



## MĚSTO SVITAVY

T. G. Masaryka 5/26  
568 02 Svitavy  
tel: 461 550 211  
fax: 461 532 141  
e-mail: radnice@svitavy.cz  
e-podatelna: podstla@svitavy.cz

e-mail: [linduskova@svitavy.cz](mailto:linduskova@svitavy.cz)  
*odbor rozvoje města*  
*oddělení majetkové*  
tel. 461 550 321, 724263598  
Vaše zn./ze dne  
Naše zn. 37183/ORM-lij/59-2018  
Vyřizuje linka: Lindušková/321

JUDr. Jan Fila  
advokátní kancelář  
Špitálka 434/23b  
602 00 Brno

Svitavy 16.7.2018

**Věc: Sdělení k žádosti o poskytnutí informací dle zák.č. 106/1999 Sb.**

Na základě Vaší žádosti ze dne 7.7.2018 Vám zasíláme kopii znaleckého posudku č. 068/1387/2016 znalce Ing. Miroslava Rádla, Široká 136, 503 41 Hradec Králové 7 ze dne 18.3.2016, kterým byly oceněny pozemky v kat. území Moravský Lačnov. Předmětné pozemky odkoupilo město Svitavy od Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Jaroslava Lindušková  
vedoucí majetkového oddělení

Příloha:  
- dle textu

## Znalecký posudek č. 068/1387/2016

○ ceně pozemků včetně všech jejich součástí a příslušenství Ppč. 490/17, 1887/13, 2086/25, 2086/27, 2100/17, 2100/21, 2121/34, 2121/40, 2121/46, 2121/52, 2121/57, 2147/59 – orná půda a Ppč. 1891/17, 1903/5, 1911/21, 1917/10 – ostatní plocha, obvyklou cenou dle §3b odst.2. zákona č.416/2009 Sb. v platném znění na LV č. 10001 v katastrálním území Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy pro stavbu silnice I/43 Hradec nad Svitavou - Lačnov.

**Objednatel posudku:**

Ředitelství silnic a dálnic ČR  
Správa Pardubice  
Hlaváčova 902  
530 02 Pardubice

**Účel posudku:**

určení obvyklé ceny ke dni zpracování ZP

**Zpracovatel posudku:**

Ing. Miroslav Rádí  
Široká 136  
503 41 Hradec Králové 7

Posudek obsahuje 7 stran a přílohy. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Hradci Králové, 18.3.2016

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

O ceně pozemků včetně všech jejich součástí a příslušenství Ppč. 490/17, 1887/13, 2086/25, 2086/27, 2100/17, 2100/21, 2121/34, 2121/40, 2121/46, 2121/52, 2121/57, 2147/59 – orná půda a Ppč. 1891/17, 1903/5, 1911/21, 1917/10 – ostatní plocha, obvyklou cenou dle §3b odst.2. zákona č.416/2009 Sb. v platném znění na LV č. 10001 v katastrálním území Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy, na které bylo vydáno "Rozhodnutí veřejnou vyhláškou o prodloužení platnosti územního rozhodnutí" Čj.:14446-14/OV-por/3429-2014 z 2.9.2015 Městským úřadem Svitavy a které nabylo právní moci dne 30.10.2015 pro stavbu silnice I/43 Hradec nad Svitavou - Lačnov.

### 2. Prohlídka a popis nemovitosti

Prohlídka proběhla dne 4.3.2016 za přítomnosti znalce Ing. Miroslava Rádla a zapisovatelky Aleny Drejnarové a nebyly zde shledány žádné okolnosti, které by bránily k ocenění pozemků za účelem jeho prodeje.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- smlouva o poskytování služeb na vyhotovení posudků ze dne 21.1.2016
- údaje sdělené zadavatelem posudku
- zákon č. 416/2009 Sb. v platném znění, t.j. na určení obvyklé ceny pozemků podle skutečného stavu a účelu užití
- zjištění na místě samém
- kopie LV č. 10001

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

jméno	adresa	podíl
Město Svitavy	T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 568 02 Svitavy	

### 5. Dokumentace a skutečnost

Jedná se o zemědělské pozemky (orná půda) a pozemky (ostatní plocha – ostatní komunikace, jiná plocha) určené k zastavění komunikací stavby silnice I/43 Hradec nad Svitavou - Lačnov. Na tuto stavbu bylo vydáno "Rozhodnutí veřejnou vyhláškou o prodloužení platnosti územního rozhodnutí" Čj.:14446-14/OV-por/3429-2014 z 2.9.2015 Městským úřadem Svitavy a které nabylo právní moci dne 30.10.2015

## B. Posudek

### Hodnocení a ocenění

Znalecký posudek stanovuje výši obvyklé ceny pozemků včetně jejich součástí a příslušenství, tak jak je definována v zákoně č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších aktualizací a určuje se podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku. Do ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena se dá zjistit pouze analýzou trhu.

Znalec provedl důkladnou analýzu trhu v dané trase budoucí komunikace I/43, oslovil místostarostu obce Svitavy a statutární zástupce zemědělských podniků hospodařících v daných katastrálních územích. Všechny zjištěné informace znalec ověřoval. Dále znalec zjišťoval nabídky jednotlivých realitních kanceláří k obdobným prodejům v daném čase a místě. Znalcem bylo zjištěno, že ceny prodáváných pozemků v katastrech trasy a jejich okolí komunikace I/43 oscilují v rozmezí 9,50 Kč/m<sup>2</sup> až 279,59 Kč/m<sup>2</sup>, z toho všechny hodnoty vyšší než 40,- Kč/m<sup>2</sup> jsou deformovány očekáváním budoucího zhodnocení a jsou v platných územních plánech určeny k zástavbě nebo jinému než zemědělskému využití, i když jsou stále vedeny na LV jako zemědělské. Tyto informace musel vzít znalec v úvahu a vypořádat se s nimi. Znalec na základě provedené analýzy trhu a syntézy zjištěných informací stanovuje obvyklou **cenu zemědělského pozemku na 25,- Kč/m<sup>2</sup>.**

Znalcem byly zjištěny pouze dva prodeje pozemků v druhu ostatní plocha v katastrech trasy plánované komunikace I/43 a jsou v hodnotách 270,- Kč/m<sup>2</sup> a 260,- Kč/m<sup>2</sup> viz příloha tohoto posudku. Jedná se však o pozemky přímo ležící na území bývalého okresního města Svitavy a to v druhém případě dokonce včetně stavby garáže. Z takto malého vzorku nevzniká obvyklá cena. Porovnáním s administrativní cenou navrhuji tržní hodnotu tohoto pozemku **na 210,- Kč/m<sup>2</sup>.** Což odpovídá ceně **stavebního pozemku pro dopravní infrastrukturu.** Oceňovací vyhláška dle předkládací zprávy respektuje přibližování ceny zjištěné k cenám sjednaným. Z tohoto důvodu Ministerstvo financí provádí každoročně analýzy údajů z prodaných nemovitých věcí a na základě výsledků z těchto analýz jsou provedeny úpravy příslušného ocenění. Aktuální základní ceny vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které vkládají pracovníci územních pracovišť Generálního finančního ředitelství na základě ustanovení §33 odst. 3 zákona o oceňování majetku z kupních smluv, přikládáných k daňovým přiznáním do statistického programu. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovité věci a lokality. Výsledná cena by měla oscilovat okolo výše skutečných cen na trhu.

Stanovení ceny je provedeno podle skutečného stavu a účelu užití pozemků, při tom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Přehled a analýza realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí je v příloze tohoto posudku.

Obec: Svitavy  
Katastrální území: Moravský Lačnov

a) Pozemky

Název	Ppč.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				Obvyklá	
Orná půda	490/17	383	25,00		9 575,00
Orná půda	1887/13	49	25,00		1 225,00
Orná půda	2086/25	126	25,00		3 150,00
Orná půda	2086/27	98	25,00		2 450,00
Orná půda	2100/17	84	25,00		2 100,00
Orná půda	2100/21	66	25,00		1 650,00
Orná půda	2121/34	1139	25,00		28 475,00
Orná půda	2121/40	118	25,00		2 950,00
Orná půda	2121/46	137	25,00		3 425,00
Orná půda	2121/52	280	25,00		7 000,00
Orná půda	2121/57	43	25,00		1 075,00
Orná půda	2147/59	8020	25,00		200 500,00
Součet		10543			263 575,00
Ostatní plocha	1891/17	97	210,00		20 370,00
Ostatní plocha	1903/5	105	210,00		22 050,00
Ostatní plocha	1911/21	8	210,00		1 680,00
Ostatní plocha	1917/10	156	210,00		32 760,00
Součet:		366			76 860,00
<b>Pozemky – obvyklá cena:</b>					<b>340 435,00 Kč</b>

### C. Rekapitulace

Obvyklá cena zemědělských pozemků: 263.575,- Kč

Obvyklá cena stavebního pozemku (ostatní plocha): 76.860,- Kč

V Hradci Králové, 18.3.2016

Ing. Miroslav Rádí  
Široká 136  
503 41 Hradec Králové 7



## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998, č.j.3541/97 pro základní obor stavebnictví stavební odvětví různá se specializací stavební rozpočty a kalkulace cen stavebních prací s rozšířením z 19.10.1998 č.j.Spr.2017/98 pro obor - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 068/1387/2016 znaleckého deníku.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' followed by a period, enclosed within a large, hand-drawn oval.

## **E. Seznam příloh**

- kopie LV č. 10001
- kopie analýzy trhu realizovaných a nabízených RK prodejů zemědělských pozemků a ostatních pozemků



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2016 08:18:17

Kraj: CZ0533 Svitavy

Obec: 577731 Svitavy

Katastrální území: 760994 Moravský Lačnov

List vlastnictví: 10001

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

vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Město Svitavy, T. G. Masaryka 5/35, Předměsti, 56802 Svitavy	00277444	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
490/17	383	orná půda		zemědělský půdní fond
1887/13	49	orná půda		zemědělský půdní fond
1891/17	97	ostatní plocha	jiná plocha	
1903/5	105	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1911/21	8	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1917/10	156	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2086/25	126	orná půda		zemědělský půdní fond
2086/27	98	orná půda		zemědělský půdní fond
2100/17	84	orná půda		zemědělský půdní fond
2100/21	66	orná půda		zemědělský půdní fond
2121/34	1139	orná půda		zemědělský půdní fond
2121/40	118	orná půda		zemědělský půdní fond
2121/46	137	orná půda		zemědělský půdní fond
2121/52	280	orná půda		zemědělský půdní fond
2121/57	43	orná půda		zemědělský půdní fond
2147/59	8020	orná půda		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

vztahu

zájmové právo

Povinnost k

veřejné břemeno (podle listiny)

řízení a provozování zařízení distribuční soustavy na části pozemků v rozsahu geometrického plánu č. 919-742/2007 dle článku IV. smlouvy o zřízení věcného břemene.

Z Distribuce, a. s., Teplická Parcela: 2121/46

Z-13002/2010-609

4/8, Děčín IV-Podmokly, 40502

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

katastrální úřad pro pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

**Realizované prodeje zemědělských pozemků v okolí trasy obchvatu města Svitavy**

k.ú.	Hradec nad Svitavou		LV č.772	kupní smlouva 2014 (SYLAN, s.r.o.)
	p.p.č. 7494	TTP	2411 m2	
	p.p.č. 7599	orná	13920 m2	
	p.p.č. 7663	orná	9589 m2	
	p.p.č. 7664	ostatní	749 m2	
	p.p.č. 7665	TTP	5406 m2	
	p.p.č. 7682	orná	30886 m2	
	p.p.č. 7696	orná	10663 m2	
	p.p.č. 7697	TTP	3200 m2	
	p.p.č. 7698	orná	12914 m2	
			<b>89738 m2</b>	<b>1 346 000,00 Kč 15,00 Kč/m2</b>

k.ú.	Čtyřicet Lánů		LV č.3539	kupní smlouva 2014 (ZD Vendolí)
	p.p.č. 1493/6	TTP	16327 m2	
	PZE 432		11434 m2	
	PZE 434		7833 m2	
	PZE 435		2863 m2	
			<b>38457 m2</b>	<b>576 855,00 Kč 15,00 Kč/m2</b>

k.ú.	Čtyřicet Lánů		LV č.4357	kupní smlouva 2014 (Vitková Věra SYLAN,s.r.o.) cena za 1/3
	p.p.č. 1666/4	orná	12959 m2	
	p.p.č. 1666/23	orná	2328 m2	
	p.p.č. 1674/4	ostatní	249 m2	
	PZE 893/2		84838 m2	
	PZE 900		14563 m2	
			<b>114937 m2</b>	<b>364 000,00 Kč 9,50 Kč/m2</b>

k.ú.	Čtyřicet Lánů		LV č.6973	kupní smlouva 2014 (Rosika SE Brno)
	p.p.č. 1666/1	orná	805 m2	
	p.p.č. 1666/13	orná	36 m2	
	PZE 928/2		78267 m2	
	PZE 931		741 m2	
	PZE 932		25964 m2	
	PZE 933		124 m2	
	PZE 1354		767 m2	
			<b>106704 m2</b>	<b>1 050 000,00 Kč 9,84 Kč/m2</b>

k.ú.	Moravský Lačnov		LV č.5972	kupní smlouva z 2014 (ZOD Opatovec) cena za 1/2
	PKN 2062/4	orná	13 m2	
	PKN 2611/10	orná	24190 m2	
	PKN 2612/9	orná	35025 m2	
	PKN 2616/6	TTP	4678 m2	
	PKN 2616/12	orná	13790 m2	
			<b>77696 m2</b>	<b>505 024,00 Kč 13,00 Kč/m2</b>

k.ú.	Moravský Lačnov		LV č.4574	kupní smlouva z 2014 (ZOD Opatovec)
	p.p.č. 2054/35	orná	14884 m2	
	p.p.č. 2073/12	ostatní	120 m2	

	p.p.č. 2597/4	orná	22701 m2				
	p.p.č. 2599/2	ostatní	462 m2				
	p.p.č. 2612/3	orná	27530 m2				
	p.p.č. 2616/2	TTP	1582 m2				
	p.p.č. 2616/8	orná	2257 m2				
			69536 m2	834 432,00 Kč	12,00	Kč/m2	
k.ú.	Moravský Lačnov		LV č.4574	kupní smlouva z 2014 (ZOD Opatovec)			
	p.p.č. 2293/15	orná	232 m2				
	p.p.č. 2557/8	orná	30729 m2				
			30961 m2	371 532,00 Kč	12,00	Kč/m2	
k.ú.	Moravský Lačnov		LV č.10001	kupní smlouva z 8.10.2014 (město Svitavy)			
	p.p.č. 2054/43	orná	268 m2				
	p.p.č. 2611/4	orná	33277 m2				
			33545 m2	752 800,00 Kč	22,44	Kč/m2	
k.ú.	Moravský Lačnov		LV č.4574	kupní smlouva z 23.12.2014 (ZOD Opatovec)			
	p.p.č. 2588/3	orná	6539 m2				
			6539 m2	71 929,00 Kč	11,00	Kč/m2	
k.ú.	Moravský Lačnov		LV č.4574	kupní smlouva z 22.1.2015 (ZOD Opatovec)			
	p.p.č. 2586/6	orná	36698 m2				
			36698 m2	440 376,00 Kč	12,00	Kč/m2	
k.ú.	Svitavy Předměstí		LV č.5551	kupní smlouva z 16.3.2015 (ZOD Opatovec)			
	p.p.č. 1298/6	orná	2134 m2				
	p.p.č. 1307/4	orná	1686 m2				
	p.p.č. 1320/1	TTP	6625 m2				
	p.p.č. 1320/2	TTP	922 m2				
	p.p.č. 1320/10	TTP	9 m2				
	p.p.č. 1326/1	TTP	2369 m2				
	p.p.č. 1819/4	ostatní kom	108 m2				
	p.p.č. 1819/8	ostatní kom	460 m2				
	p.p.č. 1819/9	ostatní kom	245 m2				
			14558 m2	140 000,00 Kč	9,62	Kč/m2	
k.ú.	Moravský Lačnov		LV č.4574	kupní smlouva z 26.3.2015 (ZOD Opatovec)			
	p.p.č. 2584/34	orná	53377 m2	cena za 1/5			
			53377 m2	149 456,00 Kč	14,00	Kč/m2	
k.ú.	Čtyřicet Lánů		LV č.10001	kupní smlouva z 16.11.2009 (město Svitavy)			
	p.p.č. 1492/475	orná	754 m2				
			754 m2	135 720,00 Kč	180,00	Kč/m2	
k.ú.	Moravský Lačnov		LV č.10001	kupní smlouva z 5.8.2013 (město Svitavy)			
	p.p.č. 431/1	TTP	320 m2				
			320 m2	89 470,00 Kč	279,59	Kč/m2	

k.ú.	Čtyřicet Lánů		LV č.10001	kupní smlouva z 28.4.2014 (město Svitavy)		
	p.p.č. 915/7	orná	856 m2			
	p.p.č. 915/8	orná	613 m2			
			1469 m2	146 900,00 Kč	100,00	Kč/m2

k.ú.	Čtyřicet Lánů		LV č.10001	kupní smlouva z 22.12.2015 (město Svitavy)		
	p.p.č. 887/2	TTP	1105 m2			
	p.p.č. 887/3	TTP	195 m2			
	p.p.č. 888/1	orná	6121 m2			
	p.p.č. 888/3	orná	19 m2			
	p.p.č. 893/22	orná	1709 m2			
			9149 m2	640 430,00 Kč	70,00	Kč/m2

k.ú.	Hradec nad Svitavou		LV č.124	kupní smlouva z 2016 obec Hradec/Svitavou		
	p.p.č. 8245	TTP	6877 m2			
			6877 m2	300 000,00 Kč	43,62	Kč/m2

**Nabízené zemědělské pozemky k prodeji v okolí města Svitavy**  
(ceny obsahují právní služby a provize, nutno snížit cenu o 10%)

obec Radiměř	zem.	55023 m2	780 400,00 Kč	14,18	Kč/m2
obec Vítějeves	zem. a lesy	185724 m2	2 850 000,00 Kč	15,35	Kč/m2
obec Brněnec	zem.	53881 m2	730 000,00 Kč	13,55	Kč/m2
obec Bystré	orná	91015 m2	1 274 210,00 Kč	14,00	Kč/m2
obec Vendolí	zem.	1854 m2	33 372,00 Kč	18,00	Kč/m2
obec Staré Město	TTP a orná	5923 m2	148 075,00 Kč	25,00	Kč/m2
obec Vítějeves	TTP, ostat.	85661 m2	1 456 000,00 Kč	17,00	Kč/m2
obec Trnávka	orná	15000 m2	195 000,00 Kč	13,00	Kč/m2
obec Opatovec	orná	1615 m2	137 275,00 Kč	85,00	Kč/m2
obec Pomezí	orná	4045 m2	125 395,00 Kč	31,00	Kč/m2
obec Koclířov	pole	15390 m2	307 800,00 Kč	20,00	Kč/m2
obec Borová	pole	16667 m2	329 000,00 Kč	19,74	Kč/m2
obec Trnávka	pole	2670 m2	45 399,00 Kč	17,00	Kč/m2
obec Bělá u Jevíčka	orná	2109 m2	27 400,00 Kč	12,99	Kč/m2
obec Trnávka	TTP a orná	7490 m2	86 200,00 Kč	11,51	Kč/m2
obec Březina	pole	520 m2	104 000,00 Kč	200,00	Kč/m2

**Realizované prodeje pozemků ostatní plocha v okolí trasy obchvatu města Svitavy**

k.ú.	Svitavy Předměstí		LV č.10001	kupní smlouva			
	p.p.č. 1605/38	ostatní	1386 m <sup>2</sup>				
	p.p.č. 1605/36	ostatní	361 m <sup>2</sup>				
	p.p.č. 1928/20	ostatní	9 m <sup>2</sup>				
	st. 3170	stavební	39 m <sup>2</sup>				
	st. 3171	stavební	35 m <sup>2</sup>				
			1830 m <sup>2</sup>	476 000,00 Kč	260,11	Kč/m <sup>2</sup>	

k.ú.	Moravský Lačnov		LV č.10001	kupní smlouva z 22.4.2014			
	p.p.č. 2120/21	ostatní	700 m <sup>2</sup>				
			700 m <sup>2</sup>	189 000,00 Kč	270,00	Kč/m <sup>2</sup>	