

DOPIS č. 1

Městský úřad Milevsko	
Dodání: 12-11-2021	16542587 1
Čas:	Utvář/zpracovatel: 0157
Č. j.: 117 73959/2021	
Počet: listů/příloh: 112	Ukládací znak:
	Skartační znak/klášť:

Odbor investic a správy majetku
ul. Sažinova 843
399 01 Milevsko

P1

Věc: Pozemek parc. č. 1813/4 v k.ú. Milevsko

Vážení,

obracím se na Vás s žádostí o zamezení „znehodnocování“ našeho pozemku parc. číslo 1813/4. Přes náš pozemek vede již historicky dešťová kanalizace. Stav této kanalizace lze nazvat havarijním. O to více mne překvapilo, že do této kanalizace je pravděpodobně zaústěna nová kanalizace z budovaného Podnikatelského parku Milevsko. Součástí žádosti zasílám informativní foto o stavu kanalizace.

Mým cílem je najít co nejrychleji řešení, které bude vyhovovat oběma stranám. Jako nejjednodušší vidím, převést zmiňovaný pozemek do vlastnictví města Milevska.

Toto navrhuji provést směnou pozemků. Za náš pozemek o výměře 9.042 m² bych rád směnou získal pozemky parc. číslo 658, 746/32 a 765/1 o celkové výměře 10.758 m².

Následně by město Milevsko mohlo využít pozemek parc. číslo 1813/4 k uložení přebytečného výkopku z Podnikatelského parku - přisypání obnažené části kanalizace a částečné dorovnání pozemku, čímž by mohlo dojít i k úspoře na převozech zeminy a skládkovném ze stavby Podnikatelský park Milevsko.

Navrhuji společné setkání, při kterém bychom posoudily stav dešťové kanalizace a návrhy na řešení nastalé situace.

Předem děkuji za posouzení této žádosti a případný návrh schůzky a řešení.

S pozdravem

V Praze dne 9.11. 2021



Tomáš Hadáček
Olbrachtova 1062/58
Krč, 140 00 Praha 4
tel. 602 440 825

email: tomas.hadacek@gmail.com

Příloha: výpis z LV, fotodokumentace kanalizace,



Parcela číslo: 1813/4

Výměra: 9 042 m²

Vlastnické právo: SJM Hadáček Tomáš Ing. a Hadáčková Irena, Olbrachtova 1062/58, Krč, 14000 Praha 4



Foto: Dešťové kanalizace na pozemku 1813/4

Městský úřad Milevsko	
Datum: 17-12-2021	Číslo: 235500740
Číslo: MM 82161/2021	Utvor/zpracovatel: 013M
Počet listů/příloh: 2	Ukládací znak:
	Skartační znak/lhůta:

Odbor investic a správy majetku
ul. Sažinova 843
399 01 Milevsko

Věc: Návrh na směnu pozemků

Vážení,

dopisem ze dne 9.11.2021 jsem se na Vás obrátil s žádostí o zamezení „znehodnocování“ našeho pozemku parc. číslo 1813/4.

Na základě této výzvy proběhlo dne 8. 12. 2021 osobní setkání, na kterém jsme diskutovali možné varianty řešení problému na našem pozemku. Dále možnosti směny naší parcely st. 819/2, kde jsem vyslovil předběžný souhlas.

Výsledkem jednání bylo doporučení pana místostarosty Horka, abych podal žádost o směnu pozemků a doplnil ji oceněním.

Pozemkové parcely navrhované ke směně jsou v kategorii zemědělská půda (trvalý travní porost). Dle platného územního plánu je náš pozemek označen jako plocha - louky, pastviny, drnový fond. Pozemky města Milevska nejsou územním plánem řešeny.

Vzhledem k výše uvedenému předkládám ocenění parcel určených ke směně bez znaleckého posudku (s výjimkou p.č. 819/2).

Ocenění je ve variantách dle BPEJ a odhadované tržní hodnoty.

Ocenění dle BPEJ

vlastník	p. č.	druh pozemku	výměra	BPEJ	cena	koef.	cena celkem
SJM Hadáček Tomáš a Hadáčková Irena	st. 819/2	zast.plocha a nádvoří	142 m ²	dle znal. pos. ze 7/2017			19 559,08 Kč
	1813/4	trvalý travní porost	9 042 m ²	76701	1,34 Kč/m ²	1,8	21 791,22 Kč
	celkem		9 184 m ²				41 350,30 Kč
Město Milevsko	658	trvalý travní porost	565 m ²	73211	5,14 Kč/m ²	1,8	5 378,80 Kč
		trvalý travní porost	1 118 m ²	76701	1,34 Kč/m ²	1,8	2 694,38 Kč
	746/32	trvalý travní porost	6 977 m ²	75011	4,04 Kč/m ²	1,8	50 722,79 Kč
	765/1	trvalý travní porost	2 098 m ²	75011	4,04 Kč/m ²	1,8	15 252,46 Kč
	celkem		10 758 m ²				74 048,43 Kč

fu2

Odhadované ocenění tržní

vlastník	p. č.	druh pozemku	výměra	cena	cena celkem
SJM Hadáček Tomáš a Hadáčková Irena	st. 819/2	zast.plocha a nádvoří	142 m ²	500 Kč/m ²	71 000,00 Kč
	1813/4	trvalý travní porost	9 042 m ²	25 Kč/m ²	226 050,00 Kč
	celkem		9 184 m²		297 050,00 Kč
Město Milevsko	658	trvalý travní porost	1 683 m ²	25 Kč/m ²	42 075,00 Kč
	746/32	trvalý travní porost	6 977 m ²	25 Kč/m ²	174 425,00 Kč
	765/1	trvalý travní porost	2 098 m ²	25 Kč/m ²	52 450,00 Kč
	celkem		10 758 m²		268 950,00 Kč

Předpokládám, že pro rozhodnutí o směně jsou výše uvedená ocenění dostatečná.

Jak jsem zmínil již na společném setkání, jsem připraven dále jednat o rozsahu směňovaných pozemků města.

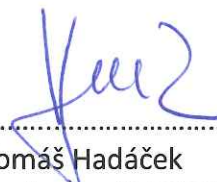
Pokud nedojde ke směně pozemků, budu požadovat nápravu havarijního stavu kanalizace nejpozději do doby dokončení infrastruktury nově budovaného Podnikatelského parku.

Dle mého názoru nelze park napojit na kanalizační řad v tomto stavu. Následek by byl jednoznačný – další znehodnocování mého pozemku. Přeci jen se jedná o jednotnou kanalizaci (třebaže již za odlehčovací komorou – otázkou je, v jakém stavu ta je a zda svou funkci plní, či nikoli - stejně jako již zmiňovaná část řadu na mém pozemku).

Předem děkuji za posouzení této žádosti a písemné sdělení, zda bude město souhlasit se směnou, případně do kdy nejpozději opraví dešťovou stoku.

S pozdravem

V Praze dne 16.12. 2021


.....
Tomáš Hadáček
Olbrachtova 1062/58
Krč, 140 00 Praha 4
tel. 602 440 825
email: tomas.hadacek@gmail.com

Kateřina Schorníková

Komu: Michal Horek
Kopie: Michal Herma
Předmět: MěÚ Milevsko

S pozdravem

Kateřina Schorníková
správa pozemků



**Městský úřad
Milevsko**

Odbor investic a správy majetku

Sažinova 843

399 01 MILEVSKO

ID DS: 8kabvcx

Telefon: 382 504 230

E-mail: katerina.schornikova@milevsko-mesto.cz

Web: www.milevsko-mesto.cz



From: Tomáš Hadáček <tomas.hadacek@gmail.com>
Sent: Monday, March 14, 2022 7:51 PM
To: Kateřina Schorníková <katerina.schornikova@milevsko-mesto.cz>
Subject: Re: MěÚ Milevsko

Upozornění administrátora milevsko-mesto.cz: Tato zpráva byla odeslána z jiné, než CZ domény. Prověřte důvěryhodnost odesílatele a buďte obezřetní při otevírání příloh a obsažených odkazů!
Dobrý den, paní Schorníková,

mnou navržená směna pozemků byla v rozsahu, který píšete a dále bez úvahy dalšího doplatku. Drobný finanční benefit v můj prospěch, který nyní vyšel z vašeho ocenění, by podle mého názoru neměl být překážkou vzhledem k již dříve popisované skutečnosti ohledně havarijního stavu kanalizačního řadu a v tomto případě nepotřeby ho akutně Městem řešit. Proto jsem tedy pro variantu směny uváděných pozemků bez doplatku.

V případě, že by tato varianta byla pro Zastupitelstvo města neakceptovatelná, jsem připraven uvažované pozemky směnit i s doplatkem. Opravdu se nechci dostat do situace, kdy se na směně nedohodneme a budeme domlouvat způsob a termíny opravy zmiňovaného řadu. To by nás stálo tolik času a úsilí, které raději využiji jinak. V tomto případě bych ale vyjmul St.819/2 a následný doplatek by činil 93.946 Kč.

Pokud to tedy zrekapituluji:

Varianta 1: Směna pozemků Města 658; 746/32; 765/1 za pozemek 1813/4 a St.819/2

S pozdravem
Tomáš Hadáček

po 14. 3. 2022 v 15:31 odesílatel Kateřina Schorníková <katerina.schornikova@milevsko-mesto.cz> napsal:

Dobrý den pane Hadáčku, v tuto chvíli dle znaleckých posudků vychází cena v čase a místě obvyklá za městské pozemky (výměra celkem 10 758 m²) ve výši 329.038 Kč a pozemky ve Vašem vlastnictví (výměra 9184 m²) 254.830 Kč, požádám Vás o informaci, zda žádosti Zastupitelstvu města tak jak jsou podané a Zastupitelstvo bude rozhodovat o směně dá se předpokládat, že s doplatkem 74 208 Kč, nebo žádost upravit, tak aby hodnoty směřovaných nemovitostí byly srovnatelné a nějak vycházely a poté předložit orgánům města.....Předem děkuji za odpověď.

S pozdravem

Kateřina Schorníková

správa pozemků



**Městský úřad
Milevsko**

Odbor investic a správy majetku

Sažínova 843

399 01 MILEVSKO

ID DS: 8kabvcx

Telefon: 382 504 230

E-mail: katerina.schornikova@milevsko-mesto.cz

Web: www.milevsko-mesto.cz



Město Milevsko

v souladu s usnesením Zastupitelstva města Milevska č. /22 ze dne 2022 zveřejňuje

záměr směnít

pozemkové parcely č. 658 a parc. č. 746/32 a parc. č. 765/1 v k. ú. Milevsko o celkové výměře 10 758 m² ve vlastnictví města Milevska, se sídlem nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko za pozemkovou parcelu č. 1813/4 v k. ú. Milevsko o výměře 9 042 m² ve vlastnictví SJM, FO, Praha.

Pozemky ve vl. města se nacházejí v katastrálním území Milevsko a jsou zapsány na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek. Pozemky ve vl. FO se nacházejí v katastrálním území Milevsko.

Specifikace pozemkových parcel je součástí záměru.

Směna proběhne s doplatkem ve prospěch města Milevska ve výši 93 946 Kč.

Na pozemku parc. č. 765/1 se nachází trasa vedení sítě plynu. Na pozemku parc. č. 1813/4 se nachází trasa sítě odlehčovací stoky.

Záměr se vyhláší zveřejněním na úřední desce na nám. E. Beneše čp. 6 v Milevsku, na internetových stránkách města Milevska www.milevsko-mesto.cz (úřední deska - pronájmy, prodej, směny - hmotný nemovitý majetek, právo stavby).

K tomuto záměru se lze vyjádřit (připomínky možné i elektronickou formou) nebo podat jiné nabídky písemně v zalepené obálce označené heslem „VŘ – Směna pozemků 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 .2022 do 9 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
starosta města

Vyvěšeno na úřední desce: 2022

Sejmuto z úřední desky: 2022

ZNALECKÝ POSUDEK

P3

Číslo položky: 4311 / 24 / 22

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



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

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

Číslo jednací: Písemná objednávka písemná ze dne 01.02.2022

Předmět: O ceně zjištěné dle vyhl. 424/2022 Sb. a ceně obvyklé nemovitých věcí ke dni 05.02.2022:
poz. poz. parc. st. 819/2 – zastavěná plocha a nádvoří (stavba na pozemku:
stavba technického vybavení bez čp./če. – není zapsaná na LV), čís. 1813/4 –
trvalý travní porost,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

Účel posudku: Pro převod nemovitých věcí

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran / příloh: 8 stran textu, vč. titulní strany, předává se ve dvojím vyhotovení

Datum: V Milevsku, dne 05.02.2022

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

O ceně zjištěné dle vyhl. 424/2022 Sb. a ceně obvyklé nemovitých věcí ke dni 05.02.2022: poz. poz. parc. st. 819/2 – zastavěná plocha a nádvoří (stavba na pozemku: stavba technického vybavení bez čp./če. – není zapsaná na LV), čís. 1813/4 – trvalý travní porost, 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. 424/2021 Sb. a cenu stanovenou porovnávacím způsobem. Pro porovnávací způsob byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů v místě v roce 2021. Dlouhodobě je cena obvyklá stavebních pozemků v místě shodná s cenou zjištěnou dle vyhl. 424/2021 Sb.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

2.2.1 Písemná objednávka: Ze dne 01.02.2022.

2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí: Ze dne 05.02.2022, vyhotovený dálkovým přístupem.

A. Vlastník : LV 785 v SJM Hadáček Tomáš Ing.
Hadáčková Irena
Olbrachtova 1062/58
140 00 Praha 4 - Krč

B. Pozemek: st. 819/2 zastavěná plocha a nádvoří
(stavba na pozemku: stavba technického vybavení bez č.p./če., budova není zapsaná na LV)
1813/4 trvalý travní porost
Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

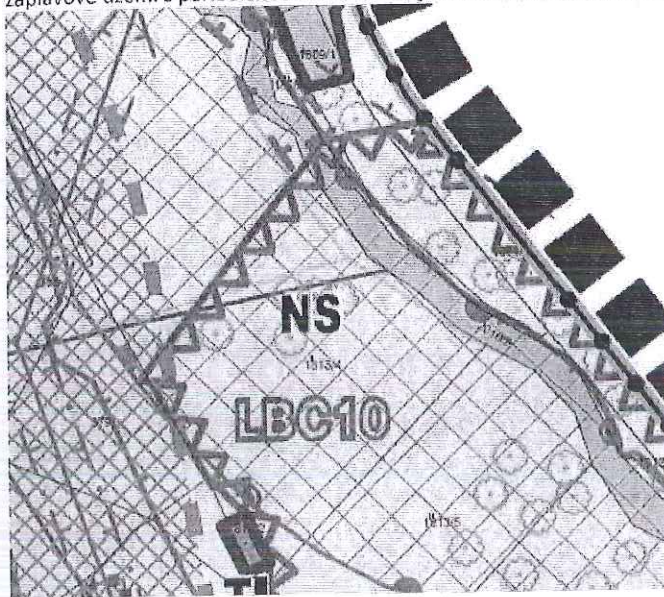
2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: Bylo provedeno dne 04.02.2022, pozemky jsou volně přístupné, bez oplocení.





2.2.4 Kopie katastrální mapy území: Ze dne 05.02.2022 vyhotovená dálkovým přístupem.

2.2.5 Vyhláška Ministerstva financí: č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 424/2021 Sb.

2.2.6 Územní plán: Obce Milevsko.

pozemek pana Hadáčka p.č.p. 1813/4, k.ú. Milevsko je v současně platném ÚP Milevsko veden v ploše veřejné zeleně. V nově navrhovaném ÚP je pozemek v ploše NS – plochy smíšené nezastavěného území. Dále je téměř celý pozemek ploše lokálního biocentra LBC 10. Na pozemku je aktivní zóna záplavového území Milevského potoka a záplavové území s periodicitou 100 let. Okrajově se tohoto pozemku dotýká i koridor obchvatu.



	AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ MILEVSKÉHO POTOKA
	ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ S PERIODICITOU 100 LET
	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
	KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY PRO UMÍSTĚNÍ PŘELOŽKY SILNICE II/105

Na oceňovaných pozemcích nejsou dle LV 785 pro k.ú. Milevsko zřízená věčná břemena ani jiná omezující práva.

Na části pozemku 1813/4 jsou převážně náletové dřeviny, které neovlivňují obvyklou cenu nemovitých věcí. Pozemek není ke dni ocenění obhospodařovaný. Přes pozemek je vedené kanalizační potrubí.

3 NÁLEZ:

3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Pozemky jsou umístěné východním směrem od zastavěné části obce Milevsko ve vzdálenosti cca 550 m v blízkosti Nového rybníka. Stavba na pozemku st. 819/2 není zapsaná v katastru nemovitostí a není využívána. Přístup k pozemku st. 819/2 je obtížný po nezpevněném pozemku zarostlém náletovými dřevinami, příjezd není možný, parkování v okolí není možné. Popis a výměry jsou uvedené u výpočtu ceny pozemků. Ocenění je provedené dle skutečného stavu zjištěném při místním šetření.

4 POSUDEK:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| 4.1 Stavební pozemek, k.ú. Milevsko | § 3 vyhl. 424/2021 Sb. |
| 4.2 Zemědělský pozemek, k.ú. Milevsko | § 6 vyhl. 424/2021 Sb. |

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

Ocení se podle § 4, odst. 1, obec Milevsko – 8 280 obyvatel

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

Písek $ZC_v = 1146 \text{ Kč}$

4.1.2 Popis a výměry:

kú. Milevsko, LV 785

st. 819/2 zastavěná plocha a nádvoří 142 m^2

Součástí pozemku je stavba technického vybavení bez čp./če., která není zapsaná na LV.

4.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

4.1.3 výpočet základní ceny úpravy:					
Základní cena stavebního pozemku		Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	1146
Milevsko					
Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Označení znaku	Název znaku				Hodnota koeficientu
O ₁	Velikost obce				
Velikost obce podle počtu obyvatel:					
I.	8 280				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	828

4.1.4 Výpočet indexů:

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

Poz. parc. čís. st. 819/2

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	I.	Stavba na pozemku není zapsaná na LV	-0,03
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
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 - 0,39)$				0,61

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.	Bez vlivu	0,00
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	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné 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. 4:

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Druh a účel užití stavby		Inženýrské stavby	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V.	Bez zástavby	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-0,10
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu)	I.	Bez možnosti příjezdu	-0,02
5	Parkovací možnosti	I.	Bez parkovacích možností	-0,02
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná poloha	-0,10
7	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Stavba na pozemku není zapsaná na LV	-0,30
Index polohy: $I_p = 0,60 \times (1 - 0,54)$				0,276

4.1 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m^2)	Základní cena ($Kč/m^2$)
St. 819/2	Zastavěná plocha a nádvoří	142	828
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	0,610
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_p	0,276
Index cenového porovnání		$I_T \times I_o \times I_p$	0,168
Cena pozemku (zaokrouhleno):		$Kč/m^2$	139
Cena poz. st. 819/2, kú. Milevsko		C_N	Kč 19 738

Vzhledem ke skutečnosti, že v okrese Písek nedošlo v roce 2021 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. 424/2021 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.

4.2 Zemědělský pozemek, kú. Milevsko (§ 6):

4.2.1 Popis:

4.2.1 Popis:
76701 Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

4.2.2 Výpočet ceny:

Pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v místě. 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.

Zemědělský pozemek, V – 6894/2021-305

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 305 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek

Rizeni V-6894/2021-305

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	165.000,00 CZK
--	----------------

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitosti
Smlouva kupní ze dne 15.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 12:08:55. Zápis V-6894/2021-305
proveden dne 15.12.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 74/10, LV 602 k.ú. Radvánov

Zhodnocení: zemědělský pozemek, realizovaná cena 24,60 Kč/m².

Zemědělský pozemek, V – 1148/2021-305

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 305 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek

Řízení V-1148/2021-305

Cena za nemovitost/skupinu nemovitosti	225.000,00 CZK
--	----------------

1. Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitosti
Smlouva kupní ze dne 03.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2021 14:56:50. Zápis V-1148/2021-306
proveden dne 25.03.2021.

proveden dne 25.03.2021.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **1184, LV 519 k.ú. Oslov**

Zhodnocení: zemědělský pozemek, realizovaná cena 26,70 Kč/m².

Dle www.cenova-mapa-pudy.cz je obvyklá cena zemědělských pozemků v kú. Milevsko dle cenové mapy zemědělských pozemků pro rok 2021 stanovená v rozmezí 24 - 33 Kč/m².

Na základě těchto zjištění je obvyklá cena zemědělského pozemku 1813/4 v kú. Milevsko stanovena v závislosti na BPEJ 26 Kč/m²

4.2.3 Ocenění zemědělských pozemků:

kú. Milevsko, LV 785

Parc.č.	Druh	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	P-5	BPEJ P - 4	Cena upravená Kč/m ²	Obvyklá cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
1813/4	Trvalý travní porost	9 042	1,34	+ 80,00 %	76701	2,412	26	235 092
Obvyklá cena poz. parc. čís. 1813/4, kú. Milevsko								235 092

5 OBVYKLÁ CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ KE DNI 05.02.2022:

	LV 785
	Kú. Milevsko
5.1 Stavební pozemek st. 819/2	19 738 Kč
5.2 Zemědělský pozemek 1813/4	235 092 Kč
Cena celkem:	254 830 Kč
Zaokrouhleno:	254 830 Kč

6 ODŮVODNĚNÍ:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
- poptávka po zemědělských pozemcích převyšuje nabídku
Záporný vliv:
- není zjištěný

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 785 pro kú. Milevsko nejsou zjištěná
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

7 ZÁVĚR:

7.1 Citace zadané odborné otázky:

O ceně zjištěné dle vyhl. 424/2022 Sb. a ceně obvyklé nemovitých věcí ke dni 05.02.2022:
poz. poz. parc. st. 819/2 – zastavěná plocha a nádvoří (stavba na pozemku: stavba technického vybavení bez čp./če. – není zapsaná na LV), čís. 1813/4 – trvalý travní porost,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

7.2 Odpověď:

**Obvyklá cena poz. parc. čís. st. 819/2 a 1813/4 v kú. Milevsko
ke dni 05.02.2022 činí: 254 830,00 Kč**

Slovy: *světšěpadesátčtyřitisíceosmsettrícetkorunčeských*

*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“.**

7.3 Otisk znalecké pečeti:

7.4 Datum a podpis:



V Milevsku dne 05.02.2022

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

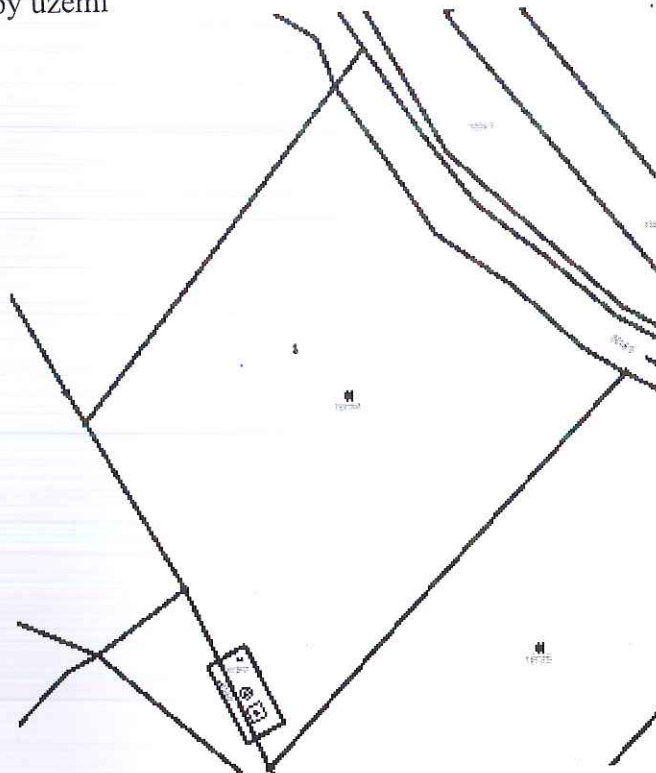
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 4311 / 24 / 22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 24 / 22.

Kopie katastrální mapy území



ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 4312 / 25 / 22

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



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

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

Číslo jednací: Písemná objednávka písemná ze dne 01.02.2022

Předmět: O ceně zjištěné dle vyhl. 424/2022 Sb. a ceně obvyklé nemovitých věcí ke dni 05.02.2022:
poz. poz. parc. 658 – trvalý travní porost, 746/32 – trvalý travní porost, 765/1 – trvalý travní porost,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

Účel posudku: Pro převod nemovitých věcí

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran / příloh: 6 stran textu, vč. titulní strany, předává se ve dvojím vyhotovení

Datum: V Milevsku, dne 05.02.2022

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

O ceně zjištěné dle vyhl. 424/2022 Sb. a ceně obvyklé nemovitých věcí ke dni 05.02.2022:
poz. poz. parc. 658 – trvalý travní porost, 746/32 – trvalý travní porost, 765/1 – trvalý travní porost,
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. 424/2021 Sb. a cenu stanovenou porovnávacím způsobem. Pro porovnávací způsob byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů v místě v roce 2021.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

2.2.1 Písemná objednávka: Ze dne 01.02.2022.

2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí: Ze dne 05.02.2022, vyhotovený dálkovým přístupem.

A. Vlastník : LV 1

Město Milevsko
Nám. E. Beneše 420
399 01 Milevsko

B. Pozemek:

658	trvalý travní porost
746/32	trvalý travní porost
765/1	trvalý travní porost

Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

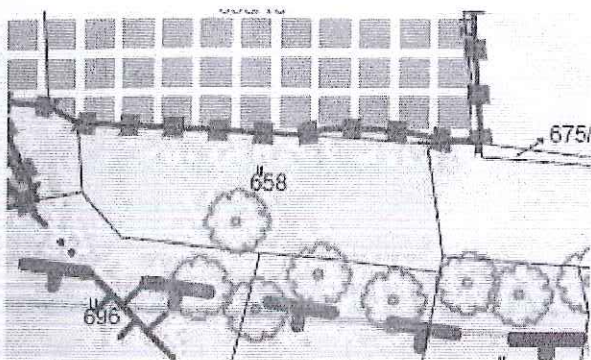
2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: Bylo provedeno dne 04.02.2022, pozemky jsou volně přístupné, bez oplocení.

2.2.4 Kopie katastrální mapy území: Ze dne 05.02.2022 vyhotovená dálkovým přístupem.

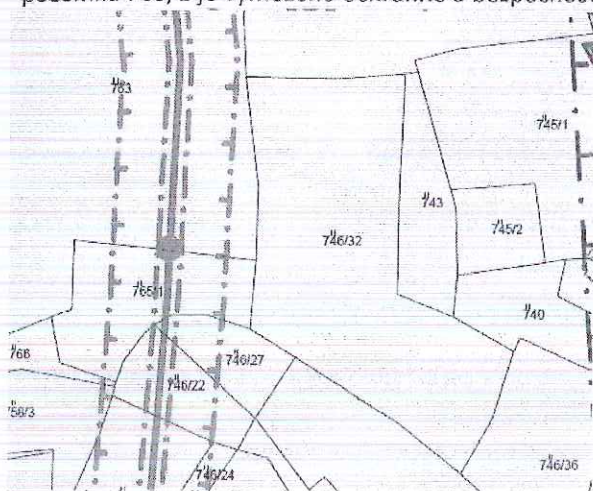
2.2.5 Vyhláška Ministerstva financí: č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 424/2021 Sb.

2.2.6 Územní plán: Obce Milevsko.

Pozemky parc. č. 658, 746/32, 765/1 současně platný územní plán Milevsko neřeší.
V nově navrhovaném územním plánu žádný z těchto pozemků neleží v navrhovaném koridoru obchvatu.
Pozemek parc. č. 658 je v nově navrhovaném ÚP Milevsko v ploše NS – plochy smíšené nezastavěného území



Pozemky parc. č. 746/32 a 765/1 jsou v nově navrhovaném ÚP Milevsko v ploše NZ – plochy zemědělské a na pozemku 765/1 je vymezeno ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu



OCHRANNÉ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO VTL PLYNOVODU A OBJEKTŮ NA PLYNOVODNÍ SÍTI

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

Na poz. parc. čís. 746/32 a 765/1 je uzavřená nájemní smlouva se zemědělským družstvem.

3 NÁLEZ:

3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Pozemky jsou umístěny jižním směrem od zastavěného území obce Milevsko.

Popis a výměry jsou uvedené u výpočtu ceny pozemků. Ocenění je provedené dle skutečného stavu zjištěném při místním šetření.

4 POSUDEK:

4.1 Zemědělský pozemek, kú. Milevsko

§ 6 vyhl. 424/2021 Sb.

4.1 Zemědělský pozemek, kú. Milevsko (§ 6):

4.1.1 Popis:

- 76701 Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.
- 73211 Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.
- 75011 Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

4.1.2 Výpočet ceny:

Pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v místě. 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.

Zemědělský pozemek, V – 6894/2021-305

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 305 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek

Řízení V-6894/2021-305

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

165.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 12:08:55. Zápis proveden dne 15.12.2021.

V-6894/2021-305

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 74/10, LV 602 k.ú. Radvánov

Zhodnocení: zemědělský pozemek, realizovaná cena 24,60 Kč/m².

Zemědělský pozemek, V – 1148/2021-305

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 305 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek

Řízení V-1148/2021-305

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

225.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2021 14:55:50. Zápis proveden dne 25.03.2021.

V-1148/2021-305

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1184, LV 519 k.ú. Oslov

Zhodnocení: zemědělský pozemek, realizovaná cena 26,70 Kč/m².

Dle www.cenova-mapa-pudy.cz je obvyklá cena zemědělských pozemků v kú. Milevsko dle cenové mapy zemědělských pozemků pro rok 2021 stanovena v rozmezí 24 - 33 Kč/m².

Na základě těchto zjištění je obvyklá cena zemědělských pozemků stanovena v závislosti na BPEJ v rozmezí 26 – 33 Kč/m²

4.1.3 Ocenění zemědělských pozemků:

kú. Milevsko, LV 1

Parc.č.	Druh	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	P-5	BPEJ P - 4	Cena upravená Kč/m ²	Obvyklá cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
658	Trvalý travní porost	565	5,14	+ 80,00 %	73211	9,252	33	18 645
		1 118	1,34	+ 80,00 %	76701	2,412	26	29 068
746/32	Trvalý travní porost	6 977	4,04	+ 80,00 %	75011	7,272	31	216 287
765/1	Trvalý travní porost	2 098	4,04	+ 80,00 %	75011	7,272	31	65 038
Obvyklá cena , kú. Milevsko								329 038

5 OBVYKLÁ CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ KE DNI 05.02.2022:

	LV 1 Kú. Milevsko
5.1 Zemědělský pozemek	329 038 Kč
Cena celkem:	329 038 Kč
Zaokrouhleno:	329 040 Kč

6 ODŮVODNĚNÍ:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
- poptávka po zemědělských pozemcích převyšuje nabídku
Záporný vliv:
-není zjištěný

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 1 pro kú. Milevsko nejsou zjištěná
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

7 ZÁVĚR:

7.1 Citace zadané odborné otázky:

O ceně zjištěné dle vyhl. 424/2022 Sb. a ceně obvyklé nemovitých věcí ke dni 05.02.2022:
poz. parc. 658 – trvalý travní porost, 746/32 – trvalý travní porost, 765/1 – trvalý travní porost,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

7.2 Odpověď:

**Obvyklá cena poz. parc. čí. 658, 746/32, 765/1 v kú. Milevsko
ke dni 05.02.2022 činí: 329 040,00 Kč**

Slovy: *třistadvacetdevěttisícčtyřicetkorunčeských*

*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“.***

7.3 Otisk znalecké pečeti:

7.4 Datum a podpis:

V Milevsku dne 05.02.2022

Ing. Zdeňka Hrochová
E. Destinové 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. čí. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

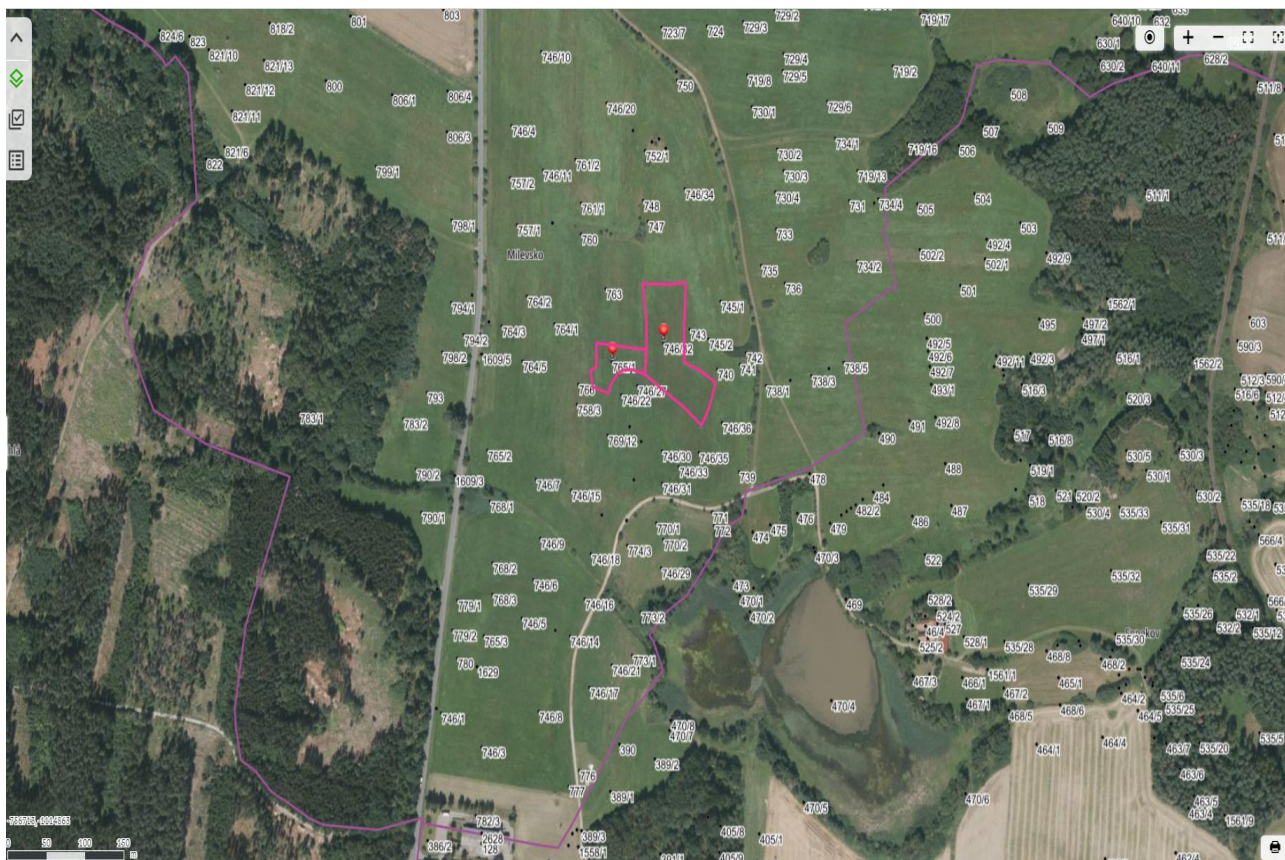
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čí. 4312 / 25 / 22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čí. 25 / 22.



P4

Městské pozemky parc. č. 658, 746/32, 765/1 v k. ú. Milevsko



Trasa vedení plynu přes parc. č. 765/1



Pozemky nabízené do směny parc. č. 1813/4 a st. 819/2

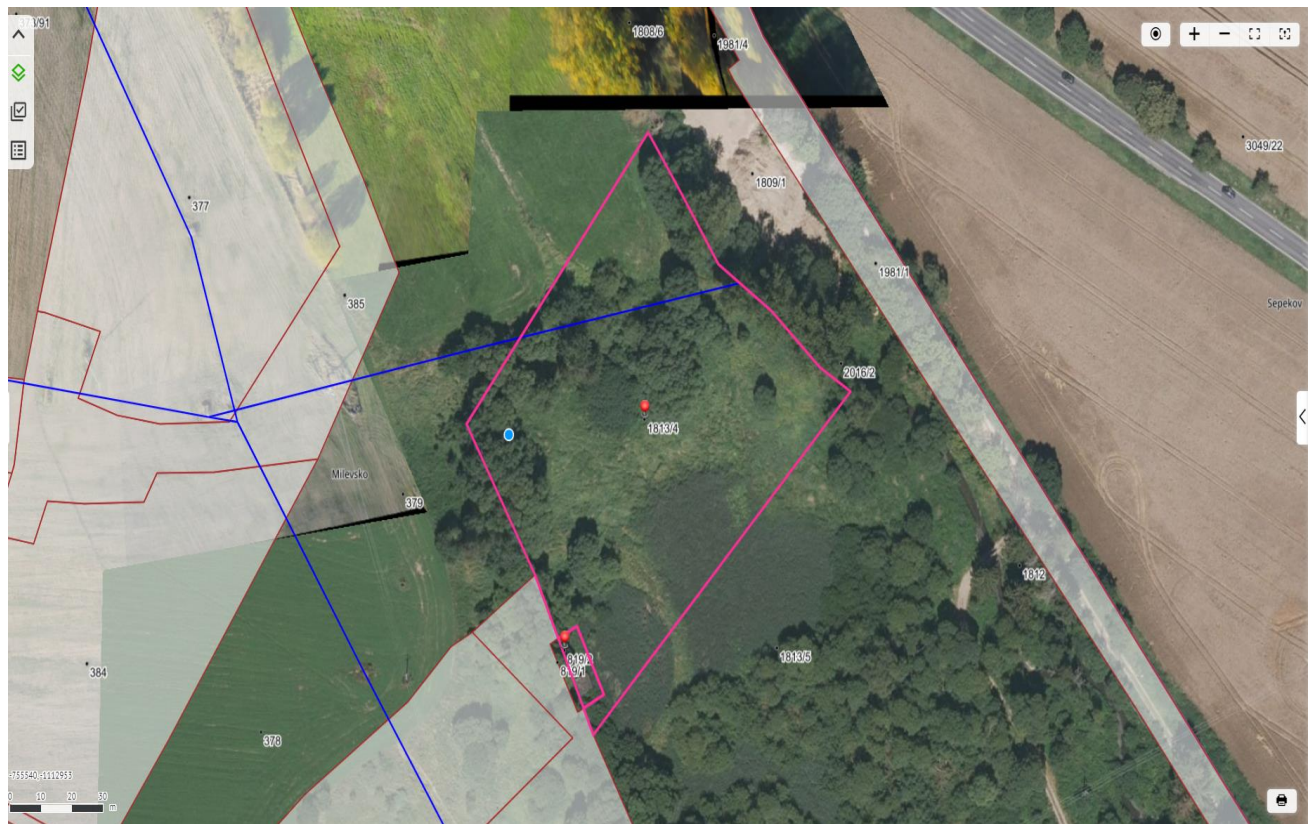


Foto pozemku ve vlastnictví žadatele - parc. č. 1813/4 a st. 819/2 k. ú. Milevsko

