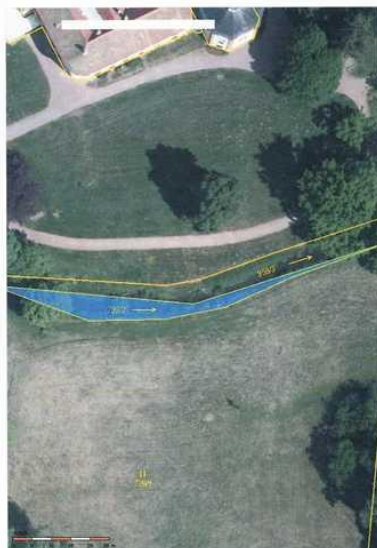


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026733

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně zjištěné a ceně obvyklé vodní plochy č. parc. 739/2 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:5265/106/2023

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

Počet stran: 6 a 4 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 vodní plochy č. parc. 739/2 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. 10001

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: Vodní plocha č. parc. 739/2

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	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. 10001
Městys Choltice, Pardubická 78, 533 61 Choltice
k celku

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek vodní plocha č. parc. 739/2 se nachází v obci a katastrálním území Choltice v návaznosti na zastavěnou část obce a je součástí vodního toku Struha / Zlatotok /. Přístup k pozemku je po neuzpevněné komunikaci pro pěší po pozemcích jiných vlastníků. Na pozemku se nenachází žádná stavba ani trvalé porosty.

3.2. Obsah

1. Vodní plocha č. parc. 739/2
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. Vodní plocha č. parc. 739/2

Vodní plocha č. parc. 739/2 v obci a katastrálním území Choltice je součástí vodního toku Struha / Zlatotok / . Je korytem tohoto toku, nenachází se na něm žádná stavba, ani trvalé porosty. Přístup k pozemku je po pozemcích jiných vlastníků.

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	540,-	0,06	1,00			32,40
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	739/2	300		32,40	9 720,-
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 300 m ²						9 720,-

Vodní plocha č. parc. 739/2 - zjištěná cena celkem = **9 720,- Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Vodní plocha č. parc. 739/2 9 720,- Kč

Výsledná cena zjištěná - celkem: **9 720,- Kč**

slovy: Devěttisícisedmsetdvacet 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. 739/2 vodní plocha v obci a katastrálním území Choltice stanovuji ve výši 9 720,-Kč

Slovy: devěttisícsetdvacetKč

Cena bez DPH !

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č.10001	1
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto a širšího okolí	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 5265/106/2023.

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 026733.

V Hradci Králové 25.5.2023

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

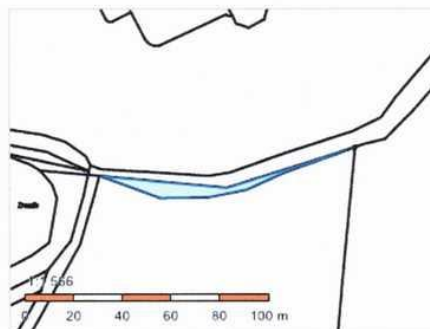
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 026733

počet stran A4 v příloze:	
LV č.10001	1
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto a širšího okolí	3

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [739/2](#)
Obec: [Choltice \[575054\]](#)
Katastrální území: [Choltice \[652369\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 300
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: koryto vodního toku umělé
Druh pozemku: vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Městys Choltice, Pardubická 78, 53361 Choltice

Způsob ochrany nemovitosti

Název

ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

 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.

