

Žádost o odkoupení pozemku

P1

ŽADATEL:

Jméno a příjmení:

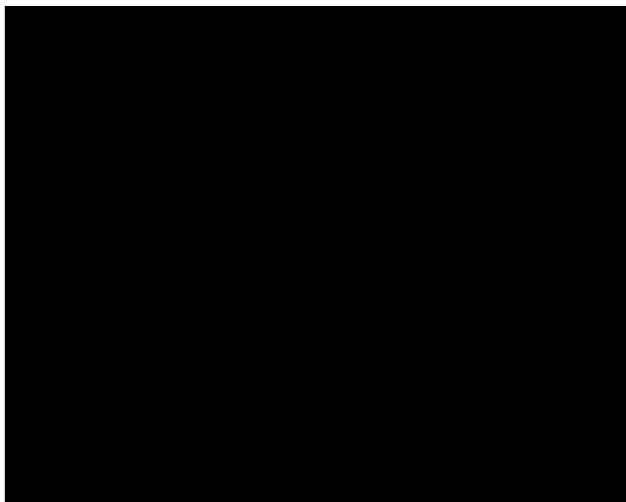
Adresa:

Rodné číslo:

IČ:

Telefon:

e-mail:



Pozemek, pozemky/část pozemku:

p.č. 327/5

Výměra: 110 m² (cca)

Katastrální území: 694673

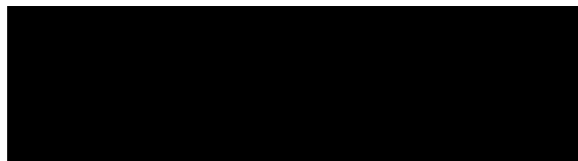
Obec: Milevsko

Z jakého důvodu je žádost podávána (záměr):

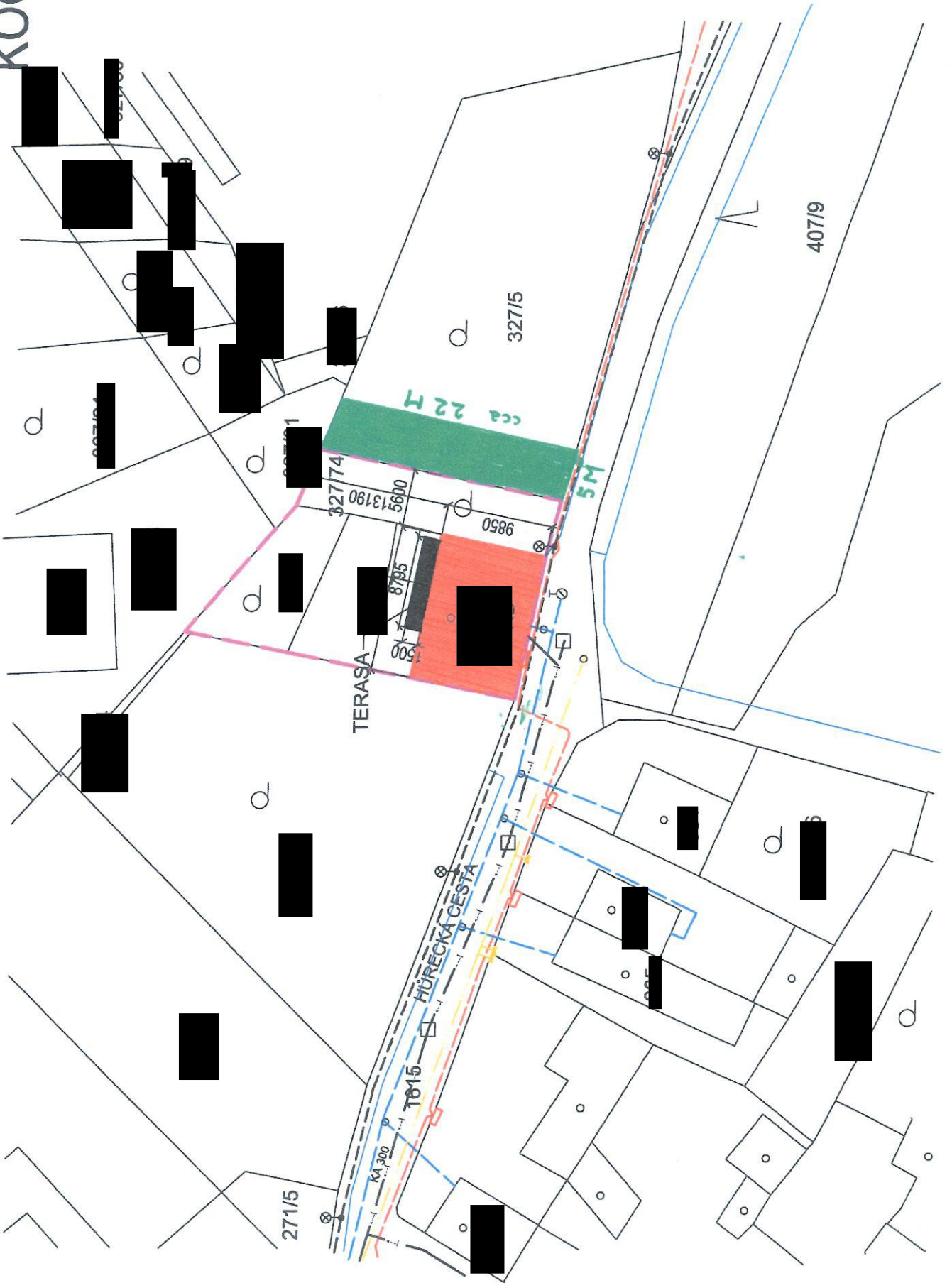
Rozšíření stávajícího pozemku u domu (p. [redacted]) o část zahrady v majetku města Milevska (p.č.: 327/5) za účelem optického odstínění prostřednictvím nové zeleně, podpory tamní biodiverzity, živočišných druhů vyskytujících se v lokalitě parku Hůrka, vytvoření přirozených podmínek pro efektivnější udržení dešťové vody v této části.

Žadatel souhlasí se zpracováním svých osobních údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, po dobu nezbytně nutnou pro účel stanovený v této žádosti.

V Milevsku, dne 20. 3. 2022



KOORDINA

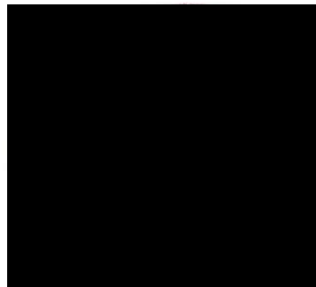
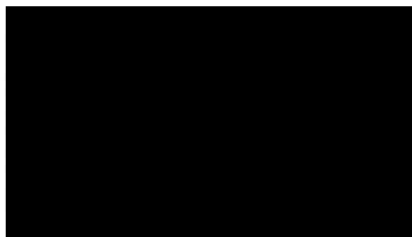


ZNALECKÝ POSUDEK

P3

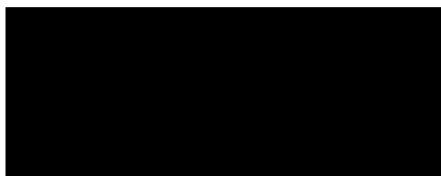
Číslo položky: 4334 / 47 / 22

Znalec:



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

Zadavatel:



Číslo jednací: Objednávka telefonická ze dne 02.03.2022

Předmět: Cena zjištěná dle vyhl. 424/2021 Sb. a cena obvyklá ke dni 05.03.2022:
poz. parc. čís. 327/5 – zahrada (předpokládaná oddělená část o výměře
cca 110 m²),
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 05.03.2022

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Cena zjištěná dle vyhl. 424/2021 Sb. a cena obvyklá ke dni 05.03.2022:
poz. parc. čís. 327/5 – zahrada (předpokládaná oddělená část o výměře cca 110 m²),
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 obdobných nemovitých věcí 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 02.03.2022.

2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí: Ze dne 05.03.2022, vyhotovený dálkovým přístupem.

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

B. Pozemky: 327/5 zahrada
Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: Bylo provedeno dne 02.03.2022.

2.2.4 Kopie katastrální mapy území: Ze dne 05.03.2022 vyhotovená dálkovým přístupem.

2.2.5 Vyhláška Ministerstva financí: zák. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění novely 237/2020 Sb., č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 424/2021 Sb.

2.2.6 Územní plán: Obec Milevsko.

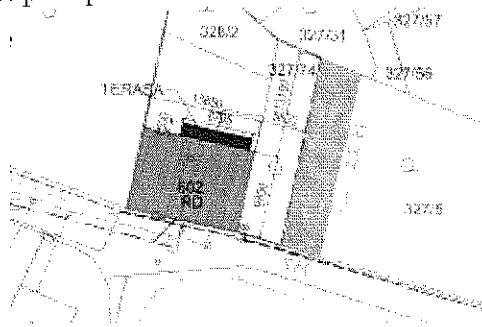
3 NÁLEZ:

3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Pozemek je umístěný v katastrálním území sídelní části obce Milevsko v ul. Hůrecká cesta. Okolní zástavbu tvoří rezidenční zástavba. Ocenění je provedené dle skutečného stavu zjištěném při místním šetření. Pozemek je ke dni ocenění bez využití, v územním plánu obce Milevsko je vedený jako veřejná zeleň. Pozemek je svažité k severu. Na pozemku nejsou postavené stavby, na předpokládané oddělené části (navazující z východní strany na poz. parc. čís. 327/74 jsou náletové dřeviny. Výměra bude upřesněná po vyhotovení geometrického plánu pro rozdělení pozemku.

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

Předpokládaná oddělená část poz. parc. čís. 327/5:



4 POSUDEK:

4.1 Stavební pozemek

§ 3 vyhl. 424/2021 Sb.

4.1 Stavební pozemek (§ 4):

Ocení se podle § 4, odst. 1, obec Milevsko – 8 158 obyvatel

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

Písek $ZC_v = 1\,146\text{ Kč}$

4.1.2 Popis a výměry:

kú. Milevsko, LV I

327/5 (část) zahrada předpokládaná výměra 110 m²

Pozemek v územním plánu vedený jako VEŘEJNÁ ZELENĚ.

4.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku		Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	1146
Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Označení znaku	Název znaku				Hodnota koeficientu
O ₁	Velikost obce				
Velikost obce podle počtu obyvatel:					
I.	8 158				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:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
327/5 (část)	Zahrada	Cca 110	828
Úprava základní ceny pozemku			
Znak	Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Hodnota
1	Kategorie a charakter komunikace	IV.	Veřejná zeleň
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V katastrálním území sídelní části obce v zastavěném území
3	Povrchy	III.	Veřejná zeleň
4	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Dřeviny na pozemku
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití
Index: $I = 0,30 \times (1 + 0,05)$			0,315
Základní cena upravená (zaokrouhleno)		ZCU	Kč/m ²
Cena poz. parc. čís. 327/5 (část), kú. Milevsko		ZCU x I	Kč
			28 710

5 CENA DLE VYHL. 424/2021 Sb.:

	LV 1
5.1 Stavební pozemek	Kú. Milevsko
Cena celkem:	28 710 Kč
Zaokrouhleno (§ 50):	28 710 Kč

6 CENA OBVYKLÁ POZEMKU – TRŽNÍ HODNOTA KE DNI OCENĚNÍ:

Cena obvyklá pozemku – 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 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 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. 424/2021 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 2021 a 2022 – informace z katastru nemovitostí).

Vzhledem ke skutečnosti, že v Milevsku a okolí nedošlo v roce 2021 a 2022 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.

7 ZÁVĚR:

7.1 Citace zadané odborné otázky:

Cena zjištěná dle vyhl. 424/2021 Sb. a cena obvyklá ke dni 05.03.2022:
poz. parc. čís. 327/5 – zahrada (předpokládaná oddělená část o výměře cca 110 m²),
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

7.2 Odpověď:

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitostech je obvyklá cena pozemků stanovená ve výši ceny zjištěné dle vyhl. 424/2021 Sb.

Obvyklá cena je stanovená ke dni 05.03.2022, pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat 12 měsíců.

**Obvyklá cena pozemku parc. čís. 327/5 v kú. Milevsko
ke dni 05.03.2022 činí celkem: 261,00 Kč/m²**

Slovy: *dvěstěšedesátjednakorunačeská/m²*

Přesná výměra pozemku byla upřesněná po vypracování geometrického plánu pro rozdělení pozemku.

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

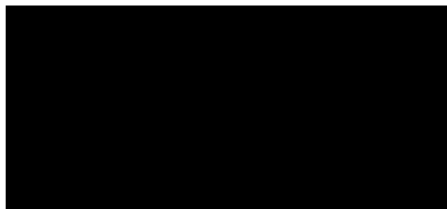
***„Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku
ve smyslu ust. § 127a občanského soudního řádu“.***

7.3 Otisk znalecké pečeti:

7.4 Datum a podpis:



ilevsku dne 05.03.2022



ZNALECKÁ DOLOŽKA

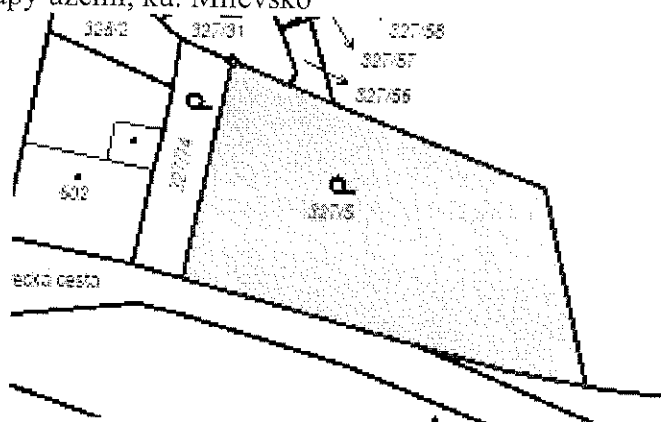
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu
v Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

cký úkon je zapsán pod poř. čís. 4334 / 47 / 22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace
kladě daňového dokladu čís. 47 / 22.

katastrální mapy území, kú. Milevsko



P4

POZEMEK DŘÍVE





NYNÍ UPRAVENÝ POZEMEK PŘED VÝSEVEM TRAVNÍHO OSIVA





POZEMEK PŘEVEDENÝ V ROCE 2021 NA ŽADATELKU (ZAPLOCENÁ PLOCHA ZA VRATY)





P5

POŽADOVANÁ ČÁST POZEMKU

