

Přílohy : 2



41.37 m<sup>2</sup>

326.26 m<sup>2</sup>

1832/14

1832/16

11  
1849/4

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3616 – 148 - 18

# P2

o obvyklé a administrativní ceně nemovitých věcí


poz. parc. čís. 1832/17 – orná půda,  
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

**Účel posudku:** Pro převod nemovitých věcí

---

**Objednatel:** obj. 378/2018 A  
Město Milevsko  
Nám. E. Beneše čp. 420  
399 01 Milevsko

**Vypracoval:** Znalec v oboru  
ekonomika a stavebnictví



**Obsahuje:** 4 strany textu, vč. titulní strany.  
Předává se ve dvojím vyhotovení

**Použitý oceňovací předpis:** stanovení obvyklé ceny ke dni 09.07.2018  
Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení některých  
ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 457/2017 Sb.

**Datum:** V Milevsku, dne 09.07.2018

## 1 Nález:

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku:

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

Písemná obj. č. 378/2018 A ze dne 04.07.2018.

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 09.07.2018, vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastník : LV 1            Město Milevsko  
                                    Nám. E. Beneše čp. 420  
                                    399 01 Milevsko

B. Pozemky:                1832/14            orná půda

Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

1.1.2 Kopie katastrální mapy území vyhotovená dne 09.07.2018 dálkovým přístupem.

1.1.3 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 07.07.2018. Pozemek je volně přístupné.

1.1.4 Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 457/2017 Sb.

1.1.5 Územní plán města Milevska.

1.1.6 Geometrický plán pro rozdělení pozemků č. pl. 3131 – 173/2017, zhotovitel: Ing. [redacted] vyhotovený dne 21.06.2018.

### 1.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí:

Pozemek je umístěn v katastrálním území sídelní části obce Milevsko, v ul. J. Kytky. Pozemek parc. čís. 1832/17 vznikl oddělením z poz. parc. čís. 1832/14. Okolní zástavbu tvoří rezidenční zástavba. Pozemek 1832/17 je v územním plánu obce vedený jako stabilizovaná plocha bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (skutečný stav: pozemek ve funkčním celku se stavbou určenou k bydlení). Ocenění je provedené dle skutečného stavu zjištěném při místním šetření.

Na oceňovaných nemovitých věcech nejsou dle LV 1 pro kú. Milevsko zřízená věcná břemena ani jiná omezující práva.

## 2 Posudek:

2.1 Stavební pozemek

§ 4 vyhl. 457/2017 Sb.

## 2.1 Stavební pozemek (§ 4)

Ocení se podle § 4, odst. 1, obec Milevsko – 8 474 obyvatel

### 2.1.1 Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:

Písek  $ZC_v = 1\,204\text{ Kč}$

### 2.1.2 Popis a výměry:

kú. Milevsko, LV I

1832/17 orná půda 40,00 m<sup>2</sup>

(funkční celek s objektem využívaným k rezidenčním účelům)

### 2.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku		Dle tab. č.1, příl. 2	ZC <sub>v</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 204,00
Milevsko					
Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Označení znaku	Název znaku				Hodnota koeficientu
O <sub>1</sub>	Velikost obce				
Velikost obce podle počtu obyvatel:					
I.	8 474				0,95
O <sub>2</sub>	Hospodářsko – správní význam obce				
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5000				0,85
O <sub>3</sub>	Poloha obce				
V.	Velikost obce nad 5000 obyvatel				1,00
O <sub>4</sub>	Technická infrastruktura v obci				
V obci je:					
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn				1,00
O <sub>5</sub>	Dopravní obslužnost obce				
V obci je:					
I.	Městská hromadná doprava, železniční zastávka, autobusová zastávka				1,00
O <sub>6</sub>	Občanská vybavenost obce				
Občanská vybavenost obce:					
I.	Kompletní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.				1,00
Základní cena stavebního pozemku – obec Milevsko			ZC	Kč/m <sup>2</sup>	972,00

### 2.1.4 Výpočet indexů – poz. parc. čís. 1832/17:

Výpočet indexu trhu - příl. č. 3, tab. 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek bez stavby	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Nízká ekonomická návratnost	-0,30
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
<b>Index trhu: <math>I_T = 1,00 \times (1,00 - 0,36)</math></b>				<b>0,64</b>

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_I$
1	Geometrický tvar pozemku	I.	Nevhodný tvar a velikost pozemku	-0,03
2	Svažitosť pozemku a expozice	IV.	Svažitosť terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,03$				<b>0,97</b>

2.1.5 Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_I$
1	Druh a účel užití stavby		Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost	IV.	Příjezd po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka 400 m, dobrá dostupnost centra	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	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: $I_p = 1,00 \times (1 - 0,14)$				<b>0,86</b>

2.1 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )		Základní cena (Kč/m <sup>2</sup> )
1832/17	Orná půda (zahrada)	40,00		972,00
Úprava základní ceny pozemku				
Index trhu		$I_T$		0,640
Index omezujících vlivů na pozemek		$I_o$		0,970
Index polohy		$I_P$		0,860
Index cenového porovnání		$I_T \times I_o \times I_P$		0,534
Cena pozemku (zaokrouhleno):			Kč/m <sup>2</sup>	519,00
Cena poz. parc. čís. 1832/17, kú. Milevsko		$C_N$	Kč	20 760,00

### 3 Rekapitulace:

	LV 1
	Kú. Milevsko
3.1 Stavební pozemek 1832/17	20 760,00 Kč
<b>Zaokrouhleno:</b>	<b>20 760,00 Kč</b>

### 3 Závěr:

Ke dni ocenění je obvyklá cena pozemku shodná s cenou zjištěnou dle vyhl. 457/2017 Sb. Pokud nedojde ke změně tržního prostředí je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců. Obvyklá cena je stanovena ke dni 09.07.2018.

**Obvyklá cena poz. parc. čís. 1832/17**

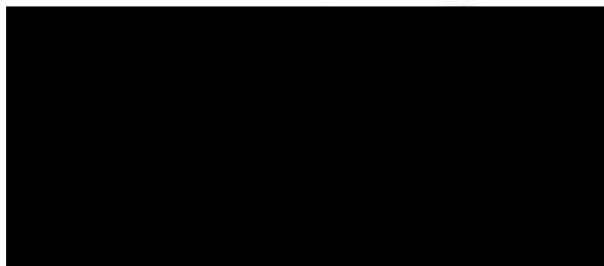
**v kú. Milevsko**

**ke dni 09.07.2018 činí:**

**20 760,00 Kč**

Slovy: *dvacetisícšedmsetšedesátkorunčeských*

V Milevsku dne 09.07.2018



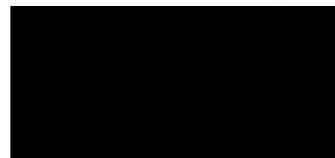
### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. [redacted] pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí  
STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 3616 – 148 – 18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 148/18.



Pozemky ve vl. města - bíle vyznačeno



Pozemky ve vl. žadatelky



P4



