20:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 718033 Svítkov

List vlastnictví: 50070

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 18.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2020 13:40:35. Zápis proveden dne 18.12.2020.
V-13179/2020-606

Pořadí k 25.11.2020 13:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

strpět: zřízení a vedení stavby, provozování a udržování stavby, dále provádění oprav, úprav a údržby, za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti stavby, vstup po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby stavby "uložení optického kabelu" dle gpl.č. 2090-282/2018

Oprávnění pro

EDERA Group a.s., Arnošta z Pardubic 2789, Zelené
Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 27461254

Povinnost k

Parcela: 683/57, Parcela: 683/58

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 12:43:42. Zápis proveden dne 09.02.2021.
V-660/2021-606

Pořadí k 18.01.2021 12:43

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, provozovat, opravovat a udržovat Zařízení distribuční soustavy a provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 2101-94/2020

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 633/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2016799/VB/8 ze dne 27.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2021 10:35:56. Zápis proveden dne 24.02.2021.

V-1324/2021-606

Pořadí k 01.02.2021 10:35

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, provozovat, opravovat a udržovat Zařízení distribuční soustavy a provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 2292-60/2023

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 633/6, Parcela: 633/7, Parcela: 633/9, Parcela: 637/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2023014/VB2 ze dne 04.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2023 07:40:00. Zápis proveden dne 01.08.2023.

V-6641/2023-606

Pořadí k 11.07.2023 07:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování, opravování a udržování zařízení distribuční soustavy, provádění obnovy, výměny a modernizace - v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 2400-849/2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2026 20:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 718033 Svítkov

List vlastnictví: 50070

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

**ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035**

Povinnost k

Parcela: 637/4

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2028553 ze dne
22.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2025 10:49:34. Zápis proveden
dne 14.11.2025.**

V-11844/2025-606

Pořadí k **24.10.2025 10:49**

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-157/1998-606

Parcela:

653/1

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2004.

V-4805/2004-606

**Pro: Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice**

RČ/IČO: 46495801

o Smlouva kupní ze dne 28.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2004.

V-4832/2004-606

**Pro: Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice**

RČ/IČO: 46495801

o Smlouva kupní ze dne 25.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2004.

V-4804/2004-606

**Pro: Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice**

RČ/IČO: 46495801

o Smlouva kupní ze dne 25.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2004.

V-4803/2004-606

**Pro: Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice**

RČ/IČO: 46495801

o Smlouva darovací ze dne 19.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2013.

V-4569/2013-606

**Pro: Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice**

RČ/IČO: 46495801

o Smlouva darovací ze dne 19.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2013.

V-4570/2013-606

**Pro: Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice**

RČ/IČO: 46495801

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2026 20:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 718033 Svítkov

List vlastnictví: 50070

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2013.

V-4052/2013-606

Pro: Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

RČ/IČO: 46495801

o Smlouva směnná ze dne 05.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2018 10:02:40.
Zápis proveden dne 13.02.2018.

V-892/2018-606

Pro: Nadace pro rozvoj města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1,
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

RČ/IČO: 46495801

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
627/3	32112	4254
	32210	1506
633/6	32110	962
633/7	32110	945
633/9	32110	227
637/3	32112	5
637/4	32110	3746
637/5	32110	247
683/57	32110	60
683/58	32110	106
690/3	32112	19
694/7	32112	178

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.08.2026 20:17:54

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.