

**Město Milevsko zveřejňuje v souladu s usnesením Zastupitelstva města
Milevska č...../17 ze dne 22.02.2017**

z á m ě r

prodat celou stavební parcelu parc. č. st. 72 o výměře 699 m², jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, klasifikační třída ukazatele energetické náročnosti budovy – E – nevhodná ze dne 28.12.2015, pozemkovou parcelu parc. č. 72/6 (nově vzniklá z 72/1) o výměře 93 m², část pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ o výměře 0,05 m² a pozemkovou parcelu parc. č. 72/7 (nově vzniklé z 72/2) o výměře 11 m² v katastrálním území Milevsko, která je zapsána na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek

stávajícímu nájemci nebytových prostor č. 101 v č.p. 110, které jsou součástí stavební parcely č. st. 72, [REDACTED].

Cena celé stavební parcely parc. č. st. 72 je min. 799.300 Kč, cena části pozemkové parc. č. 72/6 (nově vzniklá z 72/1) o výměře 93 m² je min. 20.088 Kč, cena pozemkové parcely parc. č. 72/7 o výměře 11 m² je min. 2.376 Kč, cena části pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ o výměře 0,05 m² je 0 Kč. Celková cena prodávaných parcel včetně budovy č.p. 110 je min. dle znaleckého posudku 821.764 Kč.

U stavební parcely č. st. 72 se jedná o cenu, která je v daném místě a čase nižší než obvyklá, protože stávajícím nájemcem bylo provedeno zhodnocení nemovité věci budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. Května, Milevsko. Minimální cena byla stanovena jako rozdíl ceny obvyklé nemovitých věcí pozemek parc. č. st. 72, jehož součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. května, Milevsko ke dni 01.06.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3112-92-16 zpracovaného soudním znalcem [REDACTED] dne 01.06.2016 a ceny obvyklé zhodnocení nemovitých věcí budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. května, Milevsko provedené nájemcem ke dni 24.06.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3113-93-16 zpracovaného soudním znalcem [REDACTED] dne 24.06.2016.

U pozemkové parcely parc. č. 72/7 a části pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ se jedná o cenu, která je v daném místě a čase obvyklá, stanovená znaleckým posudkem č. 3259-27-17 zpracovaného soudním znalcem [REDACTED] dne 13.02.2017.

Na severním okraji pozemku parc. č. st. 72 je dle LV 1 zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení v dl. cca 3,00 m.

Na stavební parcele parc. č. st. 72 o výměře 699 m², jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, vázne Smlouva o nájmu nebytových prostor Sml 0367/2011 ze dne 21.11.2011 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 24 měsíců.

Na účet města Milevska č. 6015-640992319/0800 bude složena jistota ve výši 5 % výchozí celkové ceny, tj. 41.088 Kč. Pro jistotu(kauci) a finanční vyrovnání platí Zásady pro prodej majetku města č. ZA/05/ZMM platné od 18.11.2009 a uveřejněné na <http://www.milevsko-mesto.cz/pravidla/ms-58826/p1=58826>.

Městský úřad Milevsko, Odbor Investic a správy majetku

Č.j. MM

Milevsko dne

Záměr se zveřejňuje na úřední desce na nám. E. Beneše čp. 6 v Milevsku, na elektronické úřední desce města Milevska [www. milevsko-mesto.cz](http://www.milevsko-mesto.cz) (úřední deska - záměry nebo podnikání a rozvoj - záměry města – prodej).

Písemné připomínky a nabídky na zveřejněný záměr zašlete Městskému úřadu Milevsko nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko nebo osobně doručte na podatelnu úřadu v neprůhledné, uzavřené a zcela neporušené obálce označené na přední straně následovně: v levém horním rohu bude poštovní adresa odesílatele, uprostřed bude nápis „prodej celé stavební parcely č. st. 72, jehož součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení a části pozemkové parcely parc. č. 72/1 k.ú. Milevsko, stávajícímu nájemci nebytových prostor č. 101 v č.p. 110,“ a „NEOTVÍRAT“ a v pravém dolním rohu bude adresa vyhlašovatele záměru, nejpozději do

Ing. Ivan Radosta
starosta města

razítko obce

Vyvěšeno na úřední desce dne:

Sejmuto z úřední desky dne:

Za správnost vyhotovení: Markéta Stromková, Dis., OISM

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav | | | | | | Nový stav | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|--|----------------|----------------|---------------|------------------|--------|--------|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku | Typ stavby | Zpús. určený výměr | Porovnání se stavem evidence právních vztahů | | | | | | |
| | ha | m ² | Způsob využití | | Způsob využití | Způsob využití | Díl přechází z pozemku označeného v | | | Číslo listu vlastnictví | Výměra parcely | | Označení dílů | | | |
| | | | | | | | Katastru nemovitostí | dřívější poz. evidenci | | | ha | m ² | | | | |
| st.72 | | 6 99 | zast. pl. | st.72 | | 6 98 | zast. pl. | č.p. 110 | 2 | st.72 | | 1 | | 6 98 | a b | |
| 72/1 | | 8 15 | ostat. pl. manipulační pl. | 72/1 | | 7 22 | ostat. pl. manipulační pl. | obč.vyb. | 2 | 72/1 st.72 | | 1 1 | | 7 22 0,26 | | c d |
| | | | | | | | ostat. pl. manipulační pl. | | 2 | 72/1 | | | | 93 | | |
| 72/2 | | 72 | ostat. pl. manipulační pl. | 72/2 | | 62 | ostat. pl. manipulační pl. | | 2 | 72/2 | | 1 | | 62 | | |
| | | | | 72/7 | | 11 | ostat. pl. manipulační pl. | | 2 | 72/2 72/1 | | 1 1 | | 11 0,05 11 | | |
| | | 15 86 | | | | 15 86 | | | | | | | | | | |
| x) Rozdíl ve výměře vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod. 14.7., písm b) přílohy katastrální vyhlášky) | | | | | | | | | | | | | | | | |

x) Rozdíl ve výměře vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod. 14.7., písm b) přílohy katastrální vyhlášky)

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změna hranice pozemku | Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: | | Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: | |
| | Jméno, příjmení: XXXXXXXXXX | | Jméno, příjmení: XXXXXXXXXX | |
| | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2222/2004 | | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: | |
| | Dne _____ Číslo _____ | | Dne _____ Číslo _____ | |
| | Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům | | Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. | |
| Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel | | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě | | |
| Číslo plánu: 3101-37/2017 Okres: Písek Obec: Milevsko Kat. území: Milevsko Mapový list: Milevsko 2-6/11, 2-6/13 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: | | | | |



**Město Milevsko zveřejňuje v souladu s usnesením Zastupitelstva města
Milevska č..../17 ze dne 22.02.2017**

z á m ě r

prodat část stavební parcely parc. č. st. 72 o výměře 655 m², jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, klasifikační třída ukazatele energetické náročnosti budovy – E – nehospodárná ze dne 28.12.2015, část pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ o výměře 0,05 m² a pozemkovou parcelu parc. č. 72/7 (nově vzniklé z 72/2) o výměře 11 m² v katastrálním území Milevsko, která je zapsána na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek, specifikace části stavební parcely parc. č. st. 72 je součástí záměru,

stávajícímu nájemci nebytových prostor č. 101 v č.p. 110, které jsou součástí stavební parcely č. st. 72, [REDACTED].

Cena části stavební parcely st. 72, pozemkové parcely parc. č. 72/7 a části pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ je min. dle znaleckého posudku 777.872 Kč.

U stavební parcely č. st. 72 se jedná o cenu, která je v daném místě a čase nižší než obvyklá, protože stávajícím nájemcem bylo provedeno zhodnocení nemovité věci budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. Května, Milevsko. Minimální cena byla stanovena jako rozdíl ceny obvyklé nemovitých věcí pozemek parc. č. st. 72, jehož součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. května, Milevsko ke dni 01.06.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3112-92-16 zpracovaného soudním znalcem [REDACTED] dne 01.06.2016 s přihlédnutím k prodeji pouze části stavební parcely č. st. 72 o výměře 655 m², pozemkové parcely parc. č. 72/7 a části pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ se jedná o cenu, která je v daném místě a čase obvyklá, stanovená znaleckým posudkem č. 3259-27-17 zpracovaného soudním znalcem [REDACTED] dne 13.02.2017 a ceny obvyklé zhodnocení nemovitých věcí budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. května, Milevsko provedené nájemcem ke dni 24.06.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3113-93-16 zpracovaného soudním znalcem [REDACTED] dne 24.06.2016.

Na severním okraji pozemku st. 72 je dle LV 1 zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení v dl. cca 3,00 m.

Na stavební parcele parc. č. st. 72 o výměře 655 m², jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, vázne Smlouva o nájmu nebytových prostor Sml 0367/2011 ze dne 21.11.2011 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 24 měsíců.

Na účet města Milevska č. 6015-640992319/0800 bude složena jistota ve výši 5 % výchozí ceny, tj. 38.894 Kč. Pro jistotu(kauci) a finanční vyrovnání platí Zásady pro prodej majetku města č. ZA/05/ZMM platné od 18.11.2009 a uveřejněné na <http://www.milevsko-mesto.cz/pravidla/ms-58826/p1=58826>.

Záměr se zveřejňuje na úřední desce na nám. E. Beneše čp. 6 v Milevsku, na elektronické úřední desce města Milevska www.milevsko-mesto.cz (úřední deska - záměry nebo podnikání a rozvoj - záměry města – prodej).

Městský úřad Milevsko, Odbor investic a správy majetku

Č.j. MM

Milevsko dne

Písemné připomínky a nabídky na zveřejněný záměr zašlete Městskému úřadu Milevsko nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko nebo osobně doručte na podatelnu úřadu v neprůhledné, uzavřené a zcela neporušené obálce označené na přední straně následovně: v levém horním rohu bude doručovací adresa odesílatele, uprostřed bude nápis „prodej části stavební parcely č. st. 72, jehož součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, k.ú. Milevsko, stávajícímu nájemci nebytových prostor č. 101 v č.p. 110“ a „NEOTVÍRAT“ a v pravém dolním rohu bude adresa vyhlášovatele záměru, nejpozději do

Ing. Ivan Radosta
starosta města

razítko

Vyvěšeno na úřední desce dne:

Sejmuto z úřední desky dne:

Za správnost vyhotovení: Markéta Stromková, Dis., OISM

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav | | | | Nový stav | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|-------------------------------|--|----------------|----------------|--|---------------------------|--------------------------|--|----------------|----------------|---------------|------------|----|--------|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku | Typ stavby | Zpús. určení výměr | Porovnání se stavem evidence právních vztahů | | | | | | |
| | ha | m ² | Způsob využití | | Způsob využití | Způsob využití | Díl přechází z pozemku označeného v | | | Číslo listu vlastnictví | Výměra parcely | | Označení dílů | | | |
| | | | | | | | Katastru nemovitostí | dřívější poz. evidenci | | | ha | m ² | | | | |
| st.72 | 6 | 99 | zast. pl. | st.72 | 6 | 54 | zast. pl. | č.p. 110 | 2 | st.72 | | 1 | | 6 | 54 | a b |
| 72/1 | 8 | 15 | ostat. pl. manipulační pl. | 72/1 | 7 | 22 | ostat. pl. manipulační pl. | obč.vyb. | 2 | 72/1 st.72 | | 1 1 | | 7 0.26 | 22 | |
| | | | | 72/6 | 1 | 37 | ostat. pl. manipulační pl. | | 2 | 72/1 st.72 | | 1 1 | | 7 44 | 22 | |
| 72/2 | 72 | | ostat. pl. manipulační pl. | 72/2 | 62 | | ostat. pl. manipulační pl. | | 2 | 72/2 | | 1 | | | 62 | e f |
| | | | | 72/7 | 11 | | ostat. pl. manipulační pl. | | 2 | 72/2 72/1 | | 1 1 | | 11 0,05 | | |
| | 15 | 86 | | | 15 | 86 | | | | | | | | 11 | | |
| x) Rozdíl ve výměře vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod. 14.7., písm b) přílohy katastrální vyhlášky) | | | | | | | | | | | | | | | | |

x) Rozdíl ve výměře vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod. 14.7., písm b) přílohy katastrální vyhlášky)

| | | |
|--|--|--|
| GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změna hranice pozemku | Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr. Jméno, příjmení: XXXXXXXXXX Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2222/2004 Dne _____ Číslo _____ Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům | Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr. Jméno, příjmení: _____ Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: _____ Dne _____ Číslo _____ Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. |
| <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> Číslo plánu: 3101-37/2017 Okres: Písek Obec: Milevsko Kat. území: Milevsko Mapový list: Milevsko 2-6/11, 2-6/13 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: | Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě |



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3112 - 92 - 16

o obvyklé ceně nemovitých věcí

poz. parc. čís. st. 72 – zastavěná plocha a nádvoří (součást: stavba občanské
vybavenosti čp. 110, ul. 5. května, Milevsko),
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

Účel posudku: Převod nemovitých věcí

Objednatel: Město Milevsko
Nám. F. Beneše čp. 420
399 01 Milevsko

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 nemovitých věcí ke dni 30.05.2016

Datum: V Milevsku, dne 01.06.2016

1 Nález:

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

1.1.1 Objednávka č. 236/2016 A ze dne 09.05.2016.

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 31.05.2016 vyhotovený dálkovým přístupem:

- A. Vlastník : LV 1 Město Milevsko
Nám. E. Beneše čp. 420
399 01 Milevsko
- B. Pozemky st. 72 zastavěná plocha a nádvoří
(součást: stavba občanské vybavenosti čp. 110, ul. 5. května,
Milevsko)

Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

1.1.3 Kopie katastrální mapy území vyhotovená dne 01.06.2016 dálkovým přístupem.

1.1.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 01.06.2016 za účasti pana
[REDACTED]

1.1.5 Vyhláška Ministerstva financí č. č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 199/2014 Sb. a vyhl. 345/2015 Sb.

1.2 Popis oceňované nemovitosti:

Budova občanské vybavenosti čp. 110 je postavená ve středu zastavěné části obce Milevsko po levé straně ul. 5. května při průjezdu z nám. E. Beneše směrem do Zbelítova. Příjezd k nemovitosti je přímo z veřejné zpevněné komunikace. Parkovací možnosti jsou na pozemku ve funkčním celku se stavbou. Budova je ke dni ocenění pronajata s dvouletou výpovědní lhůtou. Okolní zástavbu tvoří rezidenční zástavba a budovy určené ke komerčním účelům.

Na severním okraji pozemku st. 72 je dle LV 1 zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení v dl. cca 3,00 m.

2 Posudek:

A) Nákladový způsob ocenění

2.1 Stavební pozemek

§ 4 vyhl. 345/2015 Sb.

2.2 Budova čp. 110, kú. Milevsko

§ 12 vyhl. 345/2015 Sb.

B) Výnosový způsob ocenění

C) Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění

§ 31 vyhl. 345/2015 Sb.

A) Nákladový způsob ocenění:

2.1 Stavební pozemek (§ 4)

Ocení se podle § 4, odst. 1. obec Milevsko – 8 649 obyvatel

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

Písek $ZC_v = 1\,125 \text{ Kč}$

2.1.2 Popis a výměry:

ku. Milevsko, LV 1

st. 72 zastavěná plocha a nádvoří 699,00 m²

(součást: stavba občanské vybavenosti čp. 110, ul. 5. května, Milevsko)

2.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

| | | | | | |
|--|---|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| 2.1.3 Výpočet základní ceny upravené: | | | | | |
| Základní cena stavebního pozemku | | Dle tab. č.1, příl. 2 | ZC _v | Kč/m ² | 1 125,00 |
| Milevsko | | | | | |
| Úprava základní ceny stavebního pozemku | | | | | |
| Označení znaku | Název znaku | | | | Hodnota koeficientu |
| O ₁ | Velikost obce | | | | |
| Velikost obce podle počtu obyvatel: | | | | | |
| I. | 8 649 | | | | 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 x O ₁ xO ₂ xO ₃ xO ₄ xO ₅ xO ₆) | | | ZC | Kč/m ² | 813,00 |

2.1.3 Výpočet indexů:

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

| Znak | | Kvalitativní pásma | | | Hodnota T_I |
|---|--|--------------------|---|--|---------------|
| Číslo | Název znaku | Číslo | Popis pásma | | |
| 1 | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | I. | Poptávka nižší 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 | II. | Bez dalších vlivů | | 0,00 |
| 6 | Povodňové riziko | IV. | Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | | 1,00 |
| Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 - 0,06)$ | | | | | 0,94 |

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 a velikost pozemku | II. | Tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2 | Svažitost pozemku a expozice | IV. | Svažitost terénu pozemku do 15 % | 0,00 |
| 3 | Zatížené základové podmínky | III. | Nezatížené základové podmínky | 0,00 |
| 4 | Chráněná území a ochranná pásma | I. | Mimo chráněná území a 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. 3:

| Znak | | Kvalitativní pásma | | |
|--|--|--------------------|--|---------------|
| P_I | Název znaku | Číslo | Popis pásma | Hodnota P_I |
| 1 | Druh a účel užití stavby | | Budova pro obchod | 0,65 |
| 2 | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | I. | Rezidenční zástavba | 0,08 |
| 3 | Poloha pozemku v obci | II. | Navazující na střed obce | 0,05 |
| 4 | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě | I. | Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci | 0,00 |
| 5 | Občanská vybavenost v okolí pozemku | I. | V okolí dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |
| 6 | Dopravní dostupnost | VII. | Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku ve funkčním celku | 0,10 |
| 7 | Hromadná doprava | III. | Dobrá dostupnost centra obce | 0,02 |
| 8 | Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti | IV. | Komerční využitelnost | 0,10 |
| 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: $I_p = 0,65 \times (1 + 0,35)$ | | | | 0,878 |

2.1.4 Výpočet ceny:

| Parc. čís. | Druh pozemku | Výměra (m ²) | Základní cena (Kč/m ²) |
|---|----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| St. 72 | Zastavěná plocha a nádvoří | 699,00 | 813,00 |
| Úprava základní ceny pozemku | | | |
| Index trhu | | I_t | 0,940 |
| Index omezujících vlivů na pozemek | | I_o | 1,000 |
| Index polohy | | I_p | 0,878 |
| Index cenového porovnání | | $I_t \times I_o \times I_p$ | 0,825 |
| Cena stavebního pozemku – zaokrouhleno: | | | Kč/m ² 670,00 |
| Cena pozemku st. 72, kú. Milevsko | | C_N | Kč 401 330,00 |

2.2 Budova čp. 110, kú. Milevsko (§ 12):

2.2.1 Popis:

Doklad o přesném stáří původního objektu není dochovaný, stáří je odhadnuté na cca 80 - 90 roků. Stavba měla během životnosti podprůměrnou údržbu, před cca 3 roky byla na domě provedena částečná rekonstrukce (bylo provedené zabezpečení štítové zdi v zadní části objektu, odkopaná zemina a provedená drenáž pro odvodnění vlhkosti na cca 1/2 obvodu budovy, zateplení stropní konstrukce, rekonstrukce rozvodů el. proudu a vody, zhotovení vytápění objektu, výměna oken, vybudování sociálního zařízení, oprava vnitřních a venkovních omítek, podlah). Oceňovaný dům je bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem bez možnosti účelového využití. Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešena sedlovou střechou. Do objektu je zaveden obecní vodovod, veřejná kanalizace, vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva.

V domě jsou komerční prostory, které jsou ke dni ocenění pronajaté s dvouletou výpovědní lhůtou. Ocenění je provedené kombinací výnosového a nákladového způsobu. Stavba je ke dni ocenění využívána jako prodejna, sklad a opravna zahradní techniky.

Vzhledem k provedené rekonstrukci je opotřebení stanovené analytickou metodou.

2.2.2 Dispoziční uspořádání:

1.NP kancelář, prodejna, sociální zařízení, sklad, dílna

Zas. půdní prostor

2.2.3 Výměry pro ocenění:

| Výpočet výměr | ZP | |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| OP _{1.NP} | 420,00 m ³ | 150,00 m ³ |
| OP _{2.NP} | 300,00 m ³ | 150,00 m ³ |
| Celkem | 720,00 m ³ | 150,00 m ³ |

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.14.2..1, budova pro obchod a služby, Ki = 2,133.

2.2.4 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.

2.2.5 Koeficienty:

| Výpočet ceny | | | |
|---|----------------|-------------------|----------|
| Budova – dle § 12, příl. č. 8 | | Typ | H |
| Rok odhadu | | | 2016 |
| Rok kolaudace | | | ? |
| Stáří | S | roků | 85, 3 |
| Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky | ZC | Kč/m ³ | 2 669,00 |
| Obestavěný prostor objektu | OP | m ³ | 720,00 |
| Koeficient K ₁ – příl. č. 8 | K ₁ | - | 0,939 |
| Koeficient K ₂ – 0,92 + 6,60/ 150,00 | K ₂ | - | 0,964 |
| Koeficient K ₃ – 2,10/3,00 + 0,30 | K ₃ | - | 1,000 |
| Koeficient vybavení stavby | K ₄ | - | 0,878 |
| Koeficient polohový | K ₅ | - | 1,000 |
| Koeficient změny cen staveb | K ₆ | - | 2,133 |

2.2.6 Výpočet ceny:

| Koeficient vybavení stavby | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Pol. č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl př. 21 | Upravený podíl |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| 1 | Základy | základové pasy bez izolace | P | 0,041 | 0,01886 |
| 1 | Základy | drenáž proti zemní vodě | S | 0,020 | 0,02000 |
| 2 | Zdivo | smíšené | S | 0,143 | 0,14300 |
| 2 | Zdivo | statické zajištění štítové zdi | S | 0,010 | 0,01000 |
| 3 | Stropy | rovný podhled | S | 0,061 | 0,06100 |
| 3 | Stropy | zateplení | S | 0,020 | 0,02000 |
| 4 | Střecha | sedlová | S | 0,062 | 0,06200 |
| 5 | Krytina | tašková | S | 0,029 | 0,02900 |
| 6 | Klemp. konstr. | úplné pozic. plech | S | 0,006 | 0,00600 |
| 7 | Úprava vnitřních povrchů | standardní | S | 0,050 | 0,05000 |
| 7 | Úprava vnitřních povrchů | standardní | S | 0,023 | 0,02300 |
| 8 | Úprava vnějších povrchů | standardní | S | 0,020 | 0,02000 |
| 8 | Úprava vnějších povrchů | standardní | S | 0,013 | 0,01300 |
| 9 | Vnitřní obklady | běžné obklady -- sociální zařízení | S | 0,032 | 0,03200 |
| 10 | Schody | chybí | C | 0,027 | 0,00000 |
| 11 | Dveře | standardní | S | 0,037 | 0,03700 |
| 12 | Vrata | dřevěná | S | 0,010 | 0,01000 |
| 13 | Okna | plastová | S | 0,058 | 0,05800 |
| 14 | Povrchy podlah | standardní | S | 0,020 | 0,02000 |
| 14 | Povrchy podlah | standardní | S | 0,013 | 0,01300 |
| 15 | Vytápění | ústřední, kotel na tuhá paliva | S | 0,048 | 0,04800 |
| 16 | Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 0,059 | 0,05900 |
| 17 | Bleskosvod | chybí | C | 0,003 | 0,00000 |
| 18 | Vnitřní vodovod | rozvod studené a teplé vody | S | 0,032 | 0,03200 |
| 19 | Vnitřní kanalizace | standardní | S | 0,031 | 0,03100 |
| 20 | Vnitřní plynovod | chybí | C | 0,004 | 0,00000 |
| 21 | Ohřev vody | el. boiler | S | 0,020 | 0,02000 |
| 22 | Vybavení kuchyní | chybí | C | 0,019 | 0,00000 |
| 23 | Vnitřní hyg. zařízení | běžné provedení | S | 0,042 | 0,04200 |
| 24 | Výtah | chybí | C | 0,013 | 0,00000 |
| 25 | Ostatní | chybí | C | 0,044 | 0,00000 |
| | Cellkem | | | 1,000 | 0,87786 |
| Koeficient vybavení | | | K ₁ | | 0,878 |

| Výpočet stupně dokončení, analytická metoda a výpočet ceny | | | | | | | | |
|--|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|-------------------|----------------|------------------|
| Pol.č | Přepočtený podíl | Stupeň dokončení % | Dokončení z celku | Přepočtený podíl A | Stáří B | Životnost prvku C | Opotřebení B/C | Přepočet A x B/C |
| (1) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) |
| 1 | 0,02148 | 100 | 0,02148 | 0,02148 | 85 | 150 | 0,56667 | 0,01217 |
| 1 | 0,02278 | 100 | 0,02278 | 0,02278 | 3 | 150 | 0,02000 | 0,00046 |
| 2 | 0,16290 | 100 | 0,16290 | 0,16290 | 85 | 100 | 0,85000 | 0,13846 |
| 2 | 0,01139 | 100 | 0,01139 | 0,01139 | 3 | 100 | 0,03000 | 0,00034 |
| 3 | 0,06949 | 100 | 0,06949 | 0,06949 | 85 | 100 | 0,85000 | 0,05906 |
| 3 | 0,02278 | 100 | 0,02278 | 0,02278 | 3 | 100 | 0,03000 | 0,00068 |
| 4 | 0,07063 | 100 | 0,07063 | 0,07063 | 85 | 100 | 0,85000 | 0,06003 |
| 5 | 0,03303 | 100 | 0,03303 | 0,03303 | 85 | 70 | 1,21429 | 0,04011 |
| 6 | 0,00683 | 100 | 0,00683 | 0,00683 | 85 | 70 | 1,21429 | 0,00830 |
| 7 | 0,05696 | 100 | 0,05696 | 0,05696 | 85 | 60 | 1,41667 | 0,08069 |
| 7 | 0,02620 | 100 | 0,02620 | 0,02620 | 3 | 60 | 0,05000 | 0,00131 |
| 8 | 0,02278 | 100 | 0,02278 | 0,02278 | 85 | 50 | 1,70000 | 0,03873 |
| 8 | 0,01481 | 100 | 0,01481 | 0,01481 | 3 | 50 | 0,06000 | 0,00089 |
| 9 | 0,03645 | 100 | 0,03645 | 0,03645 | 3 | 30 | 0,10000 | 0,00365 |
| 10 | 0,00000 | 0 | 0,00000 | 0,00000 | 0 | 100 | 0,00000 | 0,00000 |
| 11 | 0,04215 | 100 | 0,04215 | 0,04215 | 50 | 60 | 0,83333 | 0,03512 |
| 12 | 0,01139 | 100 | 0,01139 | 0,01139 | 50 | 50 | 1,00000 | 0,01139 |
| 13 | 0,06607 | 100 | 0,06607 | 0,06607 | 3 | 50 | 0,06000 | 0,00396 |
| 14 | 0,02278 | 100 | 0,02278 | 0,02278 | 85 | 50 | 1,70000 | 0,03873 |
| 14 | 0,01481 | 100 | 0,01481 | 0,01481 | 3 | 50 | 0,06000 | 0,00089 |
| 15 | 0,05468 | 100 | 0,05468 | 0,05468 | 3 | 50 | 0,06000 | 0,00328 |
| 16 | 0,06721 | 100 | 0,06721 | 0,06721 | 3 | 50 | 0,06000 | 0,00403 |
| 17 | 0,00000 | 0 | 0,00000 | 0,00000 | 0 | 50 | 0,00000 | 0,00000 |
| 18 | 0,03645 | 100 | 0,03645 | 0,03645 | 3 | 50 | 0,06000 | 0,00219 |
| 19 | 0,03531 | 100 | 0,03531 | 0,03531 | 85 | 60 | 1,41667 | 0,05003 |
| 20 | 0,00000 | 0 | 0,00000 | 0,00000 | 0 | 50 | 0,00000 | 0,00000 |
| 21 | 0,02278 | 100 | 0,02278 | 0,02278 | 3 | 40 | 0,07500 | 0,00171 |
| 22 | 0,00000 | 0 | 0,00000 | 0,00000 | 0 | 30 | 0,00000 | 0,00000 |
| 23 | 0,04784 | 100 | 0,04784 | 0,04784 | 3 | 40 | 0,07500 | 0,00359 |
| 24 | 0,00000 | 0 | 0,00000 | 0,00000 | 0 | 50 | 0,00000 | 0,00000 |
| 25 | 0,00000 | 0 | 0,00000 | 0,00000 | 0 | 20 | 0,00000 | 0,00000 |
| Celk. | 1,00000 | | 1,00000 | 1,00000 | | | | 0,59981 |
| Stupeň dokončení stavby | | | 100,00 % | | | | | |

| | | | |
|------------------------------------|-----|-------------------|---------------|
| Opotřebení analytickou metodou | | | 59,98 % |
| Výpočet ceny nákladovým způsobem | | | |
| Základní cena upravená | ZCU | Kč/m ³ | 4 524,56 |
| Obestavěný prostor objektu | OP | m ³ | 720,00 |
| Výchozí cena | CN | Kč | 3 257 683,20 |
| Odpočet na opotřebení | OK | Kč | -1 953 958,38 |
| Cena dokončeného objektu | CČ | Kč | 1 303 724,81 |
| Cena budovy čp. 110 , kú. Milevsko | Cs | Kč | 1 303 724,81 |

B) Výnosový způsob ocenění

3.1 Výpočet ročního nájemného:

3.1.1 Ekonomické zhodnocení:

Budova čp. 110 je pronajata (komerční prostory), její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje - § 31, odst. b, c.

Míra kapitalizace dle příl. 22 -- 7,00 %.

Pro stanovení výnosové hodnoty majetku byly brány v úvahu údaje které byly poskytnuté z nájemní smluvy.

3.1.2 Uvažované nájemné:

| | Kč/rok |
|----------------|-----------|
| Budova čp. 110 | 52 728,00 |
| Cellkem: | 52 728,00 |

3.1.3 Snížení ročního nájemného:

| | Kč |
|---|-----------|
| Snížení nájemného | |
| 40,00 % z nájemného | 21 091,00 |
| 5 % z ceny stavebního pozemku (zastavěného stavbami) 150 m ² | 5 025,00 |
| Snížení celkem: | 26 116,00 |
| Roční nájemné snížené | 26 612,00 |

4.1 Výpočet ceny výnosovým způsobem:

4.1.1 Výpočet ceny:

| | | |
|------------------------------------|--------|------------|
| Nájemné | Kč/rok | 52 728,00 |
| Snížení | Kč | 26 116,00 |
| Roční nájemné snížené | Kč | 26 612,00 |
| p – míra kapitalizace | % | 7,00 |
| CV = N/p x 100 | Kč | 380 171,00 |
| – cena zjištěná výnosovým způsobem | | |

C) VÝPOČET CENY NEMOVITOSTÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU:

4.1 Výpočet ceny (stav s rekonstrukcí):

| | | |
|---|----------------|------------|
| Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku: - s pozitivním dopadem - rozvojové možnosti nemovité věci | označ. skupiny | A |
| CV -- cena stavby zjištěná výnosovým způsobem | Kč | 380 171 |
| CN – cena staveb zjištěná nákladovým způsobem | Kč | 1 303 725 |
| R = /CV-CN/ | Kč | 923 554 |
| Cena nemovitosti zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu = CV + 0,40 R | Kč | 749 593,00 |

5 Rekapitulace:

| | Kombinace výnosového a nákladového způsobu |
|----------------------|--|
| 5.1 Stavební pozemek | 401 330,00 Kč |
| 5.2 Budova čp. 110 | 749 593,00 Kč |
| 5 Celkem: | 1 150 922,00 Kč |
| Zaokrouhleno: | 1 150 000,00 Kč |

Obvyklá cena poz. parc. čís. st. 72

(součást: stavba občanské vybavenosti čp. 110, Milevsko)

ke dni 01.06.2016 činí:

1 150 000,00 Kč

Slovy: *jedenmilionjednostopadesáttisíc korun českých*

V Milevsku 01.06.2016



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

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

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 3112 – 92 – 16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 92/16.

