

Od: [REDACTED]  
Odesláno: úterý 19. července 2022 9:49  
Komu: [REDACTED]  
Předmět: RE: DOTAZ ÚP

OISM052301Z\_P3

Jedná se o pozemky mimo zastavěné území, které jsou součástí zastavitelné plochy s funkčním využitím

**plocha obytné zástavby nízkopodlažní.**

Funkční využití této plochy je definováno takto.

Funkce přípustné – Individuální bydlení v nízkopodlažních rodinných domech včetně činností a dějů s tímto typem bydlením souvisejících, tj. pobytové zahrady, vestavěná občanská vybavenost a nevýrobní služby, malá sportovně rekreační zařízení nenarušující sousedskou pohodu.

Funkce podmíněné – Bydlení v nízkopodlažních řadových rodinných domech, nízkopodlažních bytových domech do 8 bj., plochy veřejné zeleně, parkovací, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněným využitím území, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb malého rozsahu (sloužící pro potřeby obyvatel přilehlého území). Podmíněně přípustné jsou i přístavby, nadstavby a dostavby stávajících objektů. Podmíněně přípustné jsou zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro rozvoj území a fungování města. Podmíněně přípustné jsou i drobné pěstitelské a chovatelské činnosti za účelem samozásobení. Podmíněně přípustné jsou i přístavby, nástavby a stavební úpravy stávajících objektů. Přípustné jsou i dostavby nových objektů v současně zastavěném území na pozemcích dostatečné velikosti.

Funkce nepřípustné – Veškeré funkce, činnosti, zařízení a děje neuvedené jako přípustné a podmíněné, zejména veškeré funkce narušující obytné prostředí jako odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, nákupní střediska, autobazary a výrobní provozovny.

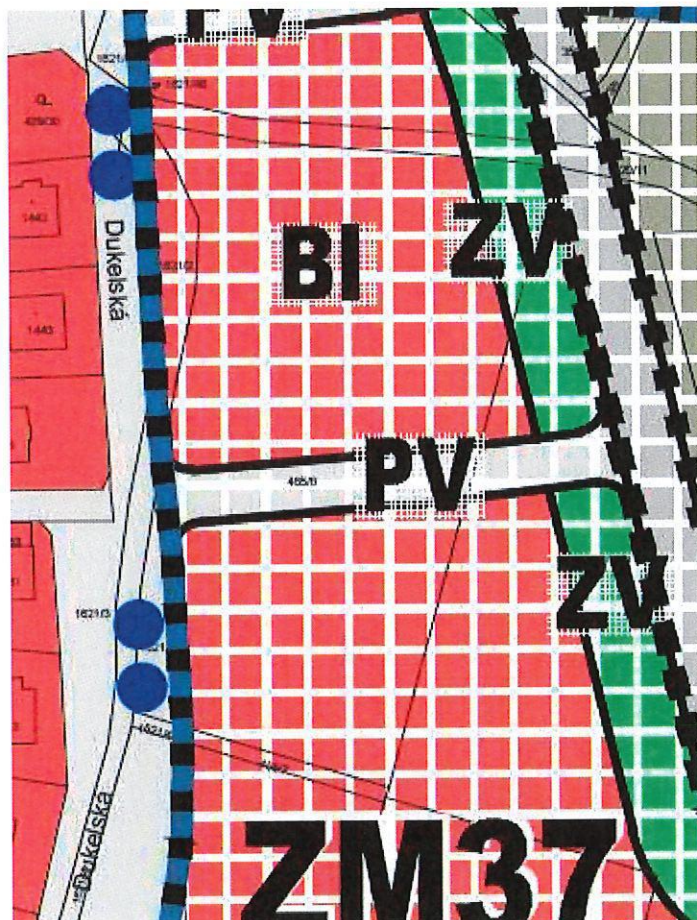
Součástí pozemku 465/8 jsou také navržené komunikace a ochranná zeleň [REDACTED]

NAVRH ÚP

navrh

Kateřina Schorníková

Od: [REDACTED]  
Odesláno: čtvrtek 28. července 2022 6:52  
Komu: [REDACTED]  
Předmět: ÚP Milevsko



S pozdravem

[REDACTED]  
referentka úřadu územního plánování



**Městský úřad  
Milevsko**

Odbor regionálního rozvoje

Sažínova 843

399 01 MILEVSKO

ID DS: 8kabvcx

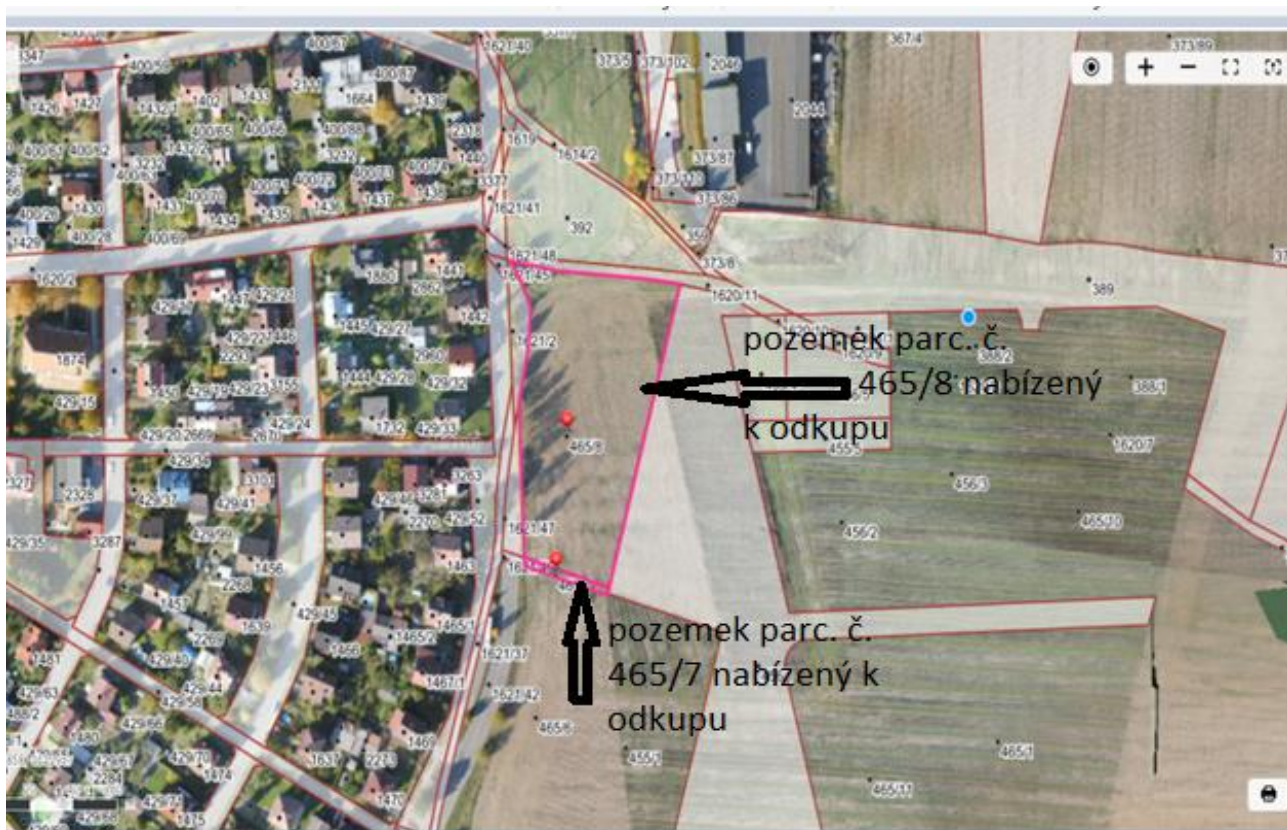
Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

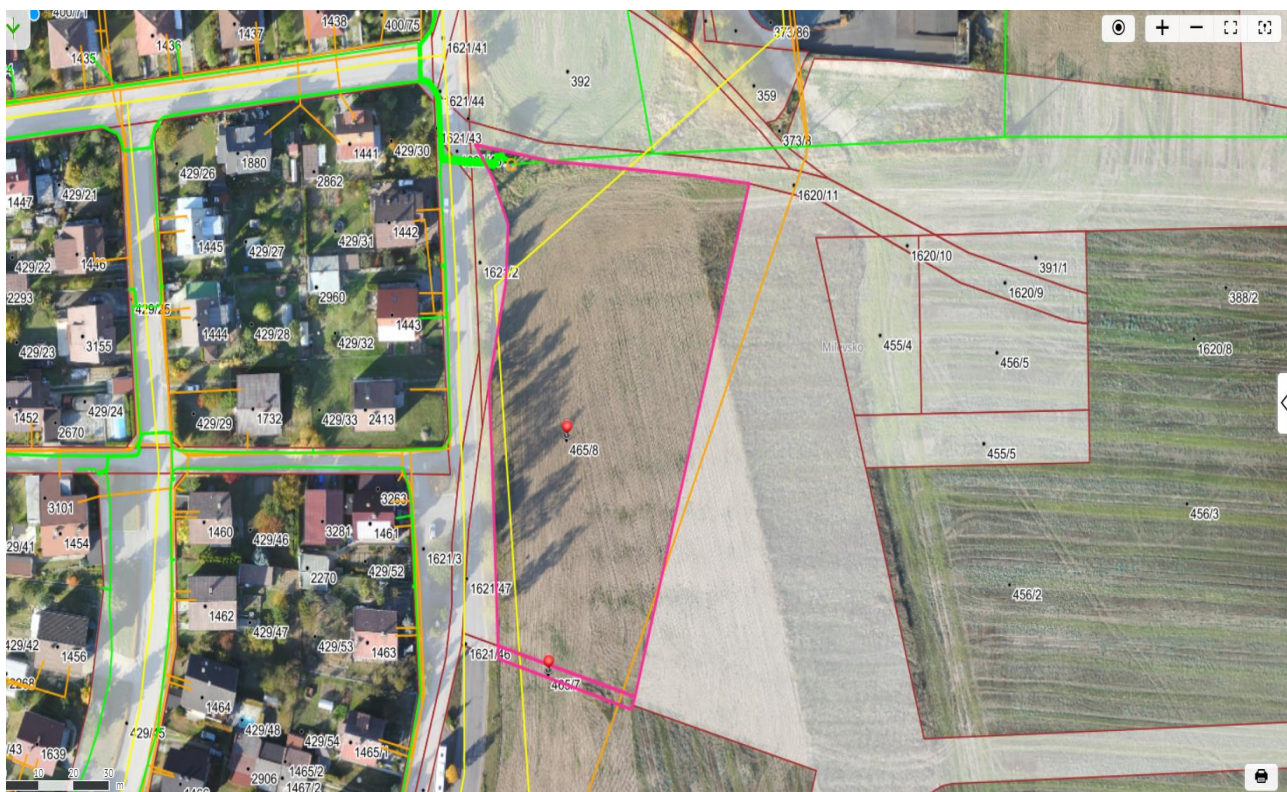
Web: [www.milevsko-mesto.cz](http://www.milevsko-mesto.cz)



Pozemky ve vlastnictví města - bíle vyznačeno



Sítě přes nabízené pozemky – vodovodní řad – žlutě vyznačeno, stožár el. stanice + el. síť – zeleně vyznačeno, trasa telekomunikace – oranžově vyznačeno







P4

OISM052301Z\_P4











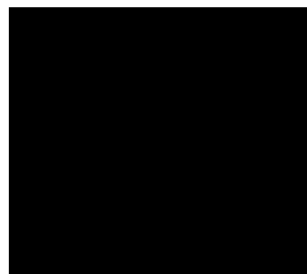
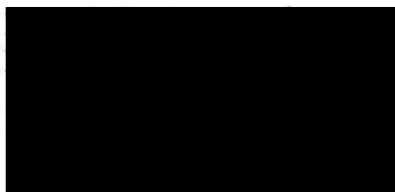
# ZNALECKÝ POSUDEK

# P5

Číslo položky: 4403 / 116 / 22

OISM052301Z\_P5

Znalec:



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

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

Číslo jednací: Písemná objednávka ze dne 14.07.2022

Předmět: Cena zjištěná dle vyhl. 424/2021 Sb. a cena obvyklá ke dni 17.07.2022:  
poz. parc. čís. 465/7 – orná půda, 465/8 – orná půda,  
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 17.07.2022

## 1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

### 1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Cena zjištěná dle vyhl. 424/2021 Sb. a cena obvyklá ke dni 17.07.2022:  
poz. parc. čís. 465/7 – orná půda, 465/8 – orná půda,  
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.

### 2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

#### 2.2.1 Objednávka: Pisemná objednávka ze dne 14.07.2022

#### 2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí: Ze dne 17.07.2022, vyhotovený dálkovým přístupem:

Informace o nemovitosti

Okres: Písek

Katastrální území:

Zobrazení mapy

Vlastník, jeho oprávnění

Vlastník: Písek

Právní vztah: 17.07.2022

Podpis:

Podpis: Písek

#### 2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: Bylo provedeno dne 17.07.2022.

#### 2.2.4 Kopie katastrální mapy území: Ze dne 17.07.2022 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.

## 3 NÁLEZ:

### 3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Oceňované pozemky jsou umístěné v katastrálním území sídelní části obce Milevsko, v nezastavěném území, v ul. Dukelská. Pozemek je dle ÚP města Milevska v zastavitelném území. Okolní zástavbu tvoří ze západní strany stávající rezidenční zástavba, z východní strany budoucí komerční zástavba – výroba a skladování (nerušící okolí).



Pozemek je v současném i v návrhu nového územního plánu obce vedený jako:  
Plochy změn -

BI	Plochy změn - v současném i v návrhu nového územního plánu obce
----	---

plocha obytné zástavby nízkopodlažní

Funkční využití této plochy je definováno takto

Funkce přípustné - Individuální bydlení v nízkopodlažních rodinných domech včetně činností a dějů s tímto typem bydlením souvisejících, tj. pobytové zahrady, vestavěná občanská vybavenost a nevýrobní služby, malá sportovní rekreační zařízení nenarušující sousedskou pohodu

Funkce podmíněné - Bydlení v nízkopodlažních řadových rodinných domech, nízkopodlažních historických domech do 5 b.j., plochy veřejné zeleně, parkovací, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněným využitím území, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb malého rozsahu (sloužící pro potřeby obyvatel přilehlého území). Podmíněně přípustné jsou i přístavby, nadstavby a dostavby stávajících objektů. Podmíněně přípustné jsou zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro rozvoj území a fungování města. Podmíněně přípustné jsou i drobné pěstitelské a chovatelské činnosti za účelem samozasobení. Podmíněně přípustné jsou i přístavby, nadstavby a stavební úpravy stávajících objektů. Přípustné jsou i dostavby nových objektů v současně zastavěném území na pozemcích dostatečné velikosti.

Funkce nepřipustné - Všechné funkce, činnosti, zařízení a děje neuvedené jako přípustné a podmíněné, zejména všechny funkce narušující obytné prostředí jako odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, nákupní střediska, autobazary a výrobní provozovny

Na pozemcích nejsou postavené stavby ani vysázené trvalé porosty. K pozemkům je zajištěn pouze částečný příjezd z ul. Dukelská (jihozápadní část), není zajištěn sjezd, pozemky nejsou napojené na inženýrské sítě.

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

#### 4 POSUDEK:

4.1 Stavební pozemek, kú. Milevsko § 3 vyhl. 424/2021 Sb.

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

Ocení se podle § 3, obce Milevsko - 8 182 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 [ ]*

465/7	orná půda	121 m <sup>2</sup>
465/8	orná půda	6 665 m <sup>2</sup>
Výměra celkem:		6 786 m <sup>2</sup>

Pozemek je zahrnutý do územního plánu jako pozemek určený k zastavění, pozemek není napojený na inženýrské sítě.

#### 4.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku		Dle tab. č. 1, příl. 2	ZC <sub>1</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 146
Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Označení znaku	Název znaku				Hodnota koeficientu
O <sub>1</sub>	Velikost obce				
Velikost obce podle počtu obyvatel:					
I.	8 182				0,85
O <sub>2</sub>	Hospodářsko – správní význam obce				
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5000				0,85
O <sub>3</sub>	Poloha obce				
V.	Velikost obce nad 5000 obyvatel				1,00
O <sub>4</sub>	Technická infrastruktura v obci				
V obci je:					
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn				1,00
O <sub>5</sub>	Dopravní obslužnost obce				
V obci je:					
I.	Městská hromadná doprava, železniční zastávka, autobusová zastávka				1,00
O <sub>6</sub>	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 <sup>2</sup>	828

#### 4.1.4 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.	Nabídka s poptávkou v rovnováze	0,00
2	Vlastnictví nemovitostí	V.	Pozemek bez stavby	0,00
3	Změny v okolí	II.	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: $I_T = 1,00 \times (1,00 + 0,00)$				1,00

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků - příl. č. 3, tab. 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo 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 <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby		Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	V.	V budoucnu výrobní objekty – nerušící okolí	-0,10
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	II.	Pozemek nelze napojit na sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost	IV.	Příjezd po zpevněné komunikaci pouze k části pozemku, parkovací možnosti v okolí dobré	-0,02
7	Hromadná doprava	II	Zastávka autobusu cca 600 m. dobrá dostupnost centra	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1,00 - 0,29)$				0,71

4.1.5 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Základní cena (Kč/m <sup>2</sup> )
465/7	Orná půda	121	828
465/8	Orná půda	6 665	
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I <sub>t</sub>	1,000
Index omezujících vlivů na pozemek		I <sub>o</sub>	1,000
Index polohy		I <sub>p</sub>	0,710
Index cenového porovnání		$I_t \times I_o \times I_p$	0,710
Cena pozemku (zaokrouhlená):		Kč/m <sup>2</sup>	588
Cena pozemků z LV 1313, kú. Milevsko		C <sub>N</sub> Kč	3 990 168

5 CENA DLE vyhl. 424/2021 Sb.:

	LV 1313
	Kú. Milevsko
5.1 Stavební pozemek	3 990 168 Kč
Cena celkem:	3 990 170 Kč

6 CENA OBVYKLÁ POZEMKU:

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 oblíby. 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, přikládaná 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.)

Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky.

**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. Předpokládá 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 12 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. Ke dni ocenění nebyl v kú. Milevsko prodán pozemek, který by mohl být použitý jako referenční vzorek pro stanovení obvyklé ceny. Porovnávací hodnota nebude využita.

## 7 ODŮVODNĚNÍ:

<b>Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu tržní:</b>
<b>Kladný vliv:</b>
- pozemky určené v územním plánu plocha změn - k zastavění BI
-občanská vybavenost v obci
<b>Záporný vliv:</b>
-k pozemkům nejsou přivedené inženýrské sítě
-okolní zástavba (sklady a výroba)

### **Hodnocení:**

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

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	dle LV [ ] pro kú. Milevsko nejsou zjištěna
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

## 8 ZÁVĚR:

### 8.1 Citace zadané odborné otázky:

Cena zjištěná dle vyhl. 424/2021 Sb. a cena obvyklá ke dni 17.07.2022:

poz. parc. čís. 465/7 – orná půda, 465/8 – orná půda,  
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

### 8.2 Odpověď:

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitých věcech, je obvyklá cena pozemků stanovená na hodnotu 588 Kč/m<sup>2</sup>. Při výměře pozemků 6 786 m<sup>2</sup>, je celková obvyklá cena stanovená na hodnotu 3 990 168 Kč.



Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí z LV [REDACTED] v kú. Milevsko  
ke dni 17.07.2022 činí: 3 990 168,00 Kč  
588,00 Kč/m<sup>2</sup>

---

Slovy: třimiliónydevětsetdevadesáttisícjednostošedesátosmkorunčeských

---

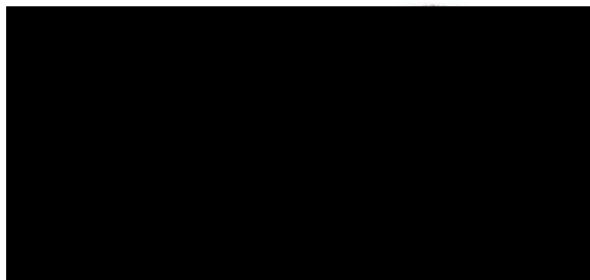
*Konzultant k vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán.  
Za vypracování byla sjednána smluvní odměna.*

***„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 17.07.2022



#### **ZNALCKÁ 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. 4403 / 116 / 22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace  
na základě daňového dokladu čís. 116 / 22.

Kopie katastrální mapy území poz. parc. čís. 465/7, 465/8, kú. Milevsko

