OISM05230[redacted]Z_P1

M Ě S T O M I L E V S K O [redacted]

nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko, tel. 382 504 111

tel. 382 504 230, e-mail: katerina.schornikova@milevsko-mesto.cz
doručovací adresa: MěÚ Milevsko, ul. Sažinova 843, 399 01 Milevsko; vyřizuje: K. Schorníková

Jméno, příjmení
adresa

Milevsko …..[redacted]

Vážný pane/paní….,

na základě usnesení Zastupitelstva města Milevska č. …ze dne…si Vás dovolujeme oslovit ve věci majetkového vypořádání pozemků v ulici Alšova. Město Milevsko je vlastníkem pozemku parc. č. 412/17 (na pozemku je umístěna komunikace III. třídy s oboustranným chodníkem). Na Město Milevsko se obrátili žadatelé, kteří v ul. Alšova vlastní nemovitosti, zaplocením zasahují do výše uvedeného městského pozemku a mají zájem se s městem majetkově vyrovnat a historický nesoulad napravit. K majetkové nápravě mezi městem a vlastníky nemovitostí v ul. Alšova mělo pravděpodobně dojít již v minulosti.

Z tohoto důvodu se na Vás obracíme s dotazem, zda bude z Vaší strany zájem s městem vstoupit do jednání ohledně majetkového narovnání a odkupu části městského pozemku parc. č. 412/17. Konkrétně se jedná o zaplocení Vaší nemovitosti, které výměrou cca …m2 zasahuje do městského pozemku parc. č. 412/17 (případně uvést, že město zasahuje komunikací do jejich pozemku – *formulace k úpravě*). Přesná výměra by byla určena na základě geometrického plánu, který nechá město vypracovat na své náklady, náklady na kolkovou zámku na návrh na vklad (2000 Kč) by byla uhrazena Vámi. Cena 1 m^2 zaploceného městského pozemku je stanovena dle znaleckého posudku č. 4410/31/23 ve výši 440 Kč, cena 1 m^2 pozemku pod komunikací ve Vašem vlastnictví je stanovena dle znaleckého posudku č. 4410/31/23 ve výši 274 Kč.
V případě zájmu požádáme o písemné vyjádření na adresu nebo e-mail uvedený v záhlaví tohoto dopisu.

S pozdravem

Ing. Ivan Radosta
starosta města

Markéta Honzíková
místostarostka města

Přílohy:
1) ortofoto se zákresem části pozemku
2) znalecký posudek č. 4410/31/23 - kopie

OISM052302Z_P2

ZNALECKÝ POSUDE[redacted]

Číslo položky: 4410 / 31 / 23

Znalec: [redacted]

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

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

Předmět: O ceně zjištěné dle vyhl. 337/2022 Sb. a ceně obvyklé ke dni 10.03.2023: nově vzniklé poz. parc. čís. 412/69 – orná půda, 412/47 – ostatní plocha, 412/48 – ostatní plocha, 412/58 – orná půda, 412/57 – orná půda, 412/49 – ostatní plocha, 412/50 – ostatní plocha, 412/56 – orná půda, 412/55 – orná půda, 412/54 – orná půda, 412/59 – orná půda, 412/60 – orná půda, 412/61 – orná půda, 412/70 – ostatní plocha, 412/71 – ostatní plocha, 412/62 – orná půda, 412/63 – orná půda, 412/64 – orná půda, 412/65 – orná půda, 412/66 – orná půda, 412/67 – orná půda, 412/68 – orná půda, 412/51 – ostatní plocha, 412/52 – ostatní plocha, 412/53 – ostatní plocha,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

Účel posudku: Pro převod nemovitých věcí

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran / příloh: 9 stran textu, vč. titulní strany, předává se ve dvojím vyhotovení

Datum: V Milevsku, dne 10.03.2023

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

O ceně zjištěné dle vyhl. 337/2022 Sb. a ceně obvyklé ke dni 10.03.2023:
nově vzniklé poz. parc. čís. 412/69 – orná půda, 412/47 – ostatní plocha, 412/48 – ostatní plocha, 412/58 – orná půda, 412/57 – orná půda, 412/49 – ostatní plocha, 412/50 – ostatní plocha, 412/56 – orná půda, 412/55 – orná půda, 412/54 – orná půda, 412/59 – orná půda, 412/60 – orná půda, 412/61 – orná půda, 412/70 – ostatní plocha, 412/71 – ostatní plocha, 412/62 – orná půda, 412/63 – orná půda, 412/64 – orná půda, 412/65 – orná půda, 412/66 – orná půda, 412/67 – orná půda, 412/68 – orná půda, 412/51 – ostatní plocha, 412/52 – ostatní plocha, 412/53 – ostatní plocha,
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. 337/2022 Sb. a cenu stanovenou porovnávacím způsobem. Pro porovnávací způsob byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů v místě v roce 2022 a 2023. Dlouhodobě je cena obvyklá obdobných pozemků v místě shodná s cenou zjištěnou dle vyhl.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

2.2.1 Telefonická objednávka: Ze dne 22.02.2023.

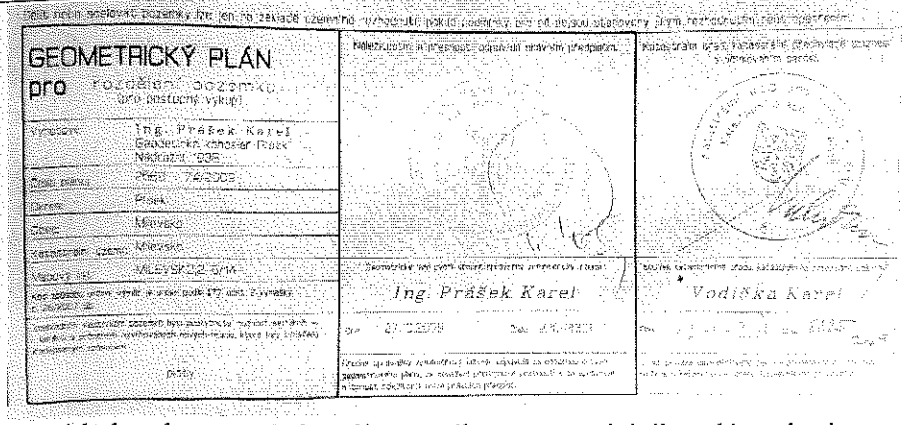
2.2.2 Výpisy z katastru nemovitostí: Ze dne 01.03.2021, vyhotovený dálkovým přístupem:
[redacted]

2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: Bylo provedeno dne 09.03.2023.

2.2.4 Kopie katastrální mapy území: Ze dne 10.03.2023 vyhotovená dálkovým přístupem.

2.2.5 Vyhláška Ministerstva financí: č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 337/2022 Sb.

2.2.6 Geometrický plán: Pro rozdělení pozemku (pro postupný výkup).


GEOMETRICKÝ PLÁN
pro rozdělení pozemků
pro postupný výkup

Ing. Prášek Karel

Vodička Karel

V případě, že dojde ke zhotovení aktualizovaného geometrického plánu, budou pozemky označeny podle nového geometrického plánu a budou použité výměry z tohoto aktualizovaného GP.

3 NÁLEZ:

3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Pozemky jsou umístěné v katastrálním území sídelní části obce Milevsko, v ul. Alšova. Okolní zástavbu tvoří rezidenční zástavba. Pozemky navazují na střed města. Příjezd je po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti.

Nově vzniklé pozemky druh orná půda (dle GP) tvoří dle kutečného stavu zjištěném při místním šetření funkční celky se stavbami k rezidenčnímu bydlení (využití zahrada).

Nově vzniklé pozemky druh ostatní plocha (ostatní komunikace) jsou využívané jako zpevněná komunikace bez možnosti komerčního využití.

Na poz. parc. čís. 412/50 je dle LV 155 pro kú. Milevsko zřízené věcné břemeno užívání.
Na poz. parc. čís. 412/52 je dle LV 441 pro kú. Milevsko zřízené věcné břemeno užívání.

Obvyklá cena oddělených částí z těchto pozemků je stanovená za podmínky, že tato věcná břemena užívání budou před převodem nemovitých věcí zrušená.

Na části poz. parc. čís. 412/17 je zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení, které je zřízené mimo nově vzniklé oddělené pozemky.

Na zbylých nemovitých věcech nejsou dle LV zřízená věcná břemena ani jiná omezující práva.

4 POSUDEK:

2.1 Stavební pozemek, kú. Milevsko § 3 vyhl. 337/2022 Sb.

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

Ocení se podle § 4, odst. 1, obec Milevsko – 8 033 obyvatel

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

Písek $ZC_v = 1\,487$ *Kč*

4.1.2 Popis a výměry:

Parc. čís.	Výměra m^2	Druh pozemku dle GP	LV	Skutečný stav	Funkční celek s RD
[redacted]	4	Orná půda	1	Zahrada	č.p. [redacted]
	133	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	13	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	8	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	10	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	41	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	41	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	22	Orná půda	1	Zahrada	č.p. 1
	1	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	46	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	6	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	3	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	18	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	11	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	11	Orná půda	1	Zahrada	č.p.
	5	Orná půda	1	Zahrada	č.p.

V současném územním plánu jsou pozemky vedené jako: stav – obslužná komunikace.
Skutečný stav: zahrada, funkční celek s rezidenčními stavbami.
V návrhu nového územního plánu jsou pozemky vedené: stav – PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.

Parc. čís.	Výměra m^2	Druh pozemku dle GP	LV	Skutečný stav
[redacted]	8	Ostatní komunikace	[redacted]	Komunikace
	3	Ostatní komunikace		Komunikace
	15	Ostatní komunikace		Komunikace
	24	Ostatní komunikace		Komunikace
	36	Ostatní komunikace		Komunikace
	1	Ostatní komunikace		Komunikace
	20	Ostatní komunikace		Komunikace
	37	Ostatní komunikace		Komunikace
	11	Ostatní komunikace		Komunikace

V současném územním plánu jsou pozemky vedené jako: stav – obytná zástavba nízkopodlažní.
Skutečný stav: ostatní plocha (ostatní komunikace). Pozemek v katastrálním území sídelní části obce, v zastavěném území, se zpevněným povrchem, bez možnosti komerčního využití.
V návrhu nového územního plánu jsou pozemky vedené: stav – BI – PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH

4.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku *Milevsko*	Dle tab. č.1, příl. 2	ZC_v	$Kč/m^2$	1487
Úprava základní ceny stavebního pozemku				
Označení znaku	**Název znaku**			**Hodnota koeficientu**
O_1	**Velikost obce**			
Velikost obce podle počtu obyvatel:				
I.	8 033			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**	**$Kč/m^2$**	**1 074**

4.1.4 Výpočet indexů:

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

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_I
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	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	I.	Nízká ekonomická návratnost	-0,30
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 - 0,36)$				***0,64***

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	I.	Nevhodný tvar a velikost	-0,03
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 vlivu	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,03$				***0,97***

4.1.5 Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_I
1	Druh a účel užití stavby		Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na veřejné komunikaci	0,00
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka cca 270 m, dobrá dostupnost centra	0,00
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	I.	Pozemek není v územním plánu obce určený k zastavění	-0,30
Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1 - 0,34)$				***0,66***

4.1 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku		Výměra (m^2)		Základní cena (Kč/m^2)
	Orná půda (dle GP)				1 074
Úprava základní ceny pozemku					
Index trhu			I_T		0,640
Index omezujících vlivů na pozemek			I_o		0,970
Index polohy			I_P		0,660
Index cenového porovnání		$I_T \times I_O \times I_P$			**0,410**
Cena pozemku orná půda:				Kč/m^2	**440**

Parc. čís.	Druh pozemku		Výměra (m^2)	Základní cena (Kč/m^2)
	Ostatní plocha (ostatní komunikace) dle GP			1074
Úprava základní ceny pozemku				
Znak		**Kvalitativní pásma**		
P_1	**Název znaku**	**Číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota**
1	Kategorie a charakter komunikace	III.	Místní komunikace	-0,25
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V katastrálním území sídelní části obce v zastavěném území	0,05
3	Povrchy	I.	Zpevněný povrch	0,00
4	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Pozemek v územním plánu vedený stav – obytná zástavba nízkopodlažní	0,05
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index: *I = 0,30 x (1 – 0,15)*				0,255
Cena pozemku ostatní plocha (ostatní komunikace)		***ZCU***	**Kč/m^2**	**274**

5 *CENA DLE vyhl. 337/2022 Sb.:*

Parc. čís.	Výměra m^2	Druh pozemku dle GP	Jednotková cena Kč/m^2	Cena celkem Kč
[redacted]	4	Orná půda	440	1 760
	133	Orná půda	440	58 520
	13	Orná půda	440	5 720
	8	Orná půda	440	3 520
	10	Orná půda	440	4 400
	41	Orná půda	440	18 040
	41	Orná půda	440	18 040
	22	Orná půda	440	9 680
	1	Orná půda	440	440
	46	Orná půda	440	20 240
	6	Orná půda	440	2 640
	3	Orná půda	440	1 320
	18	Orná půda	440	7 920
	11	Orná půda	440	4 840
	11	Orná půda	440	4 840
	5	Orná půda	440	2 200
Celkem:	**373**			**164 120**

Parc. čís.	Výměra m^2	Druh pozemku dle GP	Jednotková cena Kč/m^2	Cena celkem Kč
[redacted]	8	Ostatní komunikace	274	2 192
	3	Ostatní komunikace	274	822
	15	Ostatní komunikace	274	4 110
	24	Ostatní komunikace	274	6 576
	36	Ostatní komunikace	274	9 864
	1	Ostatní komunikace	274	274
	20	Ostatní komunikace	274	5 480
	37	Ostatní komunikace	274	10 138
	11	Ostatní komunikace	274	3 014
Celkem:	**155**			**42 470**

6 ODŮVODNĚNÍ:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
- pozemky navazující na střed obce
Záporný vliv:
-pozemky v územním plánu obce určené k jinému účelu

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
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

Ke dni ocenění je obvyklá cena pozemku shodná s cenou zjištěnou dle vyhl. 337/2022 Sb. Pokud nedojde ke změně tržního prostředí je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců. Obvyklá cena je stanovená ke dni 10.03.2023.

7 ZÁVĚR:

7.1 Citace zadané odborné otázky:

O ceně zjištěné dle vyhl. 337/2022 Sb. a ceně obvyklé ke dni 10.03.2023:
nově vzniklé poz. parc. čís. 412/69 – orná půda, 412/47 – ostatní plocha, 412/48 – ostatní plocha, 412/58 – orná půda, 412/57 – orná půda, 412/49 – ostatní plocha, 412/50 – ostatní plocha, 412/56 – orná půda, 412/55 – orná půda, 412/54 – orná půda, 412/59 – orná půda, 412/60 – orná půda, 412/61 – orná půda, 412/70 – ostatní plocha, 412/71 – ostatní plocha, 412/62 – orná půda, 412/63 – orná půda, 412/64 – orná půda, 412/65 – orná půda, 412/66 – orná půda, 412/67 – orná půda, 412/68 – orná půda, 412/51 – ostatní plocha, 412/52 – ostatní plocha, 412/53 – ostatní plocha,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

7.2 Odpověď:

Parc. čís.	Výměra m^2	Druh pozemku dle GP	Jednotková cena Kč/m^2	Cena celkem Kč
412/69	4	Orná půda	440	1 760
412/58	133	Orná půda	440	58 520
412/57	13	Orná půda	440	5 720
412/56	8	Orná půda	440	3 520
412/55	10	Orná půda	440	4 400
412/54	41	Orná půda	440	18 040
412/59	41	Orná půda	440	18 040
412/60	22	Orná půda	440	9 680
412/61	1	Orná půda	440	440
412/62	46	Orná půda	440	20 240
412/63	6	Orná půda	440	2 640
412/64	3	Orná půda	440	1 320
412/65	18	Orná půda	440	7 920
412/66	11	Orná půda	440	4 840
412/67	11	Orná půda	440	4 840
412/68	5	Orná půda	440	2 200
Celkem:	**373**			**164 120**

Parc. čís.	Výměra m^2	Druh pozemku dle GP	Jednotková cena Kč/m^2	Cena celkem Kč
412/47	8	Ostatní komunikace	274	2 192
412/48	3	Ostatní komunikace	274	822
412/49	15	Ostatní komunikace	274	4 110
412/50	24	Ostatní komunikace	274	6 576
412/70	36	Ostatní komunikace	274	9 864
412/71	1	Ostatní komunikace	274	274
412/51	20	Ostatní komunikace	274	5 480
412/52	37	Ostatní komunikace	274	10 138
412/53	11	Ostatní komunikace	274	3 014
Celkem:	**155**			**42 470**

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 10.03.2023

[redacted]

ZNALECKÝ POSUDEK [redacted]

Číslo položky: 4171 / 26 / 21 OISM052302Z_P3

Znalec: [redacted]

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

Zadavatel: [redacted]

Předmět: o ceně zjištěné dle vyhl. 488/2020 Sb. a ceně obvyklé nemovitých věcí: poz. parc. čís. 411/10 – trvalý travní porost, 412/73 – 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 01.03.2021

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Cena zjištěná dle vyhl. 488/2020 Sb.a cena obvyklá nemovitých věcí:
poz. parc. čís. 411/10 – trvalý travní porost, 412/73 – 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. 488/2020 Sb. a cenu stanovenou porovnávacím způsobem. Pro porovnávací způsob byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů v místě v roce 2020. Dlouhodobě je cena obvyklá obdobných pozemků v místě shodná s cenou zjištěnou dle vyhl. 488/2020 Sb.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

2.2.1 Telefonická objednávka: ze dne 16.02.2021.

2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí: ze dne 01.03.2021, vyhotovený dálkovým přístupem.

		Vlastnický podíl
A. Vlastník : LV	[redacted]	1/2
		1/2

B. Pozemek: 411/4 trvalý travní porost
Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

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

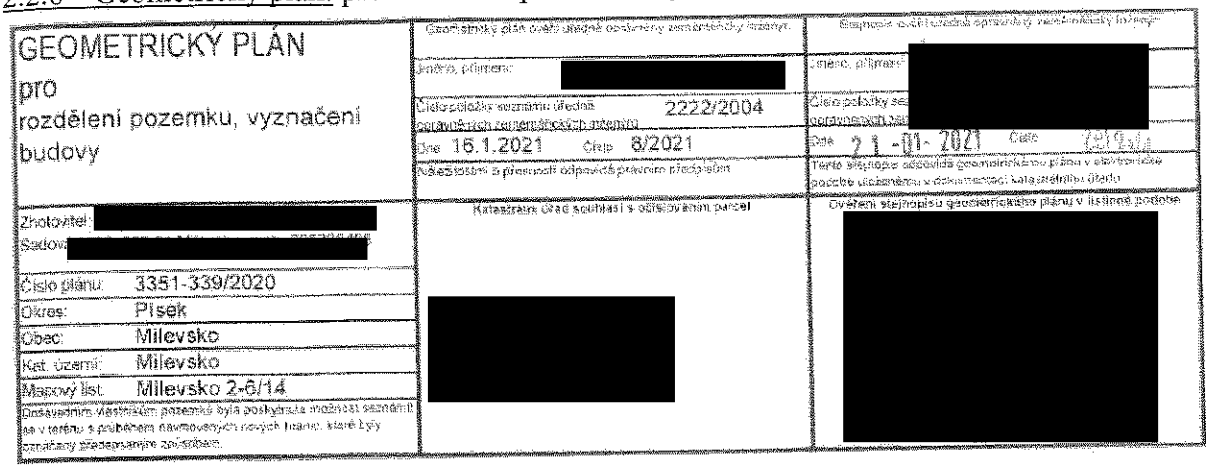
B. Pozemek: 412/17 orná půda
Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: bylo provedeno dne 17.02.2021.

2.2.4 Kopie katastrální mapy území: ze dne 01.03.2021 vyhotovená dálkovým přístupem.

2.2.5 Vyhláška Ministerstva financí: č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 488/2020 Sb.

2.2.6 Geometrický plán: pro rozdělení pozemku, vyznačení budovy.



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr. Jméno, příjmení: [redacted] Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2222/2004 Dne 16.1.2021 Číslo 8/2021 Náležitostí a přesnosti odpovídá právním předpisům	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Jméno, příjmení: [redacted] Číslo položky se[redacted] Dne 21-01-2021 Číslo [illegible] Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Zhotovitel: [redacted] Sadov: [redacted] Číslo plánu: 3351-339/2020 Okres: Písek Obec: Milevsko Kat. území: Milevsko Mapový list: Milevsko 2-6/14 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel [redacted]	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě [redacted]

3 NÁLEZ:

3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Pozemky jsou umístěné v katastrálním území sídelní části obce Milevsko, v ul. Alšova. Okolní zástavbu tvoří rezidenční zástavba. Poz. parc. čís. 411/4 – trvalý travní porost je v územním plánu obce vedený jako stav – obytná zástavba nízkopodlažní. Z pozemku byl GP oddělený poz. parc. čís. 411/10 o výměře 3 m^2. Podle skutečného stavu je oddělený pozemek využívaný jako ostatní plocha (ostatní komunikace).

Poz. parc. čís. 412/17 – orná půda je v územním plánu obce vedený jako stav – obslužná komunikace. Z pozemku byl GP oddělený poz. parc. čís. 412/73 o výměře 133 m^2.

Podle skutečného stavu je oddělený pozemek využívaný jako zahrada.

Na pozemcích nejsou postavené stavby ani vysázené trvalé porosty. Pozemky nejsou využívané ke komerčním účelům.

Na poz. parc. čís. 412/17 je dle LV 1 pro kú. Milevsko zřízené Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, které je mimo oddělený poz. parc. čís. 412/73.

Na poz. parc. čís. 411/4 nejsou dle LV 250 pro kú. Milevsko zřízená věcná břemena ani jiná omezující práva.

4 POSUDEK:

2.1 Stavební pozemek, kú. Milevsko § 3 vyhl. 488/2020 Sb.

4.1 Stavební pozemek (§ 3):

Ocení se podle § 4, odst. 1, obec Milevsko – 8 380 obyvatel

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

Písek $ZC_v = 1\,070$ *Kč*

4.1.2 Popis a výměry:

kú. Milevsko, LV [redacted]

411/10 trvalý travní porost 3 m^2

V územním plánu vedený jako: stav – obytná zástavba nízkopodlažní.

Skutečný stav: ostatní plocha (ostatní komunikace). Pozemek v katastrálním území sídelní části obce, v zastavěném území, se zpevněným povrchem, bez možnosti komerčního využití.

kú. Milevsko, LV 1

412/73 orná půda 133 m^2

V územním plánu vedený jako: stav – obslužná komunikace.
Skutečný stav: zahrada.

4.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku ***Milevsko***	Dle tab. č.1, příl. 2	ZC_v	Kč/m^2	1 070
Úprava základní ceny stavebního pozemku				
Označení znaku	**Název znaku**			**Hodnota koeficientu**
O_1	**Velikost obce**			
Velikost obce podle počtu obyvatel:				
I.	8 380			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**	**773**

4.1.4 Výpočet indexů:

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

412/73

Znak		**Kvalitativní pásma**		
Číslo	**Název znaku**	**Číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota T_I**
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka s poptávkou v rovnováze	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	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	I.	Nízká ekonomická návratnost	-0,30
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 - 0,30)$				***0,70***

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

412/73

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_I
1	Geometrický tvar pozemku	I.	Nevhodný tvar a velikost	-0,03
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 vlivu	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,03$				*0,97*

4.1.5 Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

412/73

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_I
1	Druh a účel užití stavby		Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na veřejné komunikaci	0,00
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka cca 270 m, dobrá dostupnost centra	0,00
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	I.	Pozemek není v územním plánu obce určený k zastavění	-0,20
Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1 - 0,24)$				*0,76*

4.1 Výpočet ceny:

Parc. čís.	**Druh pozemku**		**Výměra (m²)**		**Základní cena (Kč/m²)**
412/73	Orná půda		133		773
Úprava základní ceny pozemku					
Index trhu		I_T			0,700
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o			0,970
Index polohy		I_P			0,760
Index cenového porovnání	$I_T \times I_O \times I_P$				**0,516**
Cena pozemku (zaokrouhleno):				**Kč/m²**	**399**
Cena poz. parc. čís. 412/73, kú. Milevsko		**C_N**		**Kč**	**53 067**

Výpočet indexu polohy a ceny – příl. č. 3, tab. 5:
411/10

Parc. čís.	**Druh pozemku**		**Výměra (m^2)**	**Základní cena ($Kč/m^2$)**
411/10	Trvalý travní porost		3	773
Úprava základní ceny pozemku				
Znak		**Kvalitativní pásma**		
P_1	**Název znaku**	**Číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota**
1	Kategorie a charakter komunikace	III.	Místní komunikace	-0,25
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V katastrálním území sídelní části obce v zastavěném území	0,05
3	Povrchy	I.	Zpevněný povrch	0,00
4	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Pozemek v územním plánu vedený stav – obytná zástavba nízkopodlažní	0,30
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index: *I = 0,30 x (1 + 0,10)*				0,33
Základní cena upravená (zaokrouhleno)		*ZCU*	$Kč/m^2$	255
Cena poz. parc. čís. 411/10, kú. Milevsko		***ZCU x L***	**Kč**	**765**

5 *CENA DLE vyhl. 488/2020:*

	LV 1 Kú. Milevsko	**LV 255 Kú. Milevsko**
5.1 poz. parc. čís. 412/73	53 067 Kč	
5.1 poz. parc. čís. 411/10		765 Kč
Cena celkem:	**53 067 Kč**	**765 Kč**
Zaokrouhleno (§ 50):	**53 070 Kč**	**770 Kč**

6 *ODŮVODNĚNÍ:*

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
- navazující na střed obce
Záporný vliv:
-pozemky v územním plánu obce určené k jinému účelu

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 a LV 250 pro kú. Milevsko nejsou zjištěná
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

Ke dni ocenění je obvyklá cena pozemku shodná s cenou zjištěnou dle vyhl. 488/2020 Sb. Pokud nedojde ke změně tržního prostředí je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců. Obvyklá cena je stanovená ke dni 01.03.2021.

7 *ZÁVĚR:*

7.1 Citace zadané odborné otázky:

Cena zjištěná dle vyhl. 488/2020 Sb.a cena obvyklá nemovitých věcí:
poz. parc. čís. 411/10 – trvalý travní porost, 412/73 – orná půda,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

7.2 Odpověď:

Na základě uvedených výpočtů a výsledků porovnávací metody je obvyklá cena pozemku parc. čís. 412/73 stanovená na hodnotu 399 Kč/m^2. Při výměře pozemku 133 m^2 činí celková cena po zaokrouhlení 53 070 Kč. Obvyklá cena je stanovená ke dni 01.03.2021, pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců.

Na základě uvedených výpočtů a výsledků porovnávací metody je obvyklá cena pozemku parc. čís. 411/10 stanovená na hodnotu 255 Kč/m^2. Při výměře pozemku 3 m^2 činí celková cena po zaokrouhlení 770 Kč. Obvyklá cena je stanovená ke dni 01.03.2021, pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců.

Obvyklá cena pozemku parc. čís. 412/73 v kú. Milevsko ke dni 01.03.2021 činí: 53 070,00 Kč

Slovy: *padesáttřitisícesedmdesátkorunčeských*

Obvyklá cena pozemku parc. čís. 411/10 v kú. Milevsko ke dni 01.03.2021 činí: 770,00 Kč

Slovy: *sedmsetsedmdesátkorunčeských*

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:

[redacted]

7.4 Datum a podpis:

V Milevsku dne 01.03.2021

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

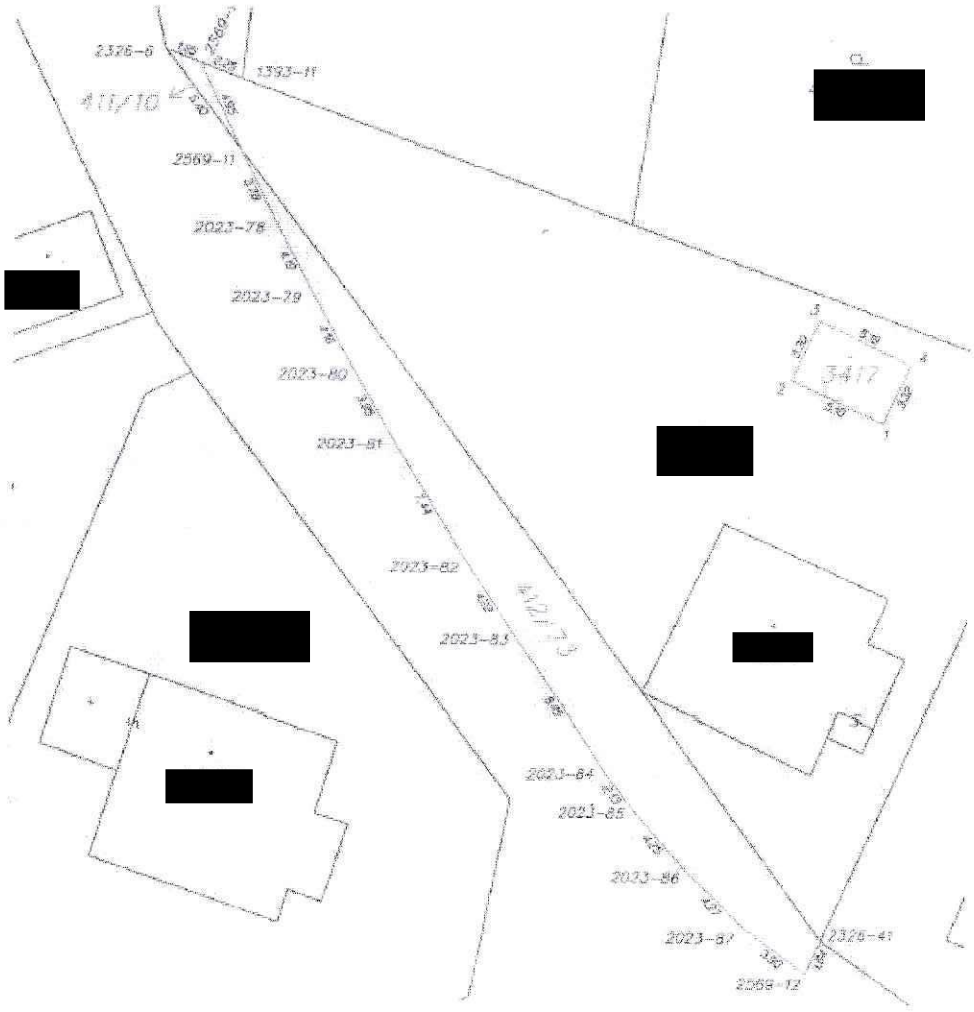
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 4171 / 26 / 21 znaleckého deníku.

[redacted]

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle na základě daňového dokladu čís. 26/21.

.

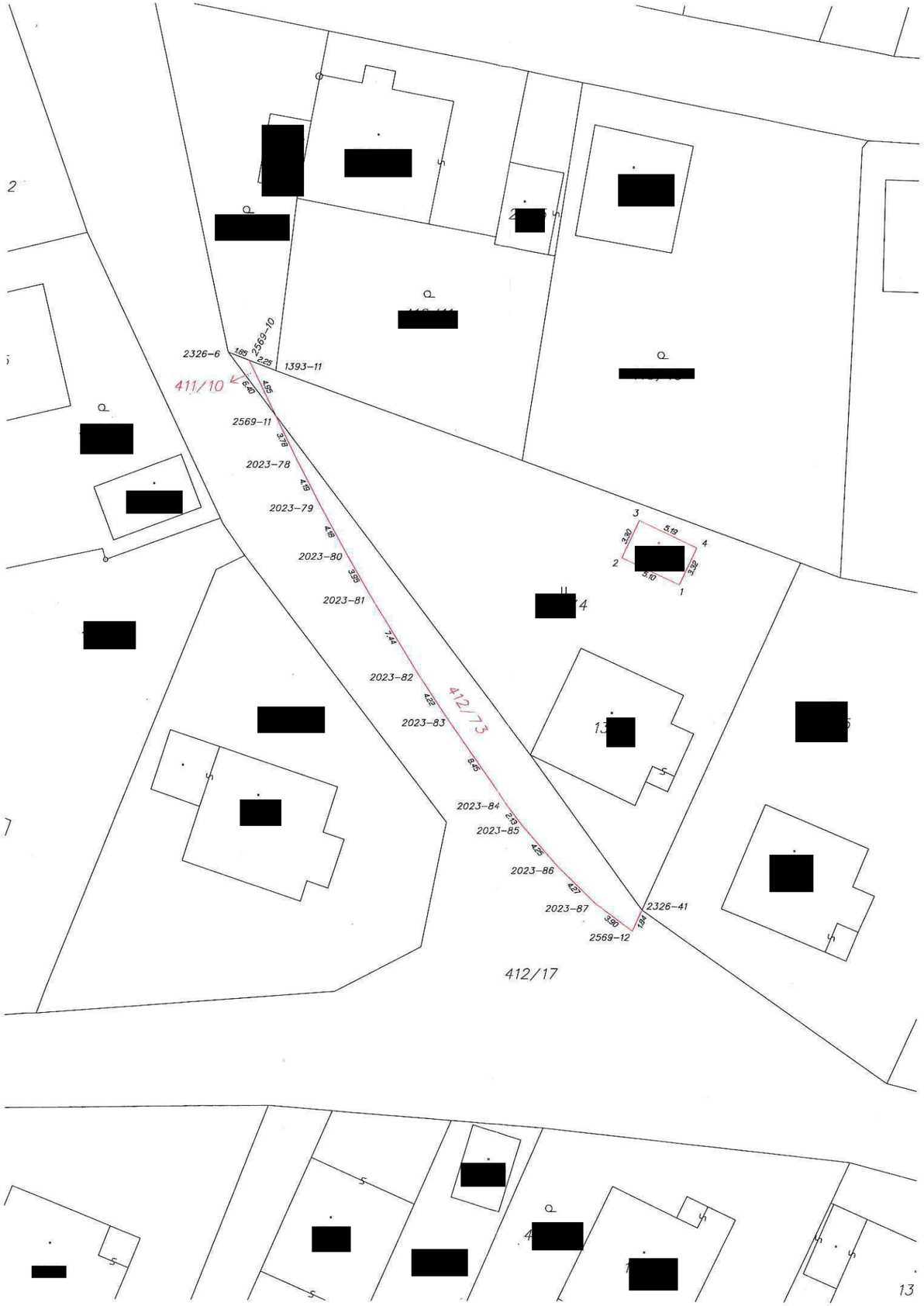
Geometrický plán pro rozdělení pozemků:



OISM052302Z_P4

412/59
412/69
412/47
412/60
412/48
412/51
412/70
412/58
412/71
412/63
412/62
412/57
412/64
412/49
412/50
412/65
412/66
412/67
412/68
412/17
410/9
411/5
411/6
2282
1315
2023-94
2023-76
2023-118
2023-75
2023-74
2023-73
2023-78
2023-79
2023-80
2023-81
2023-82
2023-83
2023-84
2023-85
2023-86
2023-87
2326-41
2023-88
2023-90
2023-92
2326-43
2023-39
2331-198
2023-41
2023-117
2023-116
2023-48
2023-49
2023-50
2023-51
2023-52
2023-113
2023-53
2023-55
2023-56
2023-57
2023-58
2023-59
2023-60
2023-61
2023-62
2023-63
2023-64
2023-111
2023-66
2023-67
2023-68
2023-69
1271-105
1271-5
1519-7
1519-3
1519-0
1393-5
1393-6
1393-7
1393-8
1393-9
2023-99
a
b

1530
402/1
1532
401/11
2023-109
2327-59
2023-23
2023-22
2023-21
2023-20
412/54
412/53
2327-172
2023-34
2326-44
2023-40
412/56
2023-29
2023-30
2023-31
2023-32
412/55
2023-19
412/52
1378-3
2331-199
412/51



OISM052302Z_P5

[redacted] [redacted]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v: Katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v: dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Označení dílů
411/4		6 40	travní p.	411/4		6 20	travní p.		2	411/4		250		6 20	
				st.3417		17	zast. pl.	bez č.p./č.e. garáž	2	411/4		250		17	
				411/10		3	travní p.		2	411/4		250		3	
412/17		33 69	orná půda	412/17		32 35	orná půda		2	412/17		1		32 35	
				412/73		1 33	orná půda		2	412/17		1		1 33	
		40 09				40 08									

*) Rozdíl ve výměře vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod. 14.6. písm. a) přílohy katastrální vyhlášky)

Výkaz údajů o bonitových půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely
411/4		73211		5 46	
		72911		74	
412/17		73211		17 82	
		72911		14 53	
411/10		72911		3	
412/73		72911		1 33	

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.	Poznámka
1393-11	756667.71	1112677.52	3	sloupek pl.
2023-78	756666.00	1112684.55	3	podezd.pl.
2023-79	756664.06	1112688.27	3	podezd.pl.
2023-80	756662.04	1112691.95	3	podezd.pl.
2023-81	756660.08	1112695.36	3	podezd.pl.
2023-82	756656.18	1112701.69	3	podezd.pl.
2023-83	756653.85	1112705.21	3	podezd.pl.
2023-84	756649.00	1112712.13	3	podezd.pl.
2023-85	756647.71	1112713.81	3	podezd.pl.
2023-86	756644.90	1112717.01	3	podezd.pl.
2023-87	756641.86	1112719.96	3	podezd.pl.
2326-6	756671.53	1112676.06	3	obrubník
2326-41	756638.13	1112720.49	3	plot
2569-10	756669.82	1112676.71	3	podezd.pl.
2569-11	756667.66	1112681.15	3	podezd.pl.
2569-12	756638.89	1112722.16	3	podezd.pl.
1	756635.19	1112694.48	3	roh budovy
2	756639.80	1112692.34	3	roh budovy
3	756638.41	1112689.35	3	roh budovy
4	756633.79	1112691.53	3	roh budovy

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, vyznačení budovy

Zhotovitel: [redacted]

Číslo plánu:	3351-339/2020
Okres:	Písek
Obec:	Milevsko
Kat. území:	Milevsko
Mapový list:	Milevsko 2-6/14

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2222/2004

Dne 16.1.2021 Číslo 8/2021

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel

[redacted]

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Koudelka

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2222/2004

Dne 21-01-2021 Číslo 20/2021

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě

Ing. Tomáš KOUDELKA Úředně oprávněný zeměměřický inženýr

[redacted]

OISM052302Z_P6

[redacted]

NEMOVITOST KLATOVSKÝCH

[redacted]

Zavřít
Nejnovější

Zimní
Zavřít
Nejnovější
Čechova
Na Hůrkách
Alšova
1,2 km
Nástroje

Zavřít
Nejnovější
© Seznam.cz, a.s., Cyclomedia Technology BV | 6. 6. 2022

Zavřít
Nejnovější
© Seznam.cz, a.s., Cyclomedia Technology BV | 6. 6. 2022
Panorama

Zavřít
Nejnovější
© Seznam.cz, a.s., Cyclomedia Technology B.V. | 6. 6. 2022
Panorama

Zavřít
Nejnovější
© Seznam.cz, a.s., Cyclomedia Technology B.V. | 6. 6. 2022

Zavřít
Nejnovější

Zavřít
Nejnovější

Zavřít
Nejnovější

Zavřít
Nejnovější
896

Zavřít
Nejnovější

Zavřít
Nejnovější
© Seznam.cz, a.s., Cyclomedia Technology BV | 0.6.2022
Panoram