

**VYJÁDŘENÍ  
K CENĚ NEMOVITÉ VĚCI  
číslo 18 \* 2023 \* 3432**

**NEMOVITÁ VĚC:** ideální 1/2 p.p.č. 128/24

**Katastrální údaje:** Pardubický kraj, okres Chrudim, obec Mičov-Sušice, k. ú. Mičov

**Adresa nemovité věci:** obec Mičov-Sušice, k. ú. Mičov

**OBJEDNATEL:** Město Humpolec

**Adresa objednatele:** Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec

**Objednávka:** OISM/82/2023/Km ze dne 24. 05. 2023

**ZHOTOVITEL:**

**Adresa zhotovitele:**



**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odborné posouzení pozemku (cena administrativní - zjištěná a vyjádření k ceně obvyklé)



Posouzení obsahuje 11 stran včetně titulního listu, doložky a příloh.

Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce

**Datum, ke kterému je provedeno posouzení: 25. května 2023**

**Datum vypracování posudku: Humpolec 27. května 2023**

**ZNALECKÝ ÚKOL**

- vypracovat odborné vyjádření podle platného cenového předpisu (cena administrativní- zjištěná) nemovité věci v den ocenění
- vyjádření k ceně nemovité věci v místě a čase obvyklé (cena obvyklá)

**PŘEDMĚT ODBORNÉHO VYJÁDŘENÍ**

– ideální 1/2 pozemek parc. č. 128/4 o výměře 535 m<sup>2</sup>  
 na LV č. 413 k.ú. Míčov (693880), obec Míčov-Sušice (571822), okres Chrudim,  
 vedeno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim  
 Vyjádření je provedeno na základě objednávky č. OISM/82/2023/Km ze dne 24. 05. 2023,  
 Č.j. : MUHU/17546/2023/Km, Sp. zn.: 1444/2023  
 Objednatel Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec, IČO 00248266, DIČ CZ00248266

**PŘEHLED PODKLADŮ**

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 413, k.ú. Míčov (69388), obec Míčov-Sušice (571822)
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Míčov (69388), obec Míčov-Sušice (571822)
- platný územní plán města Míčov-Sušice (výkresová a textová část)
- místní šetření dne 25. 05. 2023\* – informace podal p. Roman Bořek - starosta

\* k tomuto datu je provedeno ocenění

**VLASTNICKÉ ÚDAJE A SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**

LV č. 413 katastrální území Míčov, vedeno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim

**ODDÍL A – vlastníci a jiní oprávnění:****Vlastnické právo:**

Koro Martin, Míčov 64, 538 03 Míčov – Sušice	1/2
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec	1/2

**ODDÍL B – nemovitosti:****POZEMKY:****Pozemek parc. č.:**

- pozemek parc. 128/24 o výměře 535 m<sup>2</sup>  
 způsob využití: druh pozemku zahrada

**ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI:**

Zemědělský půdní fond

**SEZNAM BPEJ:**

BPEJ	Výměra
72611	506
76811	30

**STAVBY:**

Na pozemku, který je předmětem odborného vyjádření se nenachází žádná stavba

**Oddíl B1 – jiná práva**

Bez zápisu

**Oddíl C – omezení vlastnického práva**

Nejsou evidovány žádné zápisy

**ODDÍL D – jiné zápisy**

Změna výměr obnovou operátu

**DOKUMENTACE A SKUTEČNOST****Dokumentace:**

Právní stav:

LV 413 k.ú. Mičov: p.p.č.: 128/24 způsob využití zahrada

**Skutečnost:**

Pozemek p.p.č. 128/24 je v době ocenění využíván v souladu s právním stavem jako zahrada

**CELKOVÝ POPIS**

Jedná se o pozemek, který je mírně svažité směrem od komunikace procházející obcí, pozemek je celoplošně zatravněný s výskytem listnatých trvalých porostů. V době ocenění je využíván k individuální rekreaci. Obec má i s místními částmi 268 obyvatel. V obci je rozvod el. energie, vodovod a plyn, není kanalizace s ČOV. Je zde smíšeným zbožím, pohostinství, přírodním sportoviště (fotbalové hřiště), sídlo obecního úřadu a knihovna.

**HLAVNÍ VYUŽITÍ PODLE ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE MIČOV - SUŠICE**

Parcela, která je předmětem vyjádření o ceně zjištěné je součástí území vedeného v územním plánu obce jako **RI** – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

\* Viz výkres ÚP a textová část s využitím jednotlivých ploch v příloze ZP

**OBSAH**

Vyjádření zjištěné ceny je provedeno podle využití pozemku v souladu s územním plánem

- 1) Nákladové ocenění (administrativní cena – cena zjištěná)
- 2) Odborné vyjádření k obvyklé ceně v místě a čase

**OCENĚNÍ****1) ADMINISTRATIVNÍ CENA (CENA ZJIŠTĚNÁ)****Použitý cenový předpis:**

Zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 303/2013 Sb a zák. č. 237/2020 Sb.  
 Vyhl. č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl.  
 č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., a vyhl. č. 488/2020 Sb.,  
 vyhl. č. 424/2021 Sb. a vyhl. 337/2022 Sb.

S účinností od 1.1. 2023

**PŘEDMĚT OCENĚNÍ:**

p.p.č. 128/24

**Poznámka**

V souladu s územním plánem se jedná o nestavební pozemek určený územním plánem k zastavění  
 Ocenění je provedeno podle § 9 /4a

<b>STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY</b>
---------------------------------------

**1) nestavební pozemek určený územním plánem k zastavění (rodinná rekreace)**

§ 9/4a

**ZCU = ZC x I**

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku

ZC..... základní cena stavebního pozemku v Kč/m<sup>2</sup>, určené podle §3

I ..... index cenového porovnání (výpočet podle tab. 5, příl. 3)

Vyhl. č. 337/2022 Sb.

Míčov-Sušice okr. Chrudim podle MLO 268 obyvatel

Nepatří mezi města vyjmenovaná v příloze č. 2

**ZC:** Příl. č. 2, tab. 1, Pardubický kraj Chrudim 1 183,00 Kč/m<sup>2</sup>

§ 3 b : **ZC** = ZC<sub>V</sub> x O<sub>1</sub> x O<sub>2</sub> x O<sub>3</sub> x O<sub>4</sub> x O<sub>5</sub> x O<sub>6</sub>

**Příl.č. 2, tab.:**

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>Velikost obce</b>	
V	Do 500 obyvatel	0,50
<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko - správní význam obce</b>	
VI	Ostatní obce	0,60
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
VI	Ostatní případy	0,80
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci</b>	
II	V obci je vodovod, elektřina, plyn	0,85
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce</b>	
III	Autobusová zastávka	0,90
<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost obce</b>	
V	Minimální vybavenost	0,85

**ZC** = 1 183 x 0,50 x 0,60 x 0,80 x 0,85 x 0,90 x 0,85 = 184,61 Kč/m<sup>2</sup>

**Index cenového porovnání :**  $I = I_T \times I_O \times I_P$

**I<sub>T</sub> index trhu :**

**Příloha č.3,**

**tabulka č. 1**

P <sub>i</sub>	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III	Poptávka vyšší jak nabídka	0,06
2	Vlastnické vztahy	V	Nezastavěný pozemek ....	0,00
3	Změny v okolí	II	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	<i>Celkem : 1 až 5</i>			0,06
6	Povodňové riziko	IV	Zanedbatelné	0,00
7-9				1,00
	<b>Index trhu I<sub>T</sub></b>		1,00 x 1 x ((1 + (0,06)) =	<b>1,06</b>

**Io index omezujících vlivů pozemku:****Příloha č.3, tabulka č. 2**

$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geom.tvár a vel.poz.	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV	Svažitost terénu do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I	Mimo ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení	0,00
6	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	<i>Celkem : 1-6</i>			0,00
<b>Io</b>	<b>Index omez. vlivů</b>		$1 + ( 0,00) =$	<b>1,00</b>

**Ip index polohy..... :příloha č.3, tabulka č. 3 sl. „g“**

$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	stavby pro rodinnou rekreaci
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby	0,85
2	Převažující zástavba	I	Rezidenční zástavba	0,01
3	Poloha pozemku v obci	III	Okrajová část obce	0,05
4	Možn. napojení na inž. síť	I	Lze napojit na všechny v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí	I	V okolí nemovitosti je dostupná vybavenost v obci	0,00
6	Dopravní dostupnost	V	Příjezd po zpevněné komunikaci ke hranici pozemku	- 0,01
7	Hromadná doprava	II	Zastávka hromadné dopravy od 201 m do 1000 m	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	III	Bez možnosti komerčního využití stavby a pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II	Průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	<i>Celkem :2 až 11</i>			0,05
	<b>Index polohy</b>		$0,85 \times 1 + (0,05)$	<b>0,8925</b>

$$I = 1,06 \times 1,00 \times 0,8925 = 0,9460$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 184,61 \times 0,9460 = 174,65 \text{ Kč/m}^2$$

§9 odst. 4a: úprava koef. 0,30

$$174,65 \times 0,30 = 52,40 \text{ Kč/m}^2 > \text{§ 9 odst. 5, } 30,00 \text{ Kč/m}^2 \Rightarrow \text{zjištěná cena vyhovuje}$$

**ZJIŠTĚNÁ CENA POZEMKU**

Č. parcely	Využití	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kč/m <sup>2</sup>	Cena (Kč)
128/24	Určeno pro výstavbu v ÚP	535	52,40	28 034,00
1/2				14 017,00
Zaokr. §50				<b>14 020,00</b>

## 2. VYJÁDRĚNÍ K CENĚ OBVYKLÉ

### ODŮVODNĚNÍ POUŽITÉ METODY PRO OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 1) METODA VÝNOSOVÁ:

Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace tohoto výnosu (úrokové míry).

Oceňované nemovitosti nejsou zdrojem výnosu.

**Vzhledem k charakteru a vlastnostem pozemku a nedostatku potřebných dat nelze tuto metodu použít**

#### 2) OBVYKLÁ CENA:

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. 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 kalami. 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 věci a určí se porovnáním.

#### 2a) METODA POROVNÁVACÍ:

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším jak šest měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách.

Znalec se za posledních šest měsíců neseťkal s porovnatelným prodejem nemovitostí uvedených v tomto posudku.

**Vzhledem k charakteru a vlastnostem pozemků a nedostatku potřebných dat srovnatelných pozemků nelze tuto metodu použít.**

#### 3) OCEŇOVÁNÍ PODLE JMENOVITÉ HODNOTY:

Vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá

**Vzhledem k nedostatku potřebných dat nelze tuto metodu použít.**

#### 4) OCEŇOVÁNÍ PODLE ÚČETNÍ HODNOTY:

Metoda vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví

**Předmět ocenění nemá stanovenou účetní hodnotu.**

#### 5) OCEŇOVÁNÍ SJEDNANOU CENOU:

Touto cenou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená od sjednaných cen

**Na předmět ocenění nejsou sjednány žádné prodejní ceny.**

#### 6) NÁKLADOVÝ ZPŮSOB:

Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

**Tato metoda je podle názoru znalce při zvážení použitelnosti jiných, výše uvedených metod, nejvhodnější.**

Jako podklad je použito porovnání nákladů na pořízení dané nemovitosti zjištěných jednak podle platného cenového předpisu pro oceňování nemovitostí, jednak podle ceny dané Pravidly o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec (dále jen „pravidla“)

## KOMENTÁŘ

Jak dříve zmíněno oceňovaná ideální 1/2 p. p. č. 128/24 se nachází v oblasti vedené v Územním plánu obce Mičov-Sušice jako **RI** – plochy staveb pro rodinnou rekreaci. S přihlédnutím, že pozemek se nenachází v obci ani katastrálních územích Humpolce, vzhledem k tomu, že znalci se nepodařilo ani od vedení obce Mičov zjistit informace o cenách obvyklých v místě, a vzhledem k charakteru daného pozemku, je pro stanovení ceny použita z „pravidel“ částka vedená v čl.VII/3 ... pozemky s využitím pro jiné účely nacházející se v zóně II, tedy 200 Kč/m<sup>2</sup>

Jelikož výměra id. 1/2 daného pozemku činí 267,5 m<sup>2</sup> což je plocha pro realizaci stavby pro rodinnou rekreaci s patřičným prostorovým zázemím nevyhovující, navrhuji stanovit jako cenu obvyklou průměr ceny zjištěné podle cenového předpisu a ceny dané „pravidly“

Cena podle „pravidel“ 200,00 Kč/m<sup>2</sup>

Cena zjištěná 52,40 Kč/m<sup>2</sup>

**Výpočet:** (200,00 + 52,40) : 2 = 252,40 : 2 = 126,20 Kč/m<sup>2</sup> zaokrouhleno 130,00 Kč/m<sup>2</sup>

## ZÁVĚR – CENA OBVYKLÁ

Č. parcely	Využití	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kč/m <sup>2</sup>	Cena (Kč)
128/24	Určeno pro výstavbu v ÚP	535	130,00	69 550,00
1/2				34 775,00
Zaokr. §50				<b>34 750,00*</b>

*\*Toto ocenění pozemku je určeno prostým alikvótním přepočtem a nezohledňuje mimořádné okolnosti trhu ani vliv zvláštní obliby, jak uvádí definice ceny obvyklé. Lze přitom očekávat, že skupina zájemců o pozemek s ohledem na spoluvlastnictví druhé poloviny konkrétním vlastníkem, bude velmi omezená.*



Humpolec 27. května 2023

ODBORNÉ POSOUZENÍ JSEM PODAL JAKO ZNALEC JMENOVANÝ ROZHODNUTÍM KRAJSKÉHO SOUDU V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZE DNE 8. DUBNA 1992  
č. j. Spr. 647/92 PRO ZÁKLADNÍ OBOR EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">128/24</a>
Obec:	<a href="#">Míčov-Sušice [571822]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Míčov [693880]</a>
Číslo LV:	<a href="#">413</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	536
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koro [REDACTED]	1/2
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Název  
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">72611</a>	506
<a href="#">76811</a>	30

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

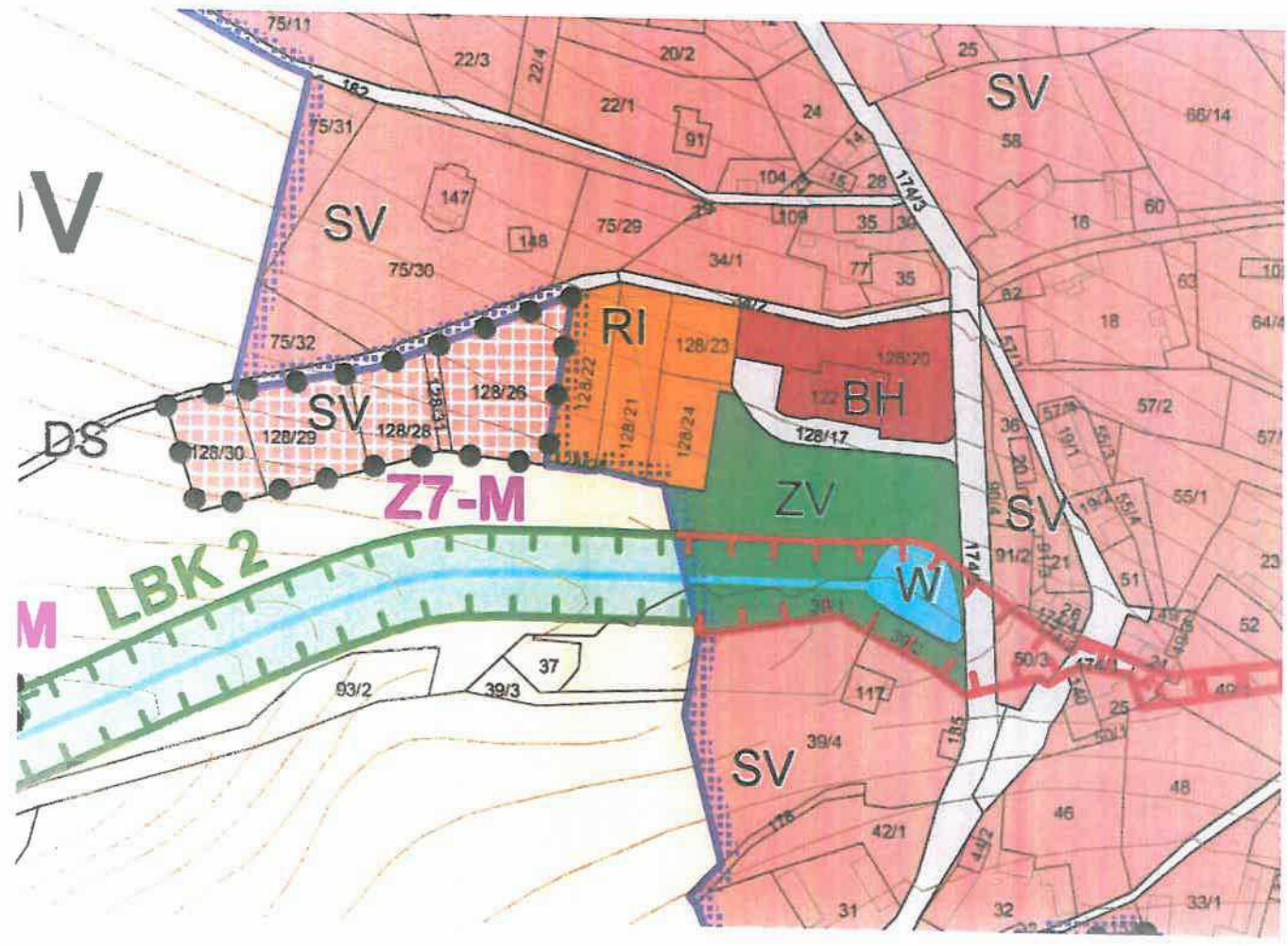
## Jiné zápisy

Změna výměr obnovou operátu

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.05.2023 15:00.





## ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelná území

- koeficient zastavění = max. 20% - je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní, stavbami doplňkovými (altán, pergola, bazén, terasa, skleník apod.) a zpevněnými plochami (vjezdy, terasy, chodníky) k celkové výměře stavebního pozemku

### **7. OH – plochy občanského vybavení – hřbitovy**

A - slouží:

plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

B - funkční využití:

přípustné :

- 1) hřbitov vč. příslušných staveb a dopravních ploch
- 2) vybavenost příslušná k uvedené funkci
- 3) zeleň liniová a plošná
- 4) trasy liniové technické vybavenosti

nepřípustné:

- 1) veškeré stavby neuvedené jako přípustné

### **8. RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

A - slouží:

plochy staveb pro rodinnou rekreaci ("chat" či "rekreačních domků")

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- 2) pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (například veřejná prostranství, občanské vybavení, veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky, atd.)
- 3) sportovní zařízení a vybavení
- 4) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 5) nezbytné plochy tech. vybavení
- 6) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 7) dopravní plochy a zařízení
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) nerušící zařízení drobné výroby a zemědělské výroby ((ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

nepřípustné:

- 1) vícepodlažní obytné domy
- 2) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 3) stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu

- 4) stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad mez přípustnou
- 5) stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- 6) stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- 7) vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- 8) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

C - podmínky prostorového uspořádání:

- obecně budou respektovány v části spadající do CHKO „Zásady pro úpravu starých budov a pro výstavbu nových budov v CHKO Železné hory“, které jsou součástí Plánu péče o chráněnou krajinnou oblast Železné hory.

### ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba rekreačního objektu – max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví )
- objekty drobných doplňkových staveb budou doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)
- stavby nebytové (obč. vybavenost, provozovny,...) max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví )
- úroveň 1. NP (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m a současně max. 0,60 m nad úroveň okolního upraveného terénu v místě hlavního vstupu do objektu
- zastřešení staveb
  - přípustná je šikmá střecha – sedlová, valbová, event. sedlová s polovalbou - ve sklonu 40° - 45°.
  - výška hřebene stavby hlavní max. 8,5 m od úrovně  $\pm 0,0$
  - orientace hlavního hřebenu stavby – souběžně s delší stranou půdorysu
  - u drobných staveb s funkcí doplňkovou je přípustná šikmá střecha sedlová, valbová, (event. s polovalbou ), pultová

### ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelná území

- koeficient zastavění = max. 40% - je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní, stavbami doplňkovými (altán, pergola, bazén, terasa, skleník apod.) a zpevněnými plochami (vjezdy, terasy, chodníky) k celkové výměře stavebního pozemku

## **9. RN – plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru**

A - slouží:

veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky, kde jsou umístovány jen stavby přípustné v nezastavěném území dle stavebního zákona