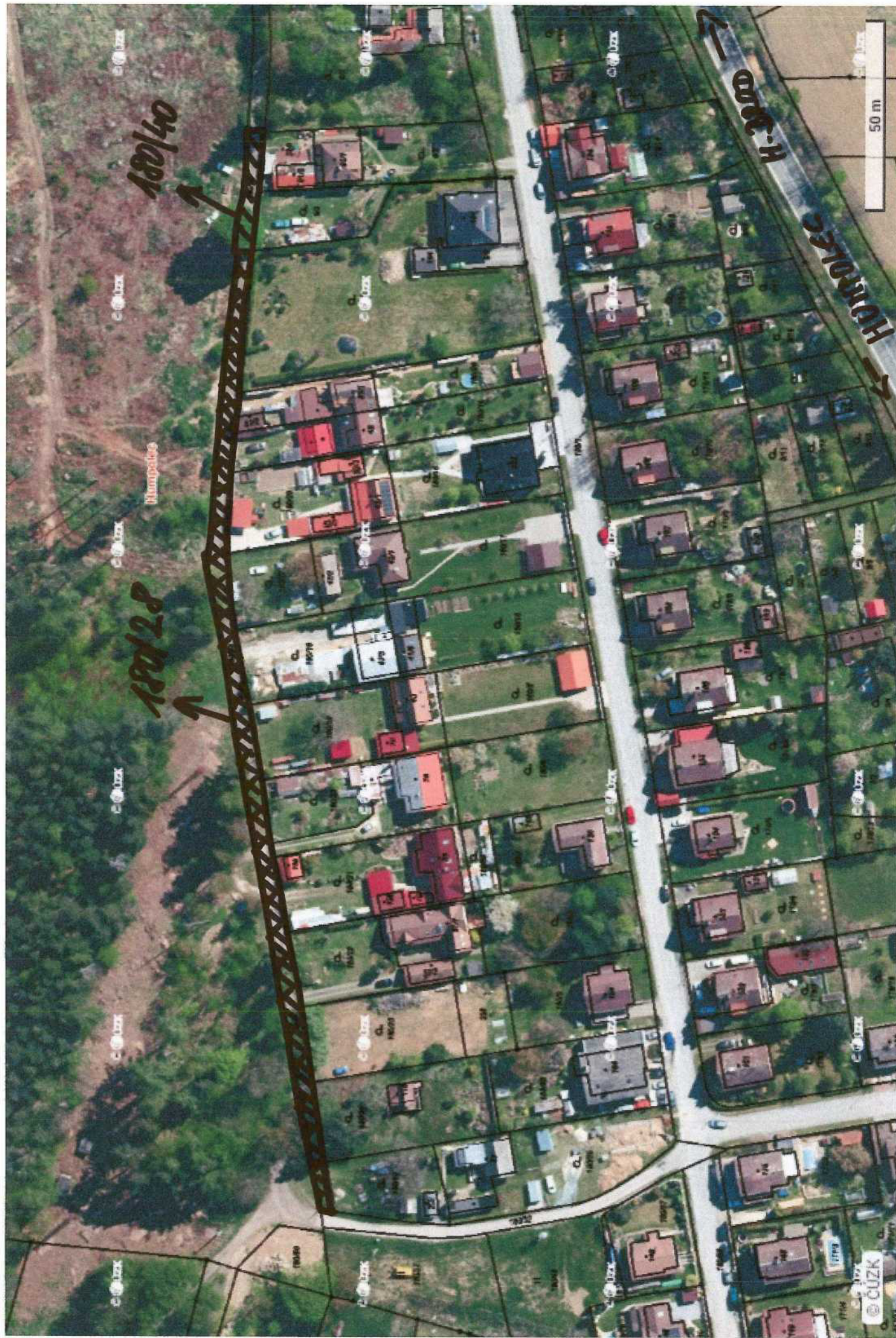


MAPA





560/CPE/2023-CPEM

Čj.: UZSVM/CPE/516/2023-CPEM

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
Územní pracoviště České Budějovice, Prokišova 1202/5, 371 03 České Budějovice
Odbor Odloučené pracoviště Pelhřimov, Pražská 127, 393 01 Pelhřimov

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU Č. CPE-03/2032

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti id.1/24 na pozemcích KN parc.č.180/28 a 180/40 v k.ú. Rozkoš u Humpolce, obec Humpolec, okres Pelhřimov

Ocenění provedeno podle stavu ke dni 24.1.2023



Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé (porovnávacím způsobem) a ceny zjištěné (dle platného cenového předpisu) za účelem prodeje majetku

Zpracoval :



V Pelhřimově, dne 24.1.2023

Počet listů : 17

A. NÁLEZ

1. Úkol

Účelem posudku je stanovení obvyklé (porovnávacím způsobem) a ceny zjištěné (dle platného cenového předpisu) za účelem prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti id.1/24 na pozemcích KN parc.č.180/28 a 180/40 v k.ú. Rozkoš u Humpolce, obec Humpolec.

2. Informace o nemovitém majetku

Spoluvlastnický podíl o velikosti id.1/24 na pozemku katastru nemovitostí parc.č.180/28 o výměře 1148 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

zapsaný na listu vlastnictví č.169 pro k.ú. Rozkoš u Humpolce, obec Humpolec, okres Pelhřimov v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Pelhřimov.

a

Spoluvlastnický podíl o velikosti id.1/24 na pozemku katastru nemovitostí parc.č.180/40 o výměře 139 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

zapsaný na listu vlastnictví č.2546 pro k.ú. Rozkoš u Humpolce, obec Humpolec, okres Pelhřimov v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Pelhřimov.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2, Nové Město, 128 00 Praha, IČO: 69797111

4. Celkový popis nemovitého majetku

Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id.1/24 na pozemcích KN parc.č.180/28 a 180/40 v k.ú. Rozkoš u Humpolce, obec Humpolec. Na obou pozemcích se nachází účelová komunikace užívaná veřejností, jejíž povrch je zpevněn šterkopískem.

Pozemek je v územním plánu zařazen jako DM - plochy dopravní infrastruktury - místní. Město Humpolec má 10741 obyvatel.

5. Podklady pro vypracování ocenění

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 169 a 2546 pro k.ú. Rozkoš u Humpolce, obec Humpolec
- mapa

6. Právní rámec, interní metodika

- zákon č.219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů
- Postupy při oceňování majetku státu
- Příkaz č. 7/2014 Postupy při zjišťování a sjednávání cen
- Interní cenová metodika „Postupy při zjišťování a sjednávání cen“, v platném znění
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

7. Obsah

- I) Ocenění dle cenového předpisu – cena zjištěná
- II) Ocenění porovnávacím způsobem – cena obvyklá

B. OCENĚNÍ

I) Ocenění dle cenového předpisu – cena zjištěná

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., 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., a č. 225/2017 Sb. ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami 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., č. 337/2022 Sb.

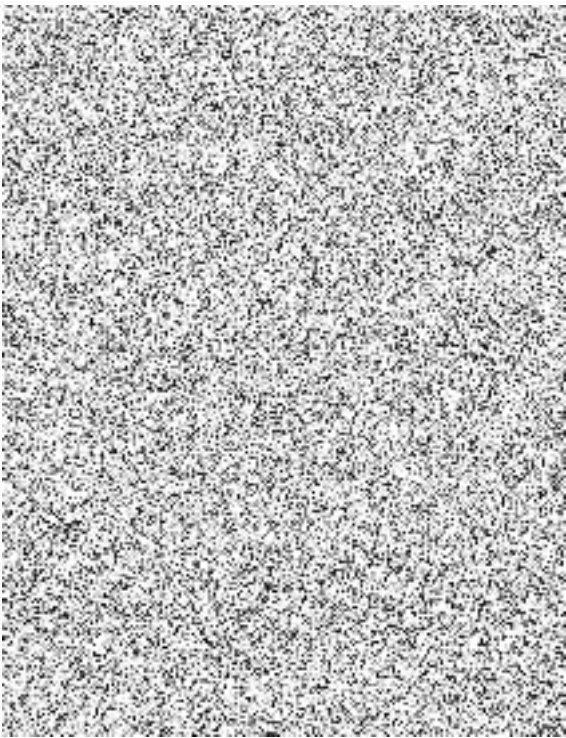
Ocenění je provedeno v souladu s vnitřní metodikou Úřadu – dle Příkazu generálního ředitele č. 7/2014 „Postupy při zjišťování a sjednávání cen“ a interní cenová metodiky „Postupy při oceňování majetku státu v platném znění ke dni ocenění“.

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Vysočina
Okres	Pelhřimov
Obec	Humpolec
Katastrální území	Rozkoš u Humpolce (649406)
Počet obyvatel	10 741

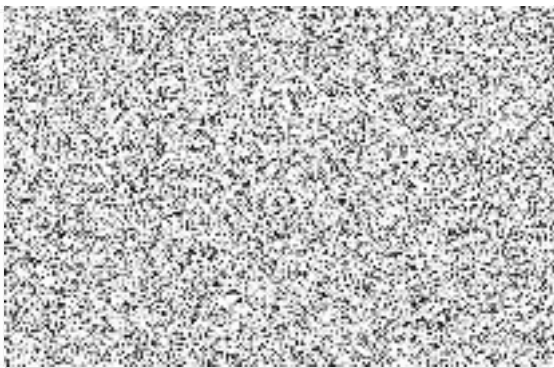
List vlastnictví číslo 169

Vlastníci:

1.		podíl 1 / 12
2.		podíl 1 / 18
3.		podíl 1 / 24
4.		podíl 1 / 24
5.		podíl 1 / 24
6.		podíl 1 / 48
7.		podíl 1 / 24
8.		podíl 22 / 36
9.		podíl 1 / 48
10.		podíl 2 / 48

List vlastnictví číslo 2546

Vlastníci:

1.		podíl 1 / 12
2.		podíl 1 / 18
3.		podíl 1 / 24
4.		podíl 1 / 24
5.		podíl 1 / 24

6.		podíl 1 / 48
7.		podíl 1 / 24
8.		podíl 19 / 36
9.		podíl 1 / 48
10.		podíl 1 / 12
11.		podíl 2 / 48

Obsah

1. id.1/24 pozemku KN parc.č. 180/28 v k.ú. Rozkoš u Humpolce na LV číslo 169 – § 4
2. id.1/24 pozemku KN parc.č. 180/40 v k.ú. Rozkoš u Humpolce na LV číslo 2546 – § 4
3. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm – § 18

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00

2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$	= 0,950

1. id.1/24 pozemku KN parc.č. 180/28 v k.ú. Rozkoš u Humpolce na LV číslo 169 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Humpolec	
Název okresu	Pelhřimov	
Základní cena výchozí	ZC _v	= 652,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena pozemku	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	= 448,- Kč/m ²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)		

Index cenového porovnání (příloha č. 3, tabulka č. 5)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index cenového porovnání $I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$		= 0,210

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 94,0800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
180/28	ostatní plocha - ostatní komunikace	1 148	108 003,84

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 24
Cena po úpravě	=	4 500,16 Kč

id.1/24 pozemku KN parc.č. 180/28 v k.ú. Rozkoš u Humpolce na LV číslo 169 – zjištěná cena **4 500,16 Kč**

2. id.1/24 pozemku KN parc.č. 180/40 v k.ú. Rozkoš u Humpolce na LV číslo 2546 – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě**

Název obce	Humpolec	
Název okresu	Pelhřimov	
Základní cena výchozí ZC_v	=	652,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 448,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index cenového porovnání (příloha č. 3, tabulka č. 5)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index cenového porovnání	$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$	= 0,210

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 94,0800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
180/40	ostatní plocha - ostatní komunikace	139	13 077,12

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 24
Cena po úpravě	=	544,88 Kč

id.1/24 pozemku KN parc.č. 180/40 v k.ú. Rozkoš u Humpolce na LV číslo 2546 – zjištěná cena **544,88 Kč**

3. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm – § 18

Na pozemcích KN parc.č. 180/28 i 180/40 v k.ú. Rozkoš u Humpolce se nachází účelová komunikace, jejíž povrch je zpevněn vrstvou štěrkopísku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.1.2. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm

Základní jednotková cena ZJC	95,- Kč/m ²
Množství M	1 287,00 m ²
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,922

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$	122 265,- Kč
Korekce základní ceny	
Polohový koeficient K_5	$\times$ 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	$\times$ 2,9220
Cena stavby	= 357 258,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří $S = 10$ roků

Předpokládaná další životnost	D	=	10 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	20 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	50,000 %	
Odpočet opotřebení	357 258,33 Kč × 50,000 %	–		178 629,17 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		178 629,16 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000	
Index polohy	I _P	=	0,950	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=		178 629,16 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	0,950	
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=		169 697,70 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	1 / 24	
Cena po úpravě		=		7 070,74 Kč

Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm

7 070,74 Kč

– zjištěná cena

Rekapitulace

Výsledná cena

1. Pozemky

1.1. id.1/24 pozemku KN parc.č. 180/28 v k.ú. Rozkoš u Humpolce na LV číslo 169 4 500,16 Kč

1.2. id.1/24 pozemku KN parc.č. 180/40 v k.ú. Rozkoš u Humpolce na LV číslo 2546 544,88 Kč

2. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm 7 070,74 Kč

Výsledná cena činí celkem 12 115,78 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50 12 120,– Kč

Zjištěná cena: 12 120,– Kč

II) Ocenění porovnávacím způsobem – cena obvyklá

Ocenění je provedeno v souladu s vnitřní metodikou Úřadu – dle Příkazu generálního ředitele č. 7/2014 „Postupy při zjišťování a sjednávání cen“ a cenová metodiky „Postupy při oceňování majetku státu v platném znění ke dni ocenění“.

Pro ocenění byly použity skutečně realizované prodeje v roce 2022:

č.	pozemek KN parc.č.	výměra v m ²	cena v Kč/m ²	vkладové řízení č.	užití ve skutečnosti
1	881 v k.ú. Hořepník	87	100,00	V-1631/2022-304	ostatní komunikace
2	297/3,335/6 v k.ú. Bácovice	450	194,00	V-753/2022-304	přístupová cesta a přilehlé okolí
3	380/2 v k.ú. Koberovice	66	100,00	V-4767/2022-304	ostatní komunikace

Úprava objektivizačním koeficientem:

1. 100 × 1 = 100

2. 194 × 1 = 194

3. $100 \times 1 = 100$

Cenové rozpětí : $194 : 100 = 1,94$ – v pořádku

Přiřazení vah:

Vzorek č.1-pozemek umístění- menší obec, podobné umístění i charakter – váha 2

Vzorek č.2-pozemek umístění- nejmenší obec, podobné umístění i charakter – váha 1

Vzorek č.3-pozemek umístění – menší obec, podobné umístění i charakter – váha 2

Výpočet : $100 \times 2 + 194 \times 1 + 100 \times 2 = 594 : 5 = 119$

Oceňovaný pozemek je umístěn v blízké vzdálenosti od Humpolce, tj. v blízkosti velkého města a na významnější trase než porovnávané vzorky, navyšují proto cenu o 10%, tj. na cenu 131,- Kč/m².

Cena pozemku je **131,- Kč/m²**.

Celková cena pozemků:

Id.1/24 parc.č. 180/28..... (1148 x 131)/24 = **6.266,- Kč**

Id.1/24 parc.č. 180/40..... (139 x 131)/24 = **759,- Kč**

Cena povrchu na obou pozemcích (převzato ze stanovení ceny zjištěné).....**7. 071,- Kč**

Cena v místě a čase obvyklá včetně povrchu:

celkem.....14.096,- Kč

C. REKAPITULACE

I)	Cena zjištěná (dle platného cenového předpisu):	12.120,- Kč
II)	Cena obvyklá (porovnávacím způsobem)	14.096,- Kč

Zpracovala: Ing. Iva Lysá- cenový zaměstnanec
digitálně podepsala

D. PŘÍLOHY

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 169 a 2546 pro k.ú. Rozkoš u Humpolce, obec Humpolec
- mapa

