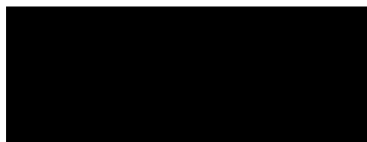


sídlem: Podbabská 17, 166 24 Praha 6



Městský úřad Milevsko

nám. E. Beneše 10

399 01 Milevsko

Městský úřad Milevsko	
Došlo:	R
Čas:	Útvar/zpracovatel
Č.j.: MM 12259/2021	
Počet listů/příloh	Ukládací znak:
	Skartační znak/lhuta:

v Praze dne 9. března 2021

Věc: ŽÁDOST o odprodej části pozemku

Obracíme se na vás s žádostí o odprodej části pozemku parc. č. 463/12 k.ú. Milevsko dle předloženého geometrického plánu č. 3323-86/2020. Předmětný pozemek je nově označen parcelním číslem 463/24 a jeho výměra je 455 m².

Pozemek se nachází v těsné blízkosti naší administrativní budovy a bude využíván k parkování našich vozidel a vozidel našich zákazníků.

Předem děkujeme za kladné vyřízení naší žádosti.

Za společnost RADIOSTAV, a.s.

přílohy:

geometrický plán č. 3323-6/2020



Město Milevsko
Městský úřad Milevsko, Odbor investic a správy majetku
Čj: MM
V Milevsku

Město Milevsko

v souladu s usnesením Zastupitelstva města Milevska č. ze dne zveřejňuje

záměr prodat

část pozemkové parcely 463/12 o výměře 455 m², nacházející se v katastrálním území Milevsko a ideální polovina parc. č. st. 2160/2, která je zapsána na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek, společnosti Radiostav, a. s., IČ: 26029243.

A to za následujících podmínek:

Celková cena části pozemkové parcely (tj. 455 m²) včetně venkovních úprav a ideální polovina parc. č. st. 2160/2, je stanovena dle znaleckého posudku celkem ve výši min. 241.125 Kč bez DPH.

Využívání části pozemku parc. č. 463/12 pro účely parkování.

Specifikace části pozemkové parcely č. 463/12 a parc. č. st. 2160/2, v k.ú. Milevsko je součástí záměru.

Na výše uvedené části pozemku parc. č. 463/12 se nachází vedení vodovodu společnosti Čevak, a.s., elektřiny, plynu společnosti E-ON, a.s. a síť elektronických komunikací společnosti Cetin, a.s., které nejsou zapsány na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek.

Záměr se vyhláší zveřejněním na úřední desce Městského úřadu Milevsko.

K tomuto záměru se lze vyjádřit (připomínky možné i elektronickou formou) nebo podat jiné nabídky písemně v zalepené obálce označené heslem „VŘ – Prodej části pozemkové parcely č. 463/12 a ideální polovina parc. č. st. 2160/2 v k.ú. Milevsko“ (a přesnou adresou odesílatele), které musejí být doručeny na adresu: Městský úřad Milevsko, nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko, nebo osobně na podatelnu úřadu nejpozději do dne do hod.

Zájemce bere dále na vědomí tu skutečnost, že vyhlášovatel ve smyslu čl. 6 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a změně některých zákonů v platném znění zpracovává a shromažďuje osobní údaje uchazeče za účelem předmětného výběrového řízení a případně vyhotovení smlouvy.

Kontaktní osoba vyhlášovatele ve věcech záměru: Kateřina Schorníková, 382 504 230, katerina.schornikova@milevsko-mesto.cz

Ing. Ivan Radosta v. r.
starosta města

razítko města

Vyvěšeno na úřední desce

Sejmuto z úřední desky









STÁVAJÍCÍ ÚP



Pozemek 463/12 – plochy dopravy – obslužné komunikace



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4096 – 141 - 20

P6

o obvyklé a administrativní ceně nemovitých věcí

poz. parc. čís. 463/24 (oddělená část pozemku 463/12) – ostatní plocha
(manipulační plocha),

katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek



Účel posudku: Pro převod nemovitých věcí

Objednatel: RADIOSTAV, a.s.
Podbabská 81/17
160 00 Praha 6 – Bubeněč
IČO: 26029243
DIČ: CZ26029243

Vypracoval: Znalec v oboru
ekonomika a stavebnictví

Obsahuje: 9 stran textu, vč. titulní strany.
Předává se ve dvojím vyhotovení

Použitý oceňovací předpis: stanovení obvyklé ceny ke dni 15.08.2020
Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení některých
ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 188/2019 Sb.

Datum: V Milevsku, dne 15.08.2020

1 *Nález:*

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

Telefonická objednávka ze dne 10.08.2020.

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 15.08.2020, vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastnické právo: LV 1 Město Milevsko
Nám. E. Beneše 420
399 01 Milevsko

B. Pozemky:	463/12	ostatní plocha (manipulační plocha)
-------------	--------	-------------------------------------

Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

1.1.2 Kopie katastrální mapy území vyhotovená dne 15.08.2020 dálkovým přístupem.

1.1.3 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 12.08.2020 za účasti paní Petry Pincové.

1.1.4 Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 188/2019 Sb.

1.1.5 Územní plán města Milevska.

1.1.6 Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. plánu 3323-86/2020 ze dne 15.07.2020
vyhotovený [redacted]

1.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí:

Pozemek parc. čís. 463/12 je umístěn v ul. Karlova na východním okraji zastavěné části obce. Oddělená část pozemku tvoří funkční celek se stavbou pro výrobu a skladování čp. 1440 na st. 2162.

Oddělený pozemek je oplocený a má zpevněné plochy. Oplocení a zpevněnou plochu (zámkovou dlažbu) zhotovil uživatel pozemku (fa. **RADIOSTAV, a.s.**). Zpevněná plocha (asfaltová) o výměře 175 m² je ve vlastnictví Města Milevska.

Okolní zástavbu tvoří rezidenční a komerční zástavba.

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. 188/2019 Sb.

2.2 Venkovní úpravy	§ 18	vyhl. 188/2019 Sb.
---------------------	------	--------------------

2.1 Stavební pozemek (§ 4):

Ocení se podle § 4, odst. 1, obec Milevsko – 8 380 obyvatel

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

Písek $ZC_v = 1\,216\text{ Kč}$

2.1.2 Popis a výměry:

kú. Milevsko, LV I

463/24 ostatní plocha (manipulační plocha) 455 m²

Pozemky tvoří funkční celek se stavbou pro výrobu a skladování čp. 1440 na st. 2162.

2.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku		Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	1 216
Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Označení znaku	Název znaku				Hodnota koeficientu
O ₁	Velikost obce				
Velikost obce podle počtu obyvatel:					
I.	8 380				0,85
O ₂	Hospodářsko – správní význam obce				
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5000				0,85
O ₃	Poloha obce				
V.	Velikost obce nad 5000 obyvatel				1,00
O ₄	Technická infrastruktura v obci				
V obci je:					
I.	Elektrina, vodovod, kanalizace, plyn				1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce				
V obci je:					
I.	Městská hromadná doprava, železniční zastávka, autobusová zastávka				1,00
O ₆	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 ²	879

2.1.4 Výpočet indexů:

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	II.	Nabídka s poptávkou v rovnováze	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek bez stavby	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
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 + 0,00)$				1,00

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	II.	Bez vlivu	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost 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 dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,00$				1,00

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 4:

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Druh a účel užití stavby		Výroba a skladování	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	VI.	Výrobní a skladové objekty	0,05
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu)	III.	Přijezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,04
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné parkovací možnosti (na pozemku)	0,05
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná poloha	0,05
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = 0,45 \times (1 + 0,19)$				0,536

2.1.4 Výpočet ceny:

kú. Milevsko, LV I

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
463/24	Ostatní plocha (manipulační plocha)	455	879
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	1,000
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_p	0,536
Index cenového porovnání		$I_T \times I_o \times I_p$	0,536
Cena pozemku (zaokrouhleno):		Kč/m ²	471
Cena poz. parc. čís. 463/24, kú. Milevsko		C_N	Kč
			214 305

2.2 Venkovní úpravy (§ 18):

2.2.1 CZ – CC 211, SKP 46.23.11.5, plocha asfaltová, podklad kamenivo, výměra 175, doklad o stáří není dochovaný, opotřebení cca 70 %, životnost 40 – 60 roků,

Výpočet ceny – venkovní úprava	Zpevněné plochy	8.4.2	
Rok odhadu	S	rok	2020
Rok pořízení	Z	rok	
Stáří	S	roků	
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	70
Výměra	L	m ²	175
Základní cena podle přílohy č.17	ZC	Kč/m ²	400
Koeficient polohový	K _s	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _i	-	2,348
Základní cena upravená	ZCU = ZC x K _s x K _i	Kč/m ²	939,20
Výchozí cena	CN = ZCU x L	Kč	164 360
Opotřebení	70 %	Kč	-115 052
Cena		Kč	49 308
Index trhu			1,000
Index polohy			0,536
Cena celkem:	Zpevněné plochy	Kč	26 429

3 Rekapitulace:

	LV 1
	Kú. Milevsko
3.1 Stavební pozemek	214 305,00 Kč
3.2 Venkovní úpravy	26 429,00 Kč
Cena celkem:	240 734,00 Kč
Zaokrouhleno (§ 50):	240 730,00 Kč

4 Cena obvyklá pozemku – tržní hodnota ke dni ocenění:

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění nemovité věci (vyhl. 188/2019 Sb.)

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2019 a 2020 – informace z katastru nemovitostí), vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Vzhledem ke skutečnosti, že v Milevsku a okolí nedošlo v roce 2019 a 2020 k převodu srovnatelných pozemků, nebudu porovnávací metodu pro stanovení obvyklé ceny využívat.

Obvyklá cena dle mých zkušeností je ke dni ocenění shodná s cenou zjištěnou dle vyhl. 188/2019 Sb. Takto stanovená cena se nejvíce přibližuje ceně obvyklé. Ceny uvedené v zákoně o oceňování stanovuje a každoročně upravuje pomocí koeficientu inflace MF ČR, aby se tyto přiblížily co nejvíce cenám obvyklým.

5 Hodnocení - závěr:

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitostech je obvyklá cena pozemků stanovená ve výši ceny zjištěné dle vyhl. 188/2019 Sb.

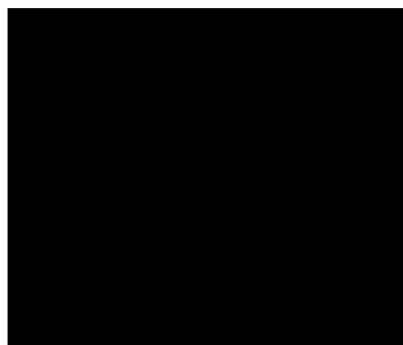
Obvyklá cena je stanovena ke dni 15.08.2020, pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat 12 měsíců.

**Obvyklá ce.na parc. čís. 463/24 v kú. Milevsko
ke dni 15.08.2020 činí celkem:**

240 730,00 Kč

Slovy: *dvěstěčtyřicettisíc sedmsetřicet korun českých*

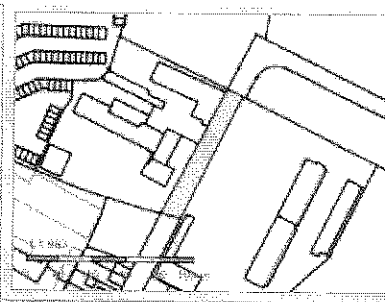
V Milevsku dne 15.08.2020



List vlastnictví

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	463/12
Obec:	Milevsko (549572)
Katastrální území:	Milevsko (5494673)
Číslo LV:	1
Výměra (m²):	927
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Milevsko, nám. E. Beneše 430, 39901 Milevsko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.08.2020 09:00:00.

Kopie katastrální mapy území, kú. Milevsko




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. 4096 – 141 - 20 znaleckého deníku.

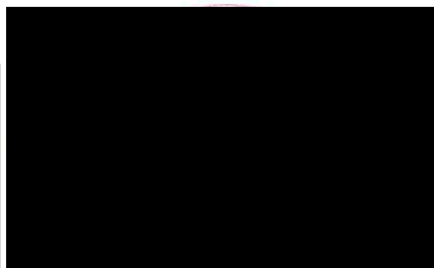
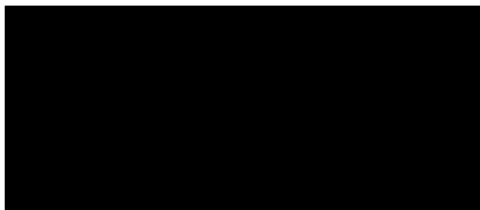
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 141/20.



ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 4195 / 50 / 21

Znalec:

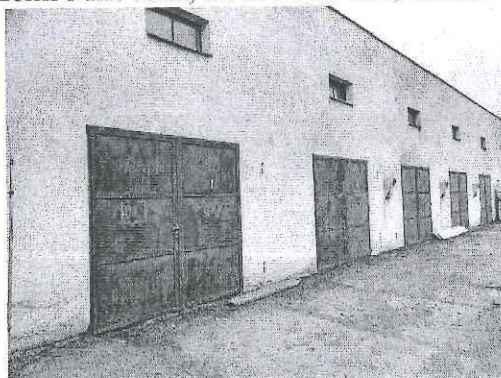


Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / ceny a odhady / oceňování nemovitostí

Zadavatel: Město Milevsko
Nám. E. Beneše 420
399 01 Milevsko

Číslo jednací: Písemná objednávka ze dne 13.04.2021

Předmět: o ceně zjištěné dle vyhl. 488/2020 Sb. a ceně obvyklé vlastnického podílu 1/2 na nemovitých věcech ke dni 18.04.2021:
poz. parc. čís. st. 2160/1 – zastavěná plocha a nádvoří, (stavba na pozemku: garáž bez čp./če.), st. 2160/2 – zastavěná plocha a nádvoří,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek



Účel posudku: Pro převod nemovitých věcí

Číslo vyhotovení: 2/3

Počet stran / příloh: 10 stran textu, vč. titulní strany, předává se ve dvojím vyhotovení

Datum: V Milevsku, dne 18.04.2021

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

o ceně zjištěné dle vyhl. 488/2020 Sb. a ceně obvyklé vlastnického podílu 1/2 na nemovitých věcech ke dni 18.04.2021:

poz. parc. čís. st. 2160/1 – zastavěná plocha a nádvoří, (stavba na pozemku: garáž bez čp./če.), st. 2160/2 – zastavěná plocha a nádvoří,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Pro převod nemovitých věcí.

2 VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jsem ve znaleckém posudku použila cenu dle vyhl. 488/2020 Sb. a cenu stanovenou porovnávacím způsobem. Pro porovnávací způsob byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů v místě v roce 2020 a 2021.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

2.2.1 Objednávka: Písemná objednávka ze dne 13.04.2021

2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí: Ze dne 18.04.2021, vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastník : LV 3033 RADIOSTAV a.s.
Podbabská 81/17
160 00 Praha 6 - Bubeneč

B. Pozemek: st. 2160/1 zastavěná plocha a nádvoří

Stavba: garáž bez čp./če. na st. 2160/1 (LV 3033) a na st. 2160/2 (LV 1)
Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

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

B. Pozemek: st. 2160/2 zastavěná plocha a nádvoří
Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: Bylo provedeno dne 13.04.2021 za účasti Ing. Davida Lukeše.

2.2.4 Kopie katastrální mapy území: Ze dne 18.04.2021 vyhotovená dálkovým přístupem.

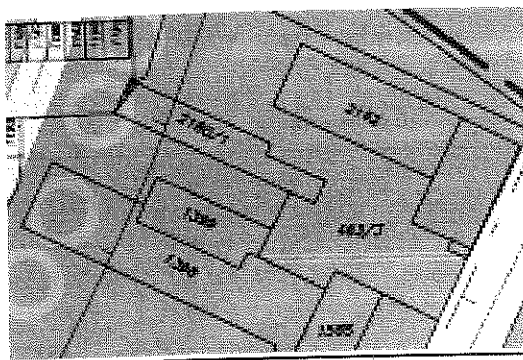
2.2.5 Vyhláška Ministerstva financí: č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 488/2020 Sb.

2.2.6 Územní plán: Obce Milevsko.

STAV NÁVRH VÝKRES



PRŮMYŠLOVÁ VÝROBA



3 **NÁLEZ:**

3.1 **POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:**

Pozemky jsou umístěné v katastrálním území sídelní části obce Milevsko, v ul. Karlova na východním okraji zastavěné části obce. Okolní zástavbu tvoří komerční objekty. Na pozemku jsou postavené patrové garáže bez čp./če. Příjezd ke garážím v 1.NP ze severní strany objektu je z areálu firmy **RADIOSTAV s.r.o.** po poz. parc. čís. 463/3 (LV 3033). Příjezd k 7 garážím zleva ve 2.NP z jižní strany objektu je z areálu Technických služeb města Milevska po poz. 463/13 (vlastník město Milevsko LV 1), k 1. garáži zprava je příjezd po poz. parc. čís. 463/3 z areálu TS (vlastník **RADIOSTAV s.r.o.** LV 3033).

V objektu je v každém nadzemním podlaží umístěno 8 garáží (6 větších, 2 menší). Budova není rozdělená na jednotlivé garáže, v KN je vedená jako celek – garáž bez čp./če.

Na nemovitých věcech nejsou dle LV 3033 pro kú. Milevsko zřízená věcná břemena ani jiná omezující práva.

Ocenění je provedené dle skutečného stavu zjištěném při místním šetření.

4 **POSUDEK:**

2.1 Stavební pozemek, kú. Milevsko § 3 vyhl. 488/2020 Sb.

2.2 Garáž bez čp./če. na st. 2160/1 a st. 2160/2 § 12 vyhl. 488/2020 Sb.

4.1 **Stavební pozemek, kú. Milevsko (§ 3):**

Ocení se podle § 4, odst. 1, obec Milevsko – 8 380 obyvatel

4.1.1 **Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:**

Písek $ZC_v = 1\,070 \text{ Kč}$

4.1.2 **Popis a výměry:**

kú. Milevsko, LV 3033

st. 2160/1 zastavěná plocha a nádvoří 224 m²

kú. Milevsko, LV 1

st. 2160/2 zastavěná plocha a nádvoří 1 m²

Stavba na pozemku – garáž bez čp./če.

4.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

4.1.5 výpočet základní ceny úpravené		Základní cena stavebního pozemku	Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	1 070
Milevsko						
Úprava základní ceny stavebního pozemku						
Označení znaku	Název znaku					Hodnota koeficientu
O ₁	Velikost obce					
Velikost obce podle počtu obyvatel:						
I.	8 380					0,85
O ₂	Hospodářsko – správní význam obce					
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5000					0,85
O ₃	Poloha obce					
V.	Velikost obce nad 5000 obyvatel					1,00
O ₄	Technická infrastruktura v obci					
V obci je:						
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn					1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce					
V obci je:						
I.	Městská hromadná doprava, železniční zastávka, autobusová zastávka					1,00
O ₆	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 ²	773

4.1.4 Výpočet indexů:

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	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	IV.	Stavba na vlastním pozemku	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	III.	Ekonomická návratnost	0,20
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 + 0,26)$				1,26

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

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 %	0,00
2	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
3	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
4	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 + 0,00$				1,00

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 4:

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Garáž	0,80
2	Převažující zástavba v okolí nemovitostí	III.	Garáže , průmyslové objekty	0,02
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci (el, proud)	-0,01
4	Dopravní dostupnost	II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II.	Dobré parkovací možnosti	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = 0,80 \times (1 + 0,01)$				0,808

4.1 Výpočet ceny:

kú. Milevsko, LV 3033

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
St. 2160/1	Zastavěná plocha a nádvoří	224	773
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	1,260
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_p	0,808
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_p$		1,018
Cena pozemku (zaokrouhlená):		Kč/m ²	790
Cena poz. parc. čís. st. 2160/1, kú. Milevsko		C_N Kč	176 960

kú. Milevsko, LV 1

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
St. 2160/2	Zastavěná plocha a nádvoří	1	773
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	1,260
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_p	0,808
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_p$		1,018
Cena pozemku (zaokrouhlená):		Kč/m ²	790
Cena poz. parc. čís. st. 2160/2, kú. Milevsko		C_N Kč	790

4.2 Garáž bez čp./če., kú. Milevsko (§ 12):

4.2.1 Popis:

Doklad o přesném stáří objektu není dochovaný. Stáří je odhadované na cca 50 - 60 let. Zděná stavba měla během životnosti průměrnou údržbu, nebyla zde provedena zásadní rekonstrukce ani modernizace, většina prvků dlouhodobé životnosti je původního stáří. Ke dni ocenění je stavba využívána jako garáže. Objekt je nepravidelného půdorysu, zastřešený pultovou střechou. Stavba je bez podsklepení, se dvěma nadzemními podlažími. Do objektu je přivedený el. proud 230 V. V objektu je v každém podlaží umístěno 8 řadových garáží.

Opořebení je stanovené lineární metodou, životnost stavby garáží je 100 let.

4.2.2 Dispoziční řešení:

- 1.NP 8 řadových garáží (6 + 2)
2.NP 8 řadových garáží (6 + 2)

4.2.3 Výměry:

Garáže bez čp./če. - výpočet výměr	OP	ZP
1.NP	653 m ³	225 m ²
2.NP	653 m ³	225 m ²
Celkem	1 306 m ³	225 m ²

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.14.5.1, budova garáží, Ki = 2,315.

4.2.4 Zjištění charakteru objektu:

Objekt budovy nelze zařadit podle účelu jejího využití mezi stavby oceňované podle § 13 - 22 dle vyhlášky. Ocenění se provede dle § 12 - budovy.

4.2.5 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Budova – dle § 12, příl. č. 8		Typ	R
Rok odhadu			2021
Stáří	S	roků	Cca 50 - 60
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 460
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	1 306
Koeficient K ₁ – příl. č. 8	K ₁	-	0,939
Koeficient K ₂ – 0,92 + 6,60/ 224	K ₂	-	0,949
Koeficient K ₃ – 2,10/2,90 + 0,30	K ₃	-	1,024
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,773
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _i	-	2,315

4.2.5 Výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby		Provedení	Stand	Podíl př.21	Upravený podíl
Pol č.	Konstrukce a vybavení				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy s izolací	S	0,109	0,10900
2	Svislé konstrukce	cihelné	S	0,258	0,25800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,120	0,12000
4	Zastřešení mimo krytinu	krov pultový	S	0,063	0,06300
5	Krytina střechy	plechová (6 gar.), vlnitý eternit (2 gar.)	S	0,023	0,02300
6	Klempířské konstrukce	žlaby, svody pozink. plech (6 gar.)	P	0,007	0,00322
7	Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	0,043	0,04300
8	Úprava vnějších povrchů	omítky	S	0,030	0,03000
9	Vnitřní obklady keramické	chybí	C	0,000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,022	0,00000
11	Dveře	chybí	C	0,023	0,00000
12	Vrata	plechová	S	0,027	0,02700
13	Okna	standardní (2.NP)	S	0,033	0,03300
14	Povrchy podlah	betonové	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,012	0,00000
16	Elektroinstalace	230 V	P	0,072	0,03312
17	Bleskosvod	chybí	C	0,003	0,00000
18	Vnitřní vodovod	chybí	C	0,022	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	chybí	C	0,019	0,00000
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,000	0,00000

21.	Ohřev teplé vody	chybí	C	0,005	0,00000
22.	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,000	0,00000
23.	Vnitřní hyg. zařízení	chybí	C	0,020	0,00000
24.	Výtah	chybí	C	0,000	0,00000
25.	Ostatní	chybí	C	0,058	0,00000
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,77334

Opotřebení lineární metodou				60 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³		4 017
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³		1 306
Výchozí cena	CN	Kč		5 246 202
Odpočet na opotřebení	OK	Kč	60 %	-3 147 721
Cena dokončeného objektu	CC	Kč		2 098 481
Index trhu	I _t			1,260
Index polohy	I _p			0,808
Garáž bez čp./če., kú. Milevsko	C _a	Kč		2 136 421

5 CENA DLE vyhl. 488/2020 Sb.:

	LV 3033 Kú. Milevsko Vlastnický podíl 1/2	LV 1 Kú. Milevsko Vlastnický podíl 1/2
5.1 Stavební pozemek	176 960 Kč	790 Kč
5.2 Garáž bez čp./če.	2 136 421 Kč	
Cena celkem:	2 313 381 Kč	790 Kč
Hodnota vlastnického podílu:	1 156 690 Kč	395 Kč

Obvyklá cena nemovitostí – tržní hodnota ke dni ocenění:

V § 2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná – (tzv. „administrativní cena“) – jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění nemovité věci (vyhl. 488/2020 Sb.)

Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. Cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota – (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) – v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2020 a 2021 – informace z katastru nemovitostí – dálkový přístup).

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí porovnávacím způsobem byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů v místě v roce 2020 a 2021. Kopie kupních smluv jsou uloženy v archivu znalce, kupní smlouvy jsou veřejné listiny, které je možné získat dálkovým přístupem do katastru nemovitostí nebo na vyžádání na katastrálním pracovišti.

Garáž, lokalita Pod Májovinou, Milevsko V-2662/2020-305

Prodej řadové vnitřní garáže bez čp./če., v katastrálním území sídelní části obce Milevsko v ul. Nádražní. Stavba po částečné rekonstrukci, pozemek pod stavbou ve vlastnictví, příjezd po nezpevněné komu nutaci, dobré parkovací možnosti v okolí. Vyhledávaná lokalita.

Garáž, lokalita Pod Májovinou, Milevsko V-4974/2020-305

Prodej řadové vnitřní garáže bez čp./če., v katastrálním území sídelní části obce Milevsko v ul. Nádražní. Stavba je v původním stavu, pozemek pod stavbou ve vlastnictví, příjezd po nezpevněné komu nutaci, dobré parkovací možnosti v okolí. Vyhledávaná lokalita.

Garáž, lokalita Na Starém sídlišti, Milevsko V-734/2020-305

Prodej řadové vnitřní garáže bez čp./če., v katastrálním území sídelní části obce Milevsko v ul. P. Bezruč+ vlastnický podíl na příjezdové komunikaci. Stavba je v původním stavu, pozemek pod stavbou ve vlastnictví, příjezd po nezpevněné komu nutaci, dobré parkovací možnosti v okolí. Vyhledávaná lokalita.

Garáž, lokalita Na Starém sídlišti, Milevsko V-2402/2020-305

Prodej dvou řadových vnitřních garáží bez čp./če., v katastrálním území sídelní části obce Milevsko v ul. P. Bezruč. Stavba je v původním stavu, pozemek pod stavbou ve vlastnictví, příjezd po nezpevněné komu nutaci, dobré parkovací možnosti v okolí. Vyhledávaná lokalita.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Realizovaná cena Kč	K _m	K _{vyb.}	Cena upravená Kč
Milevsko, pod Májovinou	150 000	1,00	0,90	135 000
Milevsko, pod Májovinou	110 000	1,00	1,10	121 000
Milevsko, Na Starém sídlišti	170 000	1,00	0,90	153 000
Milevsko, Na Starém sídlišti	140 000	1,00	1,00	140 000
Milevsko, Na Starém sídlišti	140 000	1,00	1,00	140 000
Cena celkem:				137 800
Koeficient velikosti garáže * 1,05				144 690
Cena celkem – porovnávací metodou (zaokrouhleno):				145 000
Počet garáží 16				2 320 000

Odůvodnění:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
-žádána lokalita
Záporný vliv:
- vypořádání spoluvlastnického podílu

Hodnocení:

Pro stanovení ceny obvyklé je třeba posoudit vlivy na ni působící:

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	dle LV 3033 a LV 1 pro kú. Milevsko nejsou zjištěná
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

6 Závěr:

6.1 Citace zadané odborné otázky:

o ceně zjištěné dle vyhl. 488/2020 Sb. a ceně obvyklé vlastnického podílu 1/2 na nemovitých věcech ke dni 18.04.2021:

poz. parc. čís. st. 2160/1 – zastavěná plocha a nádvoří, (stavba na pozemku: garáž bez čp./če.), st. 2160/2 – zastavěná plocha a nádvoří,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

6.2 Odpověď:

Na základě uvedených výpočtů a výsledků porovnávací metody je obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí z LV 3033 v kú. Milevsko ke dni 18.04.2021 stanovená na hodnotu 2 319 210 Kč, za kterou jsou nemovité věci ke dni ocenění prodejné.

Na základě uvedených výpočtů a výsledků porovnávací metody je obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí z LV 1 v kú. Milevsko ke dni 18.04.2021 stanovená na hodnotu 790 Kč, za kterou jsou nemovité věci ke dni ocenění prodejné.

Obvyklá cena vlastnického podílu 1/2 na oceňovaných nemovitých věcech z LV 3033 v kú. Milevsko ke dni 18.04.2021 činí:

1 159 605,00 Kč

Slovy: *jedenmilionjednostopadesátdevěttisícšestsetpětkorunčeských*

Obvyklá cena vlastnického podílu 1/2 na oceňovaných nemovitých věcech z LV 1 v kú. Milevsko ke dni 18.04.2021 činí:

395,00 Kč

Slovy: *třistadevdesátpětkorunčeských*

*Konzultant k vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán.
Za vypracování byla sjednána smluvní odměna.*

„Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ust. § 127a občanského soudního řádu“.

6.3 Otisk znalecké pečeti:

6.4 Datum a podpis:

V Milevsku dne 18.04.2021

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 4195 / 50 / 21 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 50/21.

Kopie katastrální mapy území, kú. Milevsko

