

P1

Městský úřad Milevsko

OISM

Kateřina Schorníková

Sažinova 843

399 01 Milevsko

MILEVSKO	
02-06-2021	930810302
	Utvář/zpracovatel
	0154
110	323681 2027
Učet: listů/príloh	Ukládací znak:
	Skartační znak/leťáček:

Dne 31.5.2021

Věc: Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města

Tímto žádáme o prodej pozemku č. 1279/38 v katastrálním území Milevsko. O tento pozemek máme vážný zájem a rádi bychom na něm postavili rodinný dům.

Děkujeme za kladné vyřízení žádosti.

Žadatelé:



Znalecký posudek
č.2833-125/2021

Posudek vypracoval :

[REDACTED]

Obor, odvětví ocenění :

obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel znaleckého posudku :

Městský úřad Milevsko
Sažinova 843, 399 01 Milevsko
Odbor investic a správy majetku

Číslo jednací :

Předmět znaleckého posudku :

Stanovení obvyklé ceny pozemku č. 1279/38 v k.ú. Milevsko
dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhl.č. 441/2013 Sb.v platném znění.

Číslo vyhotovení :

1/2

Datum zpracování znaleckého posudku : 13.5.2021

Počet stran včetně příloh :

10 stran

Seznam příloh :

LV č.1 – 1 x strana

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele :

stanovení obvyklé ceny p.č. 1279/38

dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhl.č. 441/2013 Sb.v platném znění.

Účel znaleckého posudku : převod pozemku

Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na závěr posudku : nejsou

2. Podklady pro vypracování posudku

LV č. 1, k.ú.Milevsko, nahlížení do KN

A : Vlastník - Město Milevsko, nám.E.Beneše 420, 399 01

B : pozemky KN

p.č. 1279/38 – orná půda – 1268 m²

Fotodokumentace

Místní šetření : místní šetření bylo provedeno dne 12.5.2021

[Územně plánovací dokumentace Jihočeského kraje \(gov.cz\)](http://uzemneplanovaci.dokumentace.jihočeského.kraje.gov.cz)

Zákon č. 151/1997 Sb. a vyhl.č. 441/2013 Sb.v platném znění

3. Nález

Situace a popis oceňovaných nemovitostí

Pozemek č. 1279/38 – orná půda – 1268 m²

Pozemek se nachází v západní okrajové části obce, v místě zvané Na Šibeňáku.

Přístup k pozemku po místní komunikaci.

Jedná se o nezastavěnou plochu určenou pro výstavbu RD.

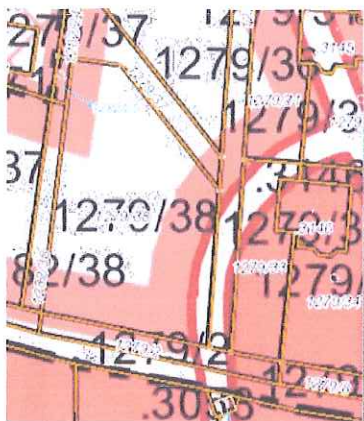
Dle územního plánu je pozemek v ploše pro bydlení.

Přes pozemek (napříč) vede elektrické vedení VN.

Vzhledem k ochrannému pásmu výše uvedeného vedení VN je stavební využití pro výstavbu RD velmi omezené.

Pozemek lze využít jako odstavný pozemek, jako manipulační plochu, jako sportoviště, atd.





PLOCHY S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - BYDLENÍ A VYBAVENOST			
stav	návrh	výhled	funkční využití
			obytná zástavba nízkopodlažní, plochy bydlení - rodinné domy
			obytná zástavba vícepodlažní, plochy bydlení - bytové domy
			plochy bydlení rodinné i bytové domy
			smíšené funkce městského centra
			občanská vybavenost, oblužná sféra
			sport, rekreace
PLOCHY S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - VÝROBA, SKLADOVÁNÍ			
stav	návrh	výhled	funkční využití
			plochy výroby a skladování
			průmyslová výroba



Město Milevsko

8280 obyvatel

Obslužnost – komplexní

Doprava – autobus, vlak, městská

IS – elektro, kanalizace, vodovod, plyn

4.Posudek

4.1.Stanovení obvyklé ceny – Ocenění porovnávací metodou

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”
Obvyklá cena se určí porovnáním sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnota se určí způsobem – buď porovnávacím, výnosovým, nebo nákladovým.

Spolu s určením obvyklé cen, nebo tržní hodnoty se určí také cena zjištěná. Případné rozdíly se náležitě zdůvodní.

Oceňovaný pozemek nelze ocenit dle zrealizovaných prodejů, nabídkových cen, neboť není vzhledem k jeho specifičnosti běžně obchodovatelný (zejména přítomnost ochranného pásma VN, které výrazně znemožňuje stavební využití) a není proto vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídající schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen.

Zdroj zjišťování prodejů :

- Vkladová řízení KN
- Realitní portály

Obvyklou cenu z výše uvedených důvodů nelze stanovit.

Stanovení tržní hodnoty :

- Porovnávací metoda – dle výše uvedených skutečností nelze použít
- Výnosová metoda – pozemek není pronajmut, metodu nelze použít
- Nákladový způsob – tento způsob je vhodný u oceňování staveb, kdy se stanoví výše nákladů na pořízení stavby, u pozemku tento způsob je nevhodný.

Zjištěná cena :

Oceňovaný pozemek se ocení dle platného prováděcího předpisu zákona o oceňování majetku. Bude se jednat o tzv. cenu zjištěnou. Tvůrcem této oceňovací metody a správcem databáze realizovaných prodejů je MF ČR. Databáze vychází z množiny veškerých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v místě a čase. Značná velikost této databáze má kladný vliv na eliminaci vlivů tísně a zvláštní obliby, které v malé databázi srovnatelných prodejů mohou značně ovlivnit výsledek.

2. Stanovení zjištěné ceny - 4.2.1. Ocenění stavebních pozemků (dle § 3 a 4 vyhl. 441/2013 Sb.)

5.

$$C = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$$

Příloha č. 2, tab. č. 2

ZCv tab. č. 1		Písek 1070		
č.	Znak (název znaku)	č.	Kvalitativní pásmo (popis pásma)	Hodnota Pi
01	Velikost obce	1	8280 obyv	0,85
02	Hospodářsko správní význam obce	3	nad 5000 obyv	0,85
03	Poloha obce	5	nad 5000 obyv	1,00
04	Technická infrastruktura v obci	1	elektro, voda, kanal, plyn	1,00
05	Dopravní obslužnost v obci	1	městská	1,00
06	Občanská vybavenost v obci	1	komplexní	1,00

ZC =	Kč/m2	773,00	773,08
------	-------	--------	--------

$$ZCU = ZC \times I$$

$$I = It \times Io \times Ip$$

It : index trhu

$$It = P5 \times (1 + \sum Pi)$$

Příloha č. 3, tab. č. 1

č.	Znak	č.	Kvalitativní pásmo	Hodnota Pi
1.	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	2	poptávka odpovídá nabídce	0
2.	Vlastnické vztahy	5	nezastavěný	0
3.	Změny v okolí	3	bez vlivu	0
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost	2	bez vlivu	0
5	Ostatní	2	bez dalších vlivů	0
$\sum Pi$				0
6.	Povodňové riziko	4	zanedbatelné	1

Index trhu It	1,000	1,000
---------------	-------	-------

Io : index omezujících vlivů

$$Io = 1 + \sum Pi$$

Příloha č. 3, tab. č. 2

č.	Znak	č.	Kvalitativní pásmo	Hodnota Pi
1.	Geometrický tvar pozemku	2	bez vlivu	0
2.	Svažitosť pozemku a expozice	4	do 15 %	0
3.	Ztížené základové podmínky	3	nezatížené	0
4.	Chráněná území	1		0

5.	Omezení užívání pozemku	1	bez vlivu na využití	0
6.	Ostatní neuvedené	1	bez omezení	0
Index omezujících práv lo			1,000	1,000

p : index polohy pro pozemky zastavěné, nebo určené pro stavby rezidenční, rodinná rekreace, obchod, administrativu

$$p = P1 \times (1 + \sum Pi)$$

Příloha č. 3, tab.č.3

č.	Znak	č.	Kvalitativní pásmo	Hodnota Pi
1.	Druh a účel užití stavby	1	bydlení nad 2000	1,00
2.	Převažující zástavba v okolí poz. a životní prostředí	1	rezidence	0,04
3.	Poloha pozemku v obci	3	okraj	-0,05
4.	Možnost napojení na IS které má obec	1	veškeré	0,00
5.	Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	žádná	-0,02
6.	Dopravní dostupnost	6	příjezd po zpevněné kom dobré parkování	0,00
7.	Hromadná doprava	3	MHD dobrá dostupnost centra	0
8.	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	2	bez možnosti	0
9.	Obyvatelstvo	2	bezproblémové okolí	0
10.	Nezaměstnanost	2	průměr	0
11.	Vlivy ostatní neuvedené	2	bez vlivů	0

$\sum Pi$ -0,03

Index polohy lp **0,970** 0,970

I = **0,970** 0,970

ZCU = ZC x I **Kč/m2** **749,81**

Ocenění stavebních pozemků

Dle § 9 odst 2 - $ZCU = ZC \times It \times lp \times 0,5$

			0,50	374,91
Parcela č.	druh	výměra	redukční koeficient	cena
1279/38	orná půda	1268	1,000	475379,54
		1268		
Celkem pozemky				475379,54

Výpočet redukčního koeficientu při výměře pozemků v JFC nad 1000 m2

$$R = 200 + (0,8 \text{ suma výměry pozemků} / \text{suma výměry pozemků})$$

R

Celkem **475379,54**

Odůvodnění umožňující přezkoumatelnost znaleckého posudku

7.

stanovení zjištěné ceny

územním plánem obce je pozemek v ploše pro bydlení.

využití pozemku je dotčeno ochranným pásmem VN

pozemek lze využít jako odstavný pozemek, jako manipulační plochu, jako sportoviště, atd.

pozemek oceněn dle § 9, ods. 1

6. Závěr

8.

Odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemků č. 1279/38 v k.ú. Milevsko

Odpověď

Obvyklou cenu a tržní hodnotu dle výše uvedených skutečností nelze stanovit.

Byla stanovena cena zjištěná dle cenového předpisu.

Zjištěná cena nemovitostí činí ke dni ocenění :

	Kč
1279/38	475379,54
celkem	475379,54
zaokrouhleno	475400,00

Použité podklady a metoda zpracování posudku umožňují vyslovit jednoznační závěr

Smluvní odměna za zpracování ZP

3 000 Kč

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127a, zákona č.99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašuji, že ve věci řešeného případu jsem osobou nezávislou a nejsem vůči žádné ze zúčastněných stran podjatý.

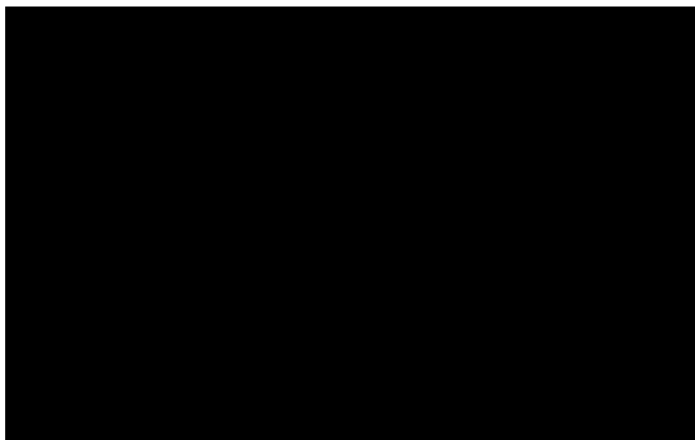
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23.05.2005, č.j. [redacted] obor - ekonomika, odvětví - ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán pod číslem **2833-125/2021** znaleckého deníku

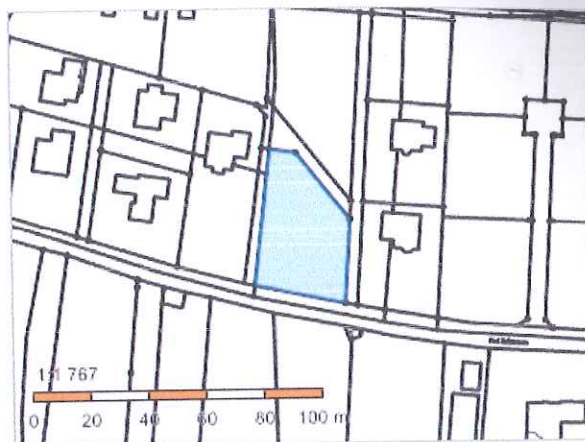
Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji podle připojené likvidace.

Datum : 13.05.2021



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1279/38](#)
Obec: [Milevsko \[549576\]](#)
Katastrální území: [Milevsko \[694673\]](#)
Číslo LV: [1](#)
Výměra [m²]: 1268
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Milevsko, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[73716](#) 1268

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Právní zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.05.2021 09:00.

Město Milevsko

v souladu s usnesením Zastupitelstva města Milevska č...../21 ze dne zveřejňuje

záměr prodat

celý pozemek parc. č. 1279/38 o výměře 1268 m², v katastrálním území Milevsko, která je zapsána na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek, specifikace pozemku parc. č. 1279/38 je přílohou záměru, a to za následujících podmínek:

- minimální cena převáděného pozemku činí min. 475.400 Kč bez DPH. Uvedená minimální cena za nemovitost byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 2833-125/2021 zpracovaného znalcem v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí dne 13.5.2021; K částce bude připočtena sazba 21 % DPH.
- upozorňujeme na dvoufázový postup prodeje, kdy nejdříve je uzavírána smlouva o smlouvě budoucí kupní a následně po splnění sjednaných podmínek vlastní kupní smlouva;
- složení zálohy na účet města Milevska č. 6015-640992319/0800, variabilní symbol RČ zájemce, ve výši 5 % výchozí ceny, tj.Kč., a to ještě před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

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 pozemkové parcely č. 1279/38, 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.

Nad pozemkem je umístěno vzdušné vedení vysokého napětí. Vzhledem k ochrannému pásmu vzdušného vedení VN je stavební využití pro výstavbu RD i jakékoli jiné výstavby velmi omezené.

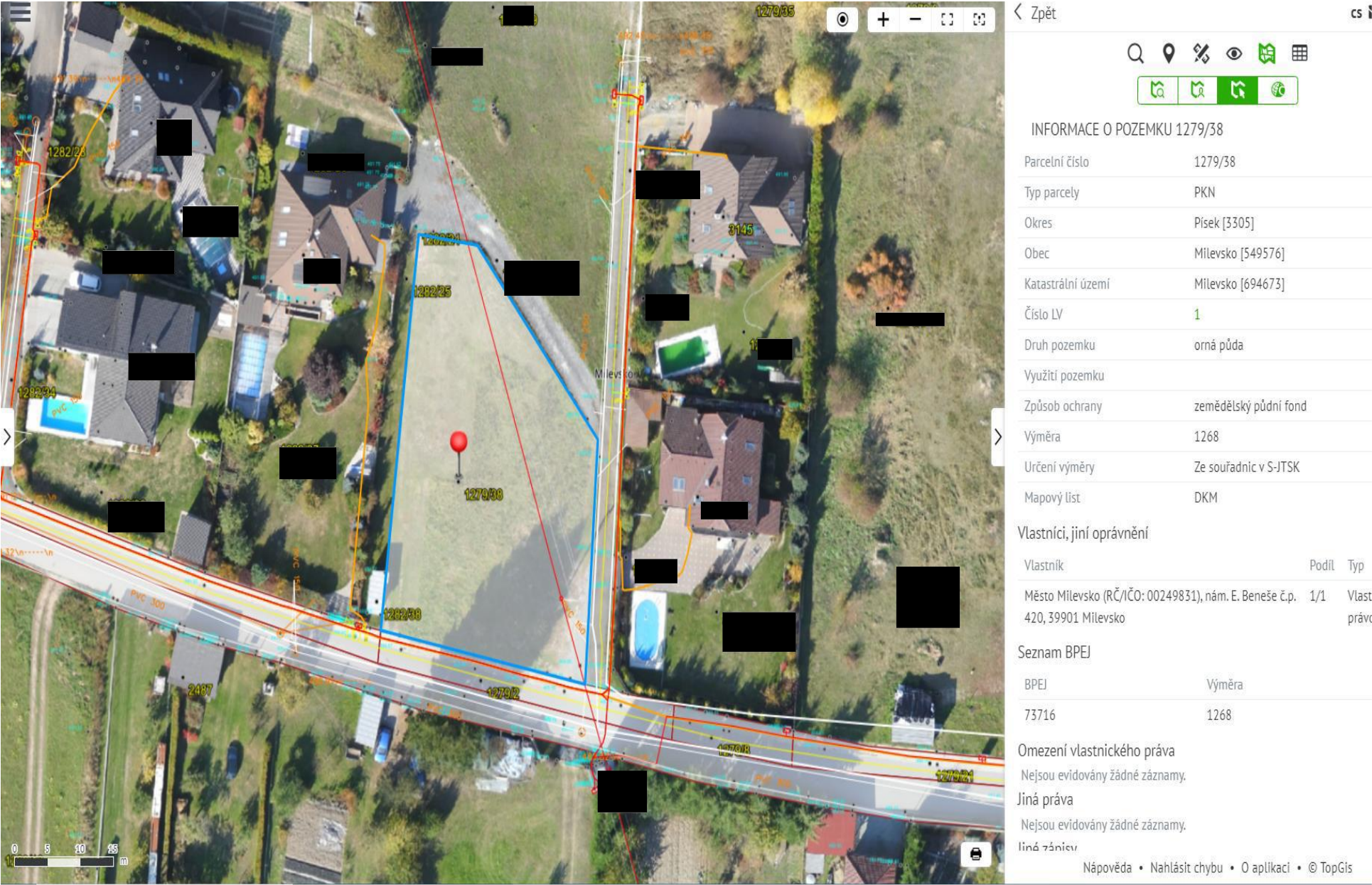
Zájemce bere dále na vědomí tu skutečnost, že vyhlášovatel ve smyslu čl. 6 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a změně některých zákonů v platném znění zpracovává a shromažďuje osobní údaje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

Vyvěšeno na úřední desce

Sejmuto z úřední desky



POZEMKY VE VL. MĚSTA - BÍLE VYZNAČENO/PARC. Č. 1279/38, ÚČEL. A MÍSTNÍ KOMUNIKACE



P5









P6

