

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3399 – 166 - 17

o obvyklé a administrativní ceně nemovitých věcí

oddělené části z poz. parc. čís. 480/6 – ostatní plocha (manipulační plocha),  
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

**Účel posudku:** Pro převod nemovitých věcí

---

**Objednatel:** obj. 465/2017 A  
Město Milevsko  
Nám. E. Beneše čp. 420  
399 01 Milevsko

**Vypracoval:** Znalec v oboru  
ekonomika a stavebnictví  
Ing. Zdeňka Hrochová  
Emy Destinové 1 200  
399 01 Milevsko  
tel. 382 525 474, 607 521 826  
e-mail: hrochova@znalec.biz



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

**Použitý oceňovací předpis:** Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení  
některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění  
vyhl. 443/2016 Sb.

**Datum:** V Milevsku, dne 29.08.2017

## 1 Nález:

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku:

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

Obj. ze dne 23.08.2017 (465/2017A).

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 29.08.2017, vyhotovený dálkovým přístupem:

- A. Vlastník : LV 4417 Paliva Písek a.s.  
Žižkova třída 335/12  
397 01 Písek – Budějovické Předměstí
- B. Pozemky: 480/6 ostatní plocha (manipulační plocha)

Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

1.1.2 Kopie katastrální mapy území vyhotovená dne 28.08.2017 dálkovým přístupem.

1.1.3 Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.08.2017. Pozemek je přístupný.

1.1.4 Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 443/2016 Sb.

1.1.5 Územní plán města Milevska.

### 1.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí:

Pozemek je umístěn v katastrálním území sídelní části obce, v zastavěném území na jihovýchodním okraji zastavěné části města Milevska v blízkosti železniční stanice Milevsko. Okolní zástavbu tvoří průmyslové objekty. Příjezd k pozemku je po zpevněné komunikaci, parkovací možnosti v okolí jsou dobré. Z poz. parc. čís. 480/6 bude geometrickým plánem oddělená část o plánované výměře cca 111 m<sup>2</sup>. Plocha je v územním plánu obce vedena jako prodejní sklady a obslužná komunikace.

Ocenění je provedené dle skutečného stavu zjištěném při místním šetření.

Na okraji plánované oddělené části je zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení.

## 2 Posudek:

2.1 Stavební pozemek

§ 4 vyhl. 443/2016 Sb.

## 2.1 Stavební pozemek (§ 4)

Ocení se podle § 4, odst. 1, obec Milevsko – 8 540 obyvatel

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

Písek  $ZC_v = 1\,169\text{ Kč}$

### 2.1.2 Popis a výměry:

kú. Milevsko, LV 4417

480/6 ostatní plocha – manipulační plocha 111,00 m<sup>2</sup>  
(pozemek ke dni ocenění slouží jako prodejní plocha)

### 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>	1 169,00
<b>Milevsko</b>				
<b>Úprava základní ceny stavebního pozemku</b>				
<b>Označení znaku</b>	<b>Název znaku</b>			<b>Hodnota koeficientu</b>
O <sub>1</sub>	Velikost obce			
<b>Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>				
I.	8 649			0,85
O <sub>2</sub>	Hospodářsko – správní význam obce			0,85
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5000			
O <sub>3</sub>	Poloha obce			1,00
V.	Velikost obce nad 5000 obyvatel			
O <sub>4</sub>	Technická infrastruktura v obci			
<b>V obci je:</b>				
I.	Elektrina, vodovod, kanalizace, plyn			1,00
O <sub>5</sub>	Dopravní obslužnost obce			
<b>V obci je:</b>				
I.	Městská hromadná doprava, železniční zastávka, autobusová zastávka			1,00
O <sub>6</sub>	Občanská vybavenost obce			
<b>Občanská vybavenost obce:</b>				
I.	Kompletní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.			1,00
<b>Základní cena stavebního pozemku – obec Milevsko</b>		<b>ZC</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>845,00</b>

### 2.1.4 Výpočet indexů:

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

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka s nabídkou v rovnováze	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	IV.	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	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
<b>Index trhu: <math>I_T = 1,00 \times (1,00 + 0,00)</math></b>				<b>1,00</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 a velikost pozemku	I.	Nevhodný tvar a velikost	-0,03
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15 %	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené 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
<b>Index omezujících vlivů na pozemek: <math>I_o = 1 - 0,03</math></b>				<b>0,97</b>

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		Sklady	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	VI.	Výrobní objekty	0,00
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)	IV.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu, železnice	0,10
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné parkovací možnosti (na pozemku)	0,05
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná poloha	0,10
7	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Nevhodný tvar pozemku	-0,10
<b>Index polohy: <math>I_p = 0,45 \times (1 + 0,15)</math></b>				<b>0,518</b>

2.1.5 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Základní cena (Kč/m <sup>2</sup> )
480/6 (část)	Ostatní plocha – manipulační plocha	111,00	845,00
<b>Úprava základní ceny pozemku</b>			
Index trhu		$I_T$	1,000
Index omezujících vlivů na pozemek		$I_o$	0,970
Index polohy		$I_p$	0,518
<b>Index cenového porovnání</b>		$I_T \times I_o \times I_p$	<b>0,503</b>
<b>Cena pozemku (zaokrouhleno):</b>			<b>Kč/ m<sup>2</sup> 425,00</b>
<b>Cena poz. 480/6 (část), kú. Milevsko</b>		$C_N$	<b>Kč 47 175,00</b>

### 3 Cena dle vyhl. 443/2016 Sb.:

	LV 4417
	Kú. Milevsko
3.1 Stavební pozemek	47 175,00 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>47 175,00 Kč</b>
<b>Zaokrouhleno:</b>	<b>47 180,00 Kč</b>

### 4 Obvyklá cena nemovitostí – tržní hodnota ke dni ocenění:

**Cena obvyklá** (dle § 2, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb.)

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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, přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Pro odhad obvyklé ceny se používají tyto oceňovací metody a přístupy:**

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 29.08.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 443/2016 Sb.

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. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

### 6 Rekapitulace:

<b>Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:</b>
<b>Kladný vliv:</b>
- průmyslová zóna
- blízkost železniční stanice Milevsko
<b>Záporný vliv:</b>
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení na části pozemku

**Hodnocení:**

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

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	zřizování a provozování vedení
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

**7 Hodnocení - závěr:**

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitých věcech je obvyklá cena části pozemku odděleného z poz. parc. čís. 480/6 v kú. Milevsko stanovená na hodnotu 425,00 Kč/m<sup>2</sup>, za kterou jsou nemovité věci ke dni ocenění prodejné. Obvyklá cena je stanovená ke dni 29.08.2017. Při plánované výměře 111,00 m<sup>2</sup> a zaokrouhlení je celková obvyklá cena nemovitých věcí stanovená na hodnotu 47 180,00 Kč.

**Obvyklá cena poz. parc. čís. 480/6 (část o výměře 111 m<sup>2</sup>)**

**v kú. Milevsko**

**ke dni 29.08.2017 činí:**

**47 180,00 Kč**

Slovy: čtyřicetsedmtisícjednastoosmdesátkorunčeských

V Milevsku dne 29.08.2017

Ing. Zdeňka Hrochová  
E. Destinnové 1 200  
399 01 Milevsko



**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. 3399 – 166 – 17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 166/17.