

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 054623/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně **pozemků** označených dle geometrického plánu č. 969-148/2023 jako **pozemkové parcely p.č. 149/29 a p.č. 149/30** v k.ú. a obci Choltice



Znalec:

Ing. Jana Machková

Smilova čp. 777

530 02 Pardubice

e-mail: jana@machkova.eu

IČ: 65239253

datová schránka: 5a9tvbq

Číslo posudku v evidenci znalce: 2502-16/23

Zadavatel:

Městys Choltice, IČO: 00273643

Pardubická čp. 78

533 61 Choltice

Počet stran: 11 a 4 strany příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.9.2023

Vyhotoveno: V Pardubicích 18.9.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o v čase a místě obvyklé ceně **pozemků** označených dle geometrického plánu č. 969-148/2023 jako **pozemkové parcely p.č. 149/29 a p.č. 149/30** v k.ú. a obci Choltice

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pozemků v čase a místě obvyklé za účelem prodeje.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Pozemky zvažované k prodeji vznikly na základě geometrického plánu č. 969-145/2023, vyhotoveného Ing. Helenou Hamerníkovou, kdy oddělením z p.p.č. 149/7 o výměře 3240 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, jsou odděleny části nově označené jako p.č. 149/29 o výměře 154 m², ostatní plocha, ostatní komunikace a p.č. 149/30 o výměře 245 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k.ú. Choltice

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 18.9.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění:

1. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění
2. Vyhláška č. 337/2022 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- kopie částečného výpisu z KN z LV č. 10001 pro k.ú. Choltice
- kopie snímku katastrální mapy
- informace a údaje zjištěné na místě šetření
- informace a údaje poskytnuté objednavatelem posudku
- informace a údaje zjištěné na portále Výzkumného ústavu vodohospodářského T.G. Masaryka
- informace a údaje zjištěné na portálech cenových map, kde jsou zpracovávány ceny dle uskutečněných prodejů, získané z údajů z katastrálních úřadů
- vyhláška č. 337/2022 Sb., zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Získaná data považuji za věrohodná, pro účely posouzení nemovitých věcí byl získán maximální možný rozsah podkladů, který je možné znalcem zajistit.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

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.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, 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.

Podle ustanovení §1c vyhlášky č. 337/2022 Sb. se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění byly zajištěny aktuální platné podklady z KN, zajištěny dálkovým přístupem, dále bylo provedeno místní šetření, prozkoumání informací vedených v platném územním plánu městyse Choltice, provedení analýzy trhu zrealizovaných cen srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data jsou aplikovaná při zpracování znaleckého posudku jednotlivými způsoby ocenění, a to porovnávací metodou a cenou zjištěnou dle platné oceňovací vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemky dle GP označené jako pozemkové parcely p.č. 149/29 a p.č. 149/30
Adresa předmětu ocenění: Choltice
533 61 Choltice
LV: 10001
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Choltice
Katastrální území: Choltice
Počet obyvatel: 1 198

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 881,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1198 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{588,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Podle částečného výpisu z KN z LV č. 10001 pro k.ú. Choltice, je Městys Choltice (00273643), vlastníkem p.p.č. 149/7 o výměře 3240 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace.

Oceňované pozemky vznikly na základě geometrického plánu č. 969-145/2023, vyhotoveného Ing. Helenou Hamerníkovou, kdy oddělením z p.p.č. 149/7 o celkové výměře 3240 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, jsou odděleny části nově označené jako p.č. 149/29 o výměře 154 m², ostatní plocha, ostatní komunikace a p.č. 149/30 o výměře 245 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

vše v k.ú. Choltice

Dokumentace a skutečnost

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Choltice, v okrajové lokalitě obce zastavěné objekty bydlení, jsou přístupné z ulice Severní po zpevněné komunikaci, s možností napojení na inženýrské sítě.

Dle platného územního plánu městyse Choltice je pozemek p.č. 149/7 začleněn do ploch ZV, tj. ploch veřejné zeleně.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Choltice, v lokalitě zastavěné objekty bydlení, jsou přístupné z ulice Severní, po zpevněné komunikaci, s možností napojení na inženýrské sítě.

3.4. Obsah

1. P.p.č. 149/29
2. P.p.č. 149/30



4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V tomto případě hodnocených nemovitých věcí bude použita metoda porovnávací, jenž dává nej přesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž prodeje byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získaných informací je možné vyhodnotit hodnotu oceňované nemovité věci jako celku. Pro porovnávací metodu bude použito podkladů databáze cenové mapy OctopusPro s.r.o., z databáze katastrálního úřadu.

Dále bude použita cena zjištěná v souladu s §1c vyhlášky 337/2022 Sb., která upravuje zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění.

4.2. Oceňování cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Oceňování je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. P.p.č. 149/29

Oceňování

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	588,-	0,285	1,000	167,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	149/29	154	167,58	25 807,32
Ostatní stavební pozemek - celkem			154		25 807,32

P.p.č. 149/29 - zjištěná cena celkem = 25 807,32 Kč

2. P.p.č. 149/30

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,285}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	588,-	0,285	1,000	167,58	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	149/30	245	167,58	41 057,10

Ostatní stavební pozemek - celkem	245	41 057,10
P.p.č. 149/30 - zjištěná cena celkem	=	41 057,10 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. P.p.č. 149/29	25 807,30 Kč
2. P.p.č. 149/30	41 057,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 66 864,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 66 860,- Kč

slovy: Šedesátšesttisícsmsetšedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované pozemky se nacházejí v zastavěném území, podle platného územního plánu jsou v ploše ZV, tedy veřejná zeleň. Výběr pozemků pro porovnání je zaměřen na pozemky s obdobným využitím v okolí k.ú. Choltice. Výsledná cena za m² byla zvolena na úrovni váženého průměru z porovnávaných cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Zjištěné zobchodované pozemky: (zdroj cenové mapy ve spojení s katastrem nemovitostí)

1.

P.p.č. 207/33, k.ú. Svojšice u Choltic

Celková výměra pozemku 160 m ²		využití	ostatní plocha, neplodná půda (zarovnání tvaru pozemku u RCH)
Možnost připojení na inženýrské sítě	ano	Přístupnost pozemku	po nezpevněné komunikaci
Prodej	V-11357/2022-606, vklad práva proveden 9.11.2022	Cena za 1 m ²	444,- Kč
Váha	1, blízká lokalita, významově menší obec, dle ÚP je pozemek určený k zastavění objektu rekreace	Objektivizační koeficient	1, zobchodováno bez zprostředkovatele

2.

P.p.č. 815, k.ú. Barchov

Celková výměra pozemku 12 m ²		využití	ostatní plocha, jiná plocha
Možnost připojení na inženýrské sítě	ano	Přístupnost pozemku	po zpevněné ploše
Prodej	V-11700/2022-606, vklad proveden 22.11.2022	Cena za 1 m ²	208,- Kč
Váha	1, blízká lokalita, významově menší obec, dle ÚP pozemek veden v ploše občanské vybavenosti	Objektivizační koeficient	1, zobchodováno bez zprostředkovatele

3.

P.p.č. 757/1, k.ú. Choltice

Celková výměra pozemku 181 m ²		využití	zahrada (rozšíření pozemku u RD)
Možnost připojení na inženýrské sítě	ano	Přístupnost pozemku	bez samostatného přístupu
Prodej	V-4634/2023-606, vklad proveden 6.6.2023	Cena za 1 m ²	552,- Kč

Váha	3, lokalita sídelní části obce, dle ÚP pozemek veden v ploše SV (plochy smíšené obytné, venkovské)	Objektivizační koeficient	1, zobchodováno bez zprostředkovatele
------	--	---------------------------	---------------------------------------

Vážený průměr:

$$X = (1 \cdot 444, - + 1 \cdot 208, - + 3 \cdot 552, -) / 1 + 1 + 3$$

$$X = 461,60 \text{ Kč/m}^2, \text{ zaokrouhleno } 460, - \text{ Kč/m}^2$$

5. 2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v souladu s ustanovením §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o v čase a místě obvyklé ceně **pozemků** označených dle geometrického plánu č. 969-148/2023 jako **pozemkové parcely p.č. 149/29 a p.č. 149/30** v k.ú. a obci Choltice

Na základě uváděných informací, s ohledem na využití pozemků, porovnáním s cenami již uskutečněných prodejů obdobných pozemků lze o b v y k l o u c e n u nemovitostí, tj. pozemků označených jako pozemkové parcely p.č. 149/29 a p.č. 149/30/4 v k.ú. a obci Choltice, stanovit ve výši 460,- Kč/m²

Výsledná obvyklá cena – p.č. 149/29: 70 840,- Kč

Výsledná obvyklá cena – p.č. 149/30: 112 700,- Kč

Celkem: 183 540,- Kč

slovy: Jednostoosmdesáttřitisícepětsetčtyřicet Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při zpracování znaleckého posudku byly dodrženy ustanovení zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech i dalších právních předpisů.

Ocenění pozemků bylo provedeno porovnávací metodou na základě uskutečněných prodejů srovnatelných pozemků, závěrečná analýza je založena na úsudku znalce.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek obsahuje 1 přílohu:

- výpis z LV č. 10001 pro k.ú. Choltice
- GP č. 969-148/2023

Odměna nebo náhrada nákladů: odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 162023.

Prohlašuji, že jsem si vědoma následků nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963, občanský soudní řád, v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25.10.1996 č.j. Spr. 2707/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 054623/2023.

V Pardubicích 18.9.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jana Machková
Smilova čp. 777
530 02 Pardubice