

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 40359/2023

Znalecký posudek je podán v oboru: Ekonomika, odvětví: Oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nemovitá věc: podíl ve výši 1/2 na pozemku p.č. 128/24 a všechny součásti a příslušenství oceňované nemovité věci vše zapsáno na LV č. 413 pro obec Míčov-Sušice, k.ú. Míčov, okres Chrudim

Znalec: Ing.  Hovorka



Zadavatel: Město Humpolec
Město Humpolec 300, 39601 Humpolec
IČ: 00248266

Číslo jednací: MUHU/23441/2023/Km

OBVYKLÁ CENA	170 400 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 24 z toho 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.08.2023

Vyhotoveno: V Pardubicích 06.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Objednávka zadavatele:

Objednáváme u Vás vypracování znaleckého posudku a stanovení ceny v místě a čase obvyklé ideálního podílu 1/2 pozemku poz. parc. čís. 128/24 o celkové výměře 536 m² v katastrální území Míčov, obec Míčov-Sušice.

Znalecký úkol (odvozený z objednávky)

Určete obvyklou cenu níže specifikované nemovité věci dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku v platném znění) ke dni vyhotovení znaleckého posudku.

Specifikace nemovitá věc:

Podíl ve výši 1/2 na pozemku p.č. 128/24 a všechny součásti a příslušenství oceňované nemovité věci vše zapsáno na LV č. 413 pro obec Míčov-Sušice, k.ú. Míčov, okres Chrudim


1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednavatele – určení hodnoty majetku.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.10.2023 za přítomnosti  Koro (spoluvlastník),  Hovorka (znalce).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Primárním zdrojem dat jsou nemovité věci definované znaleckým úkolem.

Skutečnost, že byly oceněny nemovité věci dle znaleckého úkolu, je doložena fotodokumentací pořízenou při místním šetření a výpisem z katastru nemovitostí z listu vlastnictví.

Sekundárním zdrojem dat jsou dálkově přístupné informační databáze či evidence a listiny získané znalcem či předložené zadavatelem znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady předané zadavatelem

- Objednávka č. OISM/112/2023/Km ze dne 20.7.2023

Podklady opatřené znalcem

- výpis z katastru pro obec Míčov-Sušice, k.ú. Míčov z LV č. 413 vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.7.2023,
- kopie katastrální mapy (KM) pro k.ú. Míčov vyhotovená dálkovým přístupem dne 21.7.2023,
- skutečnosti a fotodokumentace získaná při prohlídce dne 26.7.2023,
- mapa obce a okolí,
- šetření ve vlastní databázi a veřejných zdrojích (viz. níže)
- informace poskytnuté mně spoluvlastníkem,

Standard oceňování nemovitých věcí

<https://cbaonline.cz/standard-ocenovani-nemovitych-veci> - Česká bankovní asociace

Dálkově přístupné informační databáze a evidence

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty> - Registru územní identifikace adres a nemovitostí

<https://ags.cuzk.cz/archiv/> - historické ortofoto snímky České republiky

<https://www.valuo.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://mapy.cz/> - mapový portál

<https://geoportal.gepro.cz/> - mapový portál, záplavová území

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti> - databáze historie nabídkových cen

<https://www.nemoreport.cz/> - portál rizik povodní a záplav

https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/ - údaje o území

<https://mapy.geology.cz/radon/> - komplexní radonové informace

<https://mapy.geology.cz/geocr500/> - geovědní mapy

https://mapy.pardubickykraj.cz/hv/upd/UPD?MAP=upd_pk – ÚPD Pardubického kraje

<https://pamatkovykatalog.cz/> - Ústřední seznam kulturních památek

<https://geoportal.mzcr.cz/shm/> - hluková mapa 2017

<https://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/> - LPIS, veřejný registr půdy

<https://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylho.html> - lesní hospodářské osnovy

<https://meliorace.vumop.cz/?core=app> – mapa meliorací

<https://gis.cbusbs.cz/sbsspub/index.xhtml> - mapa dobývacích prostor
<https://mapy.geology.cz/suris/> - surovinový informační systém

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data získána při místním měření znalcem jsou věrohodná a garantovaná znalcem.

Data získána od účastníků místním šetření jsou primárně považována za věrohodná. Jsou však ověřována a v případě, že nelze ověřit jejich věrohodnost, nejsou použita.

Data získána z vlastní databáze jsou věrohodná a garantovaná znalcem.

Data získána od spolupracujících odhadců jsou ověřována a považována za věrohodná.

Data získaná z katastru a registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RUIAN) jsou ze zákona věrohodná.

Data získána z realitní inzerce jsou důkladně ověřována z veřejných dostupných zdrojů a jsou použita pouze věrohodná data.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu § 2 zákona č.151/1997 Sb. v platném znění (zákon o oceňování majetku):

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. 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 kalamit. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.**

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu,

kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Pro účely oceňování se pozemky a stavby posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel zjištění obvyklé ceny. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná) - jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).
- metoda výnosová (příjmová) - vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.
- metoda srovnávací (porovnávací) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro určení obvyklé ceny bylo použito porovnávací metody ze sjednaných cen.

Použité zkratky a zkratková slova

LV	List vlastnictví
k.ú.	Katastrální území
p.č.	Parcela číslo
č.p.	Číslo popisné
č.e.	Číslo evidenční
KN	Katastr nemovitostí
KM	Katastrální mapa
GP	Geometrický plán
BJ	Bytová jednotka
NBJ	Nebytová jednotka
RD	Rodinný dům
BD	Bytový dům
RekrD	Rekreační dům
RekrCh	Rekreační chata
ZCh	Zahrádkářská chata
GS	Garážové stání
G	Garáž
IS	Inženýrská síť (vodovod, kanalizace, plynovod, elektro vedení)

UP	Užitná plocha
UPz	Užitná plocha započitatelná (dle metodiky ČBA)
PD	Projektová dokumentace
PENB	Průkaz energetické náročnosti budovy
NP	Nadzemní podlaží
PP	Podzemní podlaží
ZP	Znalecký posudek
MF ČR	Ministerstvo financí
ZOM	Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
NOZ	Nový občanský zákoník
OV	Oceňovací vyhláška MF ČR - vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění
ÚP	Územní plán platný
ČSÚ	Český statistický úřad
ČBA	Česká bankovní asociace
RK	Realitní kancelář
SÚ	Stavební úřad
RUIAN	Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
GPS	Global Positioning System, česky globální polohový systém
RPZ	Riziko povodní a záplav
LHO	Lesní hospodářská osnova

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1) Získání primárních vstupních dat

Základní primárních vstupní data jsou získána při místním šetření a to zejména:

- a) vlastním měřením znalce základních technických parametrů staveb jako jsou délky, šířky, výšky a plochy jednotlivých místností,
- b) informace o technickém provedení a vybavení sdělené účastníky místního šetření nebo z předložené projektové dokumentace,
- c) pořizováním fotodokumentace či odběrem vzorků,
- d) ostatní informace o rizicích a právních omezeních z předložených listin, dokumentů či sdělení účastníků místního šetření,

2) Získání sekundárních vstupních dat

Jedná se o získání dat o cenách nemovitých věcí zejména z těchto zdrojů: vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců, katastru nemovitostí, realitní inzerce či informačních databází např. valuo.cz, inem.cz.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

1) Ověření získaných vstupních dat

- a) Data získaná při místním šetření znalcem není nutné ověřovat.
- b) Listiny získané od účastníků místního šetření jsou ověřována u vyhotovitelů daných listin např. stavebního úřadu, projekční kanceláře.
- c) Sekundárně získaná data jsou konfrontována s daty z veřejně dostupných zdrojů. Jedná se jednak o technická data a parametry nemovitých věcí (např. užitná plocha, výměry pozemků, zastavěná plocha stavby a jiné) a rizika a právní vady nemovitých věcí (např. věcná břemena, právně zajištěný přístup, povodňové zóna a jiné)

2) Selektce získaných vstupních dat

Na základě dřívějšího ověření je provedena selektce - vyřazení dat.

- 1) Jsou vyřazena neověřená či zjevně vadná data.
- 2) Jsou vyřazena data, která se výrazně odlišují od oceňované nemovité věci.

3) Použití vybraných dat

Vybraná data jsou přiměřena korigována na základě koeficientů (např. s ohledem na lokalitu, velikost užitné plochy, výměr pozemků, technického stavu, provedení a vybavení a jiné).

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Míčov-Sušice, k.ú. Míčov
Adresa nemovité věci: Míčov, 538 03 Míčov-Sušice

Vlastnické a evidenční údaje

Martin Koro, Míčov 64, 538 03 Míčov-Sušice, LV: 413, podíl: 1 / 2
Humpolec Město, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec, LV: 413, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byl zjištěn skutečný stav oceňovaných pozemků a jejich způsob užívání.

Místopis

Míčov-Sušice je menší obcí v regionu nacházející se cca 8,3 km severně od Třemošnice a cca 17,6 km jihozápadně od Chrudimi. V obci je OÚ, obchod a drobní živnostníci. Základní občanská vybavenost je v Třemošnici komplexní pak v Chrudimi. Dopravní dostupnost je mírně horší. Dopravní obslužnost je zajišťování linkovými autobusy několikrát denně.

Oceňovaný pozemek se nachází v jižní části obce Míčov cca 290 m jižně od centra obce. Okolní zástavbu tvoří obdobné pozemky pro rekreaci, BD, nezastavitelné pozemky a zemědělské pozemky. Jedná se velmi klidnou lokalitu vhodnou pro rekreaci. Dopravní dostupnost je horší. Parkování OA na pozemku není možné kvůli úzkému vstupu na pozemek. Je možné pouze na přilehlé místní komunikaci. Zastávka linkového autobusu je cca 570 m.

GPS: 49°54'09.17"N, 15°36'16.04"E, mimo Q100

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

174/5

Obec Míčov-Sušice / ostatní plocha, ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

Při místním šetření a z veřejně dostupných informací bylo zjištěno:

- pozemek je v svažitý k jihu a je plně oplocený,
- tvar pozemku je obdélníkový a umožňuje umístění menší stavby pro rodinnou rekreaci, šířka pozemku je cca 17 m,
- pozemek je užíván jako zahrada pro odpočinek a rekreaci a drobnou pěstitelskou činnost,
- na pozemku se nachází jedna stavba spojená se zemím pevným základem, a to dřevěný sklad,
- na pozemku se nachází movité věci, které spoluvlastník pan ~~XXXXXX~~ Koro prohlásil za jeho vlastní, a proto nejsou předmětem ocenění. Jedná se o tyto věci: trampolína, dětský dřevěný domeček se skluzavkou, fóliovník, zahradní altán, nadzemní bazén, betonový krb
- na pozemku jsou ovocné i okrasné dřeviny,
- na pozemku nejsou žádné přípojky IS. Hlavní řady vodovodu, elektro i plynu vedou cca 25 m

severně od pozemku. Případné přípojky IS k oceňovanému pozemku povedou pod veřejnou komunikací, ale v cizím pozemku a bude nutné zřídit věcné břemeno – služebnost. Kapacity a přesné polohy přípojných bodů IS nebyly znalcem zjišťovány.

- příjezdová komunikace je zpevněná, ale cca poslední 3m před vstupem na pozemek je nezpevněná,
- vstup na pozemek má šíři 2,1 m a neumožňuje tedy vjezd většiny osobních automobilů (OA), ale pouze jednostopých vozidel,
- znalcem nebylo zjištěno, že by se pozemek nacházel v nějakém ochranném pásmu,

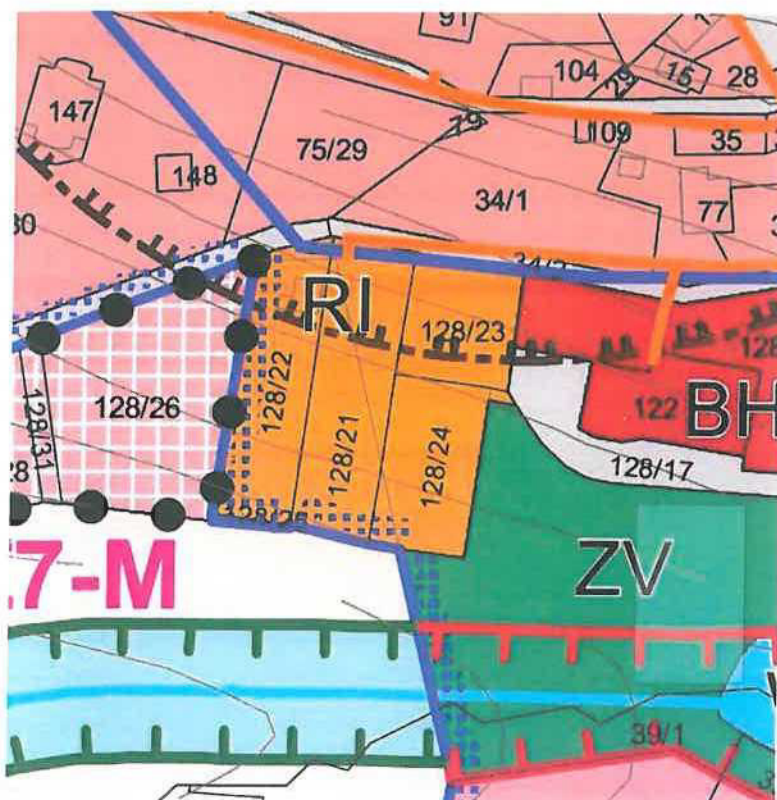
Územní plán

Dle platného územního plánu se pozemek p.č. 128/24 nachází ve funkční ploše 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)



Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu získaných a ověřených dat se použije jedna za tří oceňovacích metod nebo výpočet podle platné oceňovací vyhlášky MF ČR.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² výměra pozemky. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek p.č. 128/34

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prachovice, Zahradní, p.č.: 484/26
Lokalita: Prachovice, Zahradní
Popis: pozemek mírně svažité, užívaný jako zahrádka, ÚP: RI
na pozemku skleník, zahrádkářská chata
pozemek p.č. 484/26, výměra 237 m²,
kupní cena 150.000,- Kč (datum nabytí 16.2.2022, V-1330/2022-603)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
velikost pozemku - menší výměra	0,94
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,90
vybavenost pozemku - lepší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
150 000	237	632,91	0,72	455,70

Název: Prachovice, Zahradní, p.č.: 488/41
Lokalita: Prachovice, Zahradní
Popis: pozemek mírně svažité, užívaný jako zahrádka, ÚP: RI
na pozemku nejsou stavby ani okrasné dřeviny,
pozemek p.č. 488/41, výměra 101 m²,
kupní cena 120.000,- Kč (datum nabytí 4.7.2023, V-4862/2023-603)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
velikost pozemku - menší výměra	0,85

poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,90
vybavenost pozemku - lepší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
120 000	101	1 188,12	0,65	772,28

Název: Seč, Hoješín, p.č.: 376/120

Lokalita: Seč, Hoješín

Popis: pozemek mírně svažité, užívaný jako zahrada, ÚP: RI
na pozemku okrasné dřeviny

pozemek p.č. 376/120, výměra 788 m²,

kupní cena 2.060.000,- Kč (datum nabytí 23.11.2022, V-8853/2022-603)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
velikost pozemku - větší výměra	1,05
poloha pozemku - výrazně lepší	0,70
dopravní dostupnost - lepší	0,80
možnost zastavění poz. - lepší	0,70
intenzita využití poz. - lepší	0,80
vybavenost pozemku - lepší	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 060 000	788	2 614,21	0,26	679,69

Minimální jednotková porovnávací cena

455,70 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

635,89 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

772,28 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V oceňované lokalitě je mírný nedostatek volných pozemků určených pro výstavbu rodinné rekreace (RekrD). Ceny těchto pozemků kontinuálně dlouhodobě mírně rostou, resp. růst se střídá se stagnací.

V oceňované lokalitě nikdy nedošlo k poklesu cen pozemků.

Analýzou stavu trhu pozemků pro rekreační výstavbu a z vlastní databáze vyplývá, že ceny pozemků ve všech lokalitách trvale rostou. Ke dni ocenění je segment trhu s pozemky mírně pasivní, poptávka je v rovnováze a nabídkou a ceny spíše stagnují.

Oceňovaný pozemek je běžně obchodovatelný. Obdobné pozemky se v současnosti prodávají v rozmezí 550,- až 700,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	128/24	536	635,89	1 / 2	170 419
Celková výměra pozemků		536	Hodnota pozemků celkem		170 419

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku po zaokrouhlení	170 400 Kč
---------------------------------	------------

Obvyklá cena	170 400 Kč
slovy: Jednostosedmdesát tisíc čtyřista Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena byla určena na základě porovnání skutečně realizovaných prodejů. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č.151/1997 Sb. v platném znění se jedná o obvyklou cenu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě všech získaných a ověřených dat (místní šetření, měření technických parametrů, informace o technickém stavu, informace z veřejně přístupných zdrojů i z vlastní databáze), provedené analýzy dat byla stanovena požadovaná hodnota nemovité věci např. věcná hodnota, porovnávací hodnota, výnosová hodnota, zjištěná cena nebo reprodukční pořizovací cena.

Zásadní vliv na výši stanovené hodnoty má situace na trhu nemovitostí ke dni ocenění, dále lokalita, možnost využití dle územního plánu, výměra pozemků, fyzický stav, svažitost, právní a jiná omezení, součásti a příslušenství pozemku.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou postupu bylo zjištěno:

- 1) Zdroje dat jsou nemovité věci, které byly znalcem nalezeny a identifikovány.
- 2) Bylo umožněno místní šetření, zjištěn stavebně technický a skutečný způsob užívání nemovitých věcí viz. popis a fotodokumentace v příloze.
- 3) Při zpracování dat nedošlo k žádné zjevné chybě, která by mohla zkreslit výsledky analýz.
- 4) Vzhledem k dostatečným a dobře zpracovaným datům bylo možné provést veškeré potřebné analýzy bez omezení.
- 5) Analýza dat byla provedena obvyklým způsobem a byly použity obvyklé oceňovací metody.
- 6) Výsledky analýz jsou dostatečně přesvědčivé a bylo možno je smysluplně interpretovat pro zodpovězení položených otázek.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Objednávka zadavatele:

Objednáváme u Vás vypracování znaleckého posudku a stanovení ceny v místě a čase obvyklé ideálního podílu 1/2 pozemku poz. parc. čís. 128/24 o celkové výměře 536 m² v katastrální území Míčov, obec Míčov-Sušice.

Znalecký úkol (odvozený z objednávky)

Určete obvyklou cenu níže specifikované nemovité věci dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku v platném znění) ke dni vyhotovení znaleckého posudku.

Specifikace nemovitá věc:

Podíl ve výši 1/2 na pozemku p.č. 128/24 a všechny součásti a příslušenství oceňované nemovité věci vše zapsáno na LV č. 413 pro obec Míčov-Sušice, k.ú. Míčov, okres Chrudim

Obvyklá cena

170 400 Kč

slovy: Jednostosedmdesáttisícčtyřista Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce => závěr ZP je jen pravděpodobný.

Podmínky platnosti obvyklé ceny nebyly stanoveny.

Skutečnosti snižující přesnost závěru znaleckého posudku nebyly zjištěny ani stanoveny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

- | | |
|---|---|
| • výpis z katastru pro obec Míčov-Sušice, k.ú. Míčov z LV č. 413 vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.7.2023, | 2 |
| • kopie katastrální mapy (KM) pro k.ú. Míčov vyhotovená dálkovým přístupem dne 21.7.2023, | 2 |
| • skutečnosti a fotodokumentace získaná při prohlídce dne 26.7.2023, | 3 |
| • mapa obce a okolí, | 1 |

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Prohlášení znalce

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.
Znalec prohlašuje, že při zpracování ocenění je osobou nezávislou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor: Ekonomika, odvětví: Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 40359/2023.

V Pardubicích 06.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing.  Hovorka


Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 40359/2023

počet stran A4 v příloze:

1. výpis z katastru pro obec Míčov-Sušice, k.ú. Míčov z LV č. 413 vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.7.2023,	2
2. kopie katastrální mapy (KM) pro k.ú. Míčov vyhotovená dálkovým přístupem dne 21.7.2023,	2
3. skutečnosti a fotodokumentace získaná při prohlídce dne 26.7.2023,	3
4. mapa obce a okolí,	1

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2023 09:15:02

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571822 Míčov-Sušice
 Kat.území: 693880 Míčov List vlastnictví: 413
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Koro 		1/2
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	00248266	1/2

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
128/24	536	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje


Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
- Povinnost k
- Parcela: 128/24

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

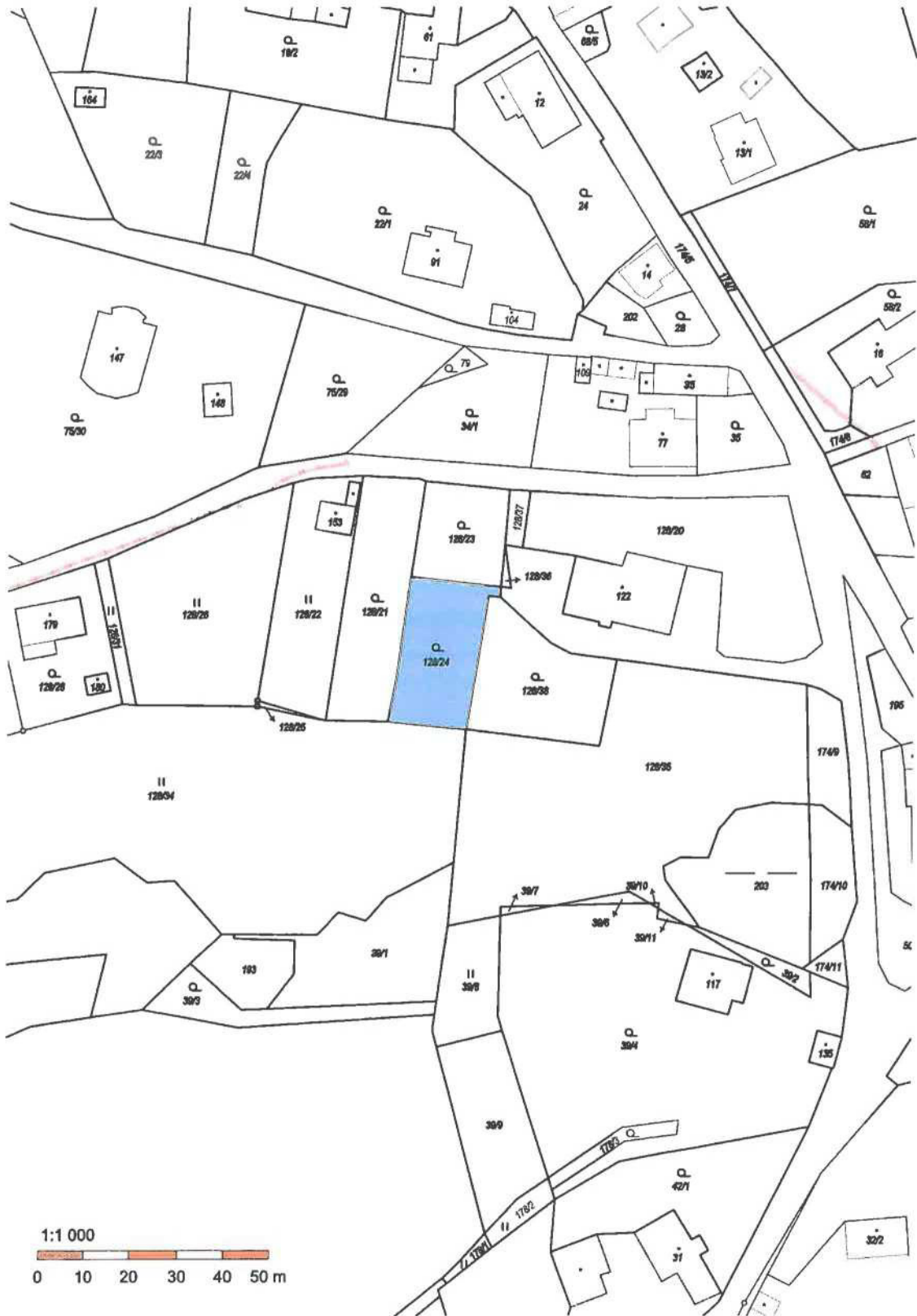
- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Chrudim 4 D-21/2013 -50 ze dne 14.03.2013.
Právní moc ke dni 14.03.2013.
Z-3160/2013-603
Pro: Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec RČ/IČO: 00248266
- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Chrudim 4 D-1234/2017 -59 ze dne 19.02.2019.
Právní moc ke dni 28.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2019 08:21:15. Zápis proveden dne 05.04.2019.
V-2550/2019-603
Pro: Koro  RČ/IČO: 820413/2772

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
128/24	72611	506
	76811	30

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Příloha č. 2





Příloha č. 3



vstup na pozemek





Příloha č. 4

