

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026684

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně zjištěné a ceně obvyklé ostatní plochy č. parc. 958/4 v obci a katastrálním území Choltice.

Znalec: Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz
IČ: 12979821 Datová schránka:bbjsyqb
Číslo posudku v evidenci znalce:5264/105/2023

Zadavatel: Povodí Labe, s.p., IČO: 70890005
Víta Nejedlého 951/8
500 03 Hradec Králové

Počet stran: 6 a 3 strany příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.5.2023

Vyhotoveno: V Hradci Králové 25.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění ostatní plochy č. parc. 958/4 v obci a k.ú. Choltice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro majetkoprávní vyrovnání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku nebyly znalci zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 25.5.2025 bez přítomnosti vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr dat byl znalcem učiněn z veřejně dostupných zdrojů a dále dat poskytnutých objednatelem.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Pardubice LV č. 1178

Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí

Místní šetření uskutečněné znalcem

Nemovitosti nabízené na realitním trhu k porovnání nenalezeny

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data jsou považována za věrohodná, neboť jsou čerpána z veřejně dostupných zdrojů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Ostatní plocha č. parc. 958/4

Adresa předmětu ocenění: Choltice

533 61 Choltice

LV: 1178

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	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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{540,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1178

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové
k celku

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek ostatní plocha - zeleň č. parc. 958/4 se nachází v obci a katastrálním území Choltice v návaznosti na zastavěnou část obce u vodní plochy Zrcadlo. Přístup na pozemek je po nezpevněné komunikaci pro pěší a je v zásadě břehovým pozemkem vodní plochy Zrcadlo a částečně vodního toku Struha / Zlatotok /. Pozemek je veřejně přístupný, nenachází se na něm žádná stavba ani trvalé porosty.

3.2. Obsah

1. Ostatní plocha - zeleň č. parc. 958/4
2. Cena obvyklá

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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. Ostatní plocha - zeleň č. parc. 958/4

Ostatní plocha - zeleň v obci a katastrálním území Choltice se nachází v návaznosti na zastavěnou část obce. Pozemek je přístupný pro pěší po nezpevněné komunikaci místního významu. Je prakticky břehovým pozemkem vodní plochy Zrcadlo a částečně vodního toku Struha / Zlatotok /. Dle platného územního plánu se nachází v nezastavitelné části obce.

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	540,-	0,04				21,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - zeleň	958/4	302	21,60		6 523,20
Jiný pozemek - celkem			302			6 523,20

Ostatní plocha - zeleň č. parc. 958/4 - zjištěná cena celkem = **6 523,20 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Ostatní plocha - zeleň č. parc. 958/4 6 523,20 Kč

Výsledná cena zjištěná - celkem: **6 523,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **6 520,- Kč**

slovy: Šesttisícpětsetdvacet Kč

Cena bez DPH !

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obdobné pozemkové parcely nejsou běžně na realitním trhu obchodovány, neboť ve většině případů se jedná o pozemky, které jsou vykupovány za účelem zcelení jednotlivých pozemků sousedními vlastníky a narovnání vlastnických vztahů. Porovnatelné pozemky v daném místě a čase a v blízkém okolí nejsou k dispozici. Ve většině případů jsou obdobné pozemky obchodovány za ceny zjištěné dle platného právního předpisu.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 2 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 337/2022 Sb. § 1a odstavec 4..

Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývacího, osobních poměrů a pod. Jak výše uvedeno s obdobnými pozemkovými parcelami se na běžném realitním trhu neobchoduje, neboť ve většině případů jde o majetkoprávní vyrovnání mezi jednotlivými vlastníky za účelem zcelení parcel. Z tohoto důvodu nejsou k dispozici porovnatelné nemovitosti a obvyklá hodnota pozemku je stanovena ve výši ceny zjištěné.

Obvyklou cenu č.parc. 958/4 ostatní plocha - zeleň v obci a katastrálním území Choltice stanovují ve výši 6 520,-Kč

Slovy: šesttisícpětsetdvacetKč

Cena bez DPH !

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č.1178	1
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto a širšího okolí	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 5264/105/2023.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 026684.

V Hradci Králové 25.5.2023

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

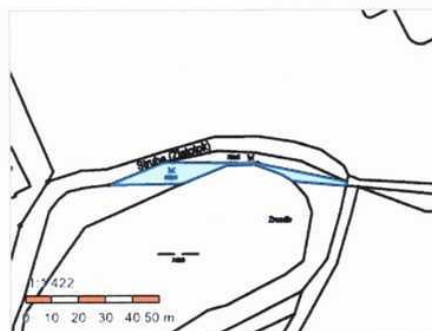
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 026684

	počet stran A4 v příloze:
LV č.1178	1
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto a širšího okolí	2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	958/4
Obec:	Choltice [575054]
Katastrální území:	Choltice [652369]
Číslo LV:	1178
Výměra [m ²]:	302
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodářit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ:
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj](#), [Katastrální pracoviště Pardubice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.05.2023 09:00.

