



MATERIÁL PRO ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA

KONANÉHO DNE:

05.06.2024

POŘADOVÉ ČÍSLO MATERIÁLU:

35/2024 POČET STRAN: **1+Příl.**

NÁZEV:

Rybníček Nechyba – odkup pozemku od Povodí Vltavy

PŘEDKLÁDÁ:

Rada města

ZPRACOVAL:

Bc. Josef Holub, vedoucí odboru rozvoje, ÚP, ŽP a dopravy

NÁVRH NA USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Sezimovo Ústí po projednání

Usnesením č.

I. Revokuje

písm. b) bodu II usnesení ZM č. 100/2023/8 ze dne 13.12.2023;

II. Schvaluje

koupi pozemku parc. č. 961/31 – vodní plocha, koryto vodního toku o výměře 295 m² v katastrálním území a obci Sezimovo Ústí, zapsaném na LV č. 2611, městem Sezimovo Ústí od ČR – Povodí Vltavy, státní podnik, IČ: 70889953, sídlem: Holečkova 3178/8, 15000 Praha – Smíchov, do vlastnictví města Sezimovo Ústí, za kupní cenu ve výši 33.650 Kč s tím, že náklady na zhotovení geometrického plánu, znaleckého posudku a správní poplatek na podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí hradí kupující.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

Rada města předkládá RM návrh na koupi pozemku parc. č. 961/31 k.ú. Sezimovo Ústí od ČR – Povodí Vltavy, státní podnik.

Zastupitelstvo města Sezimovo Ústí schválilo úplatné nabytí pozemku parc. č. 961/4 o výměře 868 m² k.ú. Sezimovo Ústí od Státního pozemkového úřadu usnesením č. 100/2023/8 ze dne 13.12.2023. Právo hospodařit s tímto pozemkem však bylo mezitím převedeno ze SPÚ na Povodí Vltavy. Vzhledem k tomu, že zbylá část pozemku není součástí stavby bylo ze strany Povodí Vltavy požadováno rozdělit pozemek pouze pro potřeby „Rybníček Nechyba“. Za převod této části, tj. parc.č. 961/31 o výměře 295 m² k.ú. Sezimovo Ústí je požadována úplata ve výši 33.650 Kč (cca 114 Kč/m²).

Na základě uvedeného se ZM předkládá návrh na revokaci části usnesení ZM č. 100/2023/8 ze dne 13.12.2023 ve věci převodu pozemku parc.č. 961/4 odkup pouze budoucí stavbou dotčené části tohoto pozemku, nově označeného jako parc.č. 961/31.

V rozpočtu města zbývá na výkup pozemků v této lokalitě částka 60.000 Kč.

PŘÍLOHY ELEKTRONICKY NA ÚLOŽIŠTI:

Č.1 – Znalecký posudek

Č.2 – Geometrický plán

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043230/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Odhady a ceny nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parcelní číslo 961/31, v k.ú. Sezimovo Ústí - cena obvyklá. (dle GP)

Znalec: Ing. Zdeněk Bureš
Švermova 342
391 02 Sezimovo Ústí
e-mail: odhady-bures@seznam.cz
IČ: 735 62 939

Zadavatel: Povodí Vltavy, s.p., IČ: 70889953
Holečkova, Smíchov 3178/8
150 00 Praha 5

Číslo jednací: PVL-32012/2024/110

OBVYKLÁ CENA	nelze určit
TRŽNÍ HODNOTA – odvozeno z ceny zjištěné	33 650 Kč
ZJIŠTĚNÁ CENA	33 650 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Počet příloh: 6/7

Podle stavu ke dni: 19.05.2024

Vyhotoveno: V Sezimově Ústí 19.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitosti vážnou
3. o ceně zjištěné

V případě, že nebude možné určit cenu v místě a čase obvyklou, určit tržní hodnotu.

**- pozemek parcelní číslo 961/31 - vodní plocha, koryto vodního toku přirozené,
o výměře 295 m²**

pozemek nově vzniká podle GP č. 3101-34/2024, ze dne 17.04.2024, oddělením z původního pozemku parcelní číslo 961/4

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci a katastrálním území Sezimovo Ústí, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor, List vlastnictví číslo 2611 - pro původní pozemek parc.č. 961/4

- vše ke dni prohlídky tj. 19.05.2024

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je zpracováno pro určení obvyklé ceny, pro účel prodeje majetku.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku - ocenění se provádí dle současného stavu pozemku.

Oceňovaný pozemek parcelní číslo 961/31 nově vzniká podle GP č. 3101-34/2024, ze dne 17.04.2024, oddělením z původního pozemku parcelní číslo 961/4.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 19.05.2024 - bez přítomnosti vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, k.ú. Sezimovo Ústí, List vlastnictví č. 2611 - nahlížení do KN
- kopie katastrální mapy
- objednávka č. PVL-32012/2024/110 ze dne 03.05.2024
- územní plán Sezimovo Ústí
- cenové údaje KN
- Geometrický plán č. 3101-34/2024, ze dne 17.04.2024
- místní šetření znalce
- informace zadavatele

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data:

- výpis KN (evidence KN) : <https://www.cuzk.cz>
- mapa KN (evidence KN): <https://www.cuzk.cz>
- cenové údaje KN (evidence KN): <https://www.cuzk.cz>
- realitní servery: <https://www.bioreality.cz/>, <https://www.sreality.cz/>, <https://www.ceskereality.cz/>
- územní plán Sezimovo Ústí (geoportál Jč. kraje):
<https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/javascript/upd/>
- místní šetření: zpracovatel
- ostatní data: zadavatel

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

V posudku je použita metoda:

- ocenění podle cenového předpisu – cena zjištěná

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- metoda přímého porovnání - cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Použitá metodika:

V posudku je použita metoda

- ocenění podle cenového předpisu – cena zjištěná

- obvyklou cenu nelze určit - pozemek v kategorii „vodní plocha, koryto vodního toku přírodní“, mimo zastavěné území města.

Jedná se o pozemek specifický, s obdobnými pozemky se obchoduje téměř výhradně v rámci větších celků (pozemky zemědělské nebo pozemky lesní nebo rybníky). Samostatně obdobné pozemky (z hlediska územního plánu a skutečného účelu užití) nejsou obchodovány vůbec nebo ve zcela výjimečných případech. Z tohoto důvodu nelze nalézt vzorek porovnávacích nemovitostí s dostatečnou vypovídací schopností, ať už z provedených převodů (cena obvyklá) , tak z aktuálních nabídek RK (cena tržní).

Z výše uvedených důvodů je pozemek oceněn výhradně na cenu zjištěnou. Použití uvedené metodiky je důvodné - vzhledem k faktickému a právnímu stavu (**specifický pozemek**) - **není možné nalézt** skutečné převody či nabídky prodeje obdobných a srovnatelných nemovitostí.

Pozn. pro cenu obvyklou:

V daném případě se jedná pouze o „cenu zjištěnou“. Obvyklou cenu znalec nestanovil (z nedostatku informací o trhu).

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Sezimovo Ústí, k.ú. Sezimovo Ústí
Adresa nemovité věci: k.ú. Sezimovo Ústí - Nechyba, 391 02 Sezimovo Ústí

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, LV: 2611, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Předložený geometrický plán č. 3101-34/2024 souhlasí se skutečností.

Místopis

Oceňovaná nemovitost - pozemek je situována mimo zastavěné území města Sezimovo Ústí, za jeho východním okrajem, v lokalitě samoty Nechyba. Pozemek vodního toku jižním směrem od nezpevněné komunikace Sezimovo Ústí - Nechyba.

Město Sezimovo Ústí s 7166, disponuje komplexní občanskou vybaveností, doprava je zajišťována MHD.

Město Sezimovo Ústí navazuje na jižní okraj zastavěného území města Tábor.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost:

**- pozemek parcelní číslo 961/31 - vodní plocha, koryto vodního toku přirozené,
o výměře 295 m²**

pozemek nově vzniká podle GP č. 3101-34/2024, ze dne 17.04.2024, oddělením z původního pozemku parcelní číslo 961/4

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci a katastrálním území Sezimovo Ústí, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor, List vlastnictví číslo 2611 - pro původní pozemek parc.č. 961/4

1. Pozemek parcelní číslo 961/31, kú. Sezimovo Ústí - vodní plocha, koryto vodního toku přírodní::

Pozemek nově vzniká dle GP č. 3101-34/2024, ze dne 17.04.2024, oddělením z původního pozemku parcelní číslo 961/4



Úzký pozemek situovaný mimo zastavěné území obce, blíže jeho východní hranici, navazuje na pozemek vodní plochy - plocha původního rybníku v lokalitě Nechyba. Jedná se o malý pozemek, nepravidelného geometrického tvaru, ve zvlněném rovném terénu.

Současný účel užití: Vodní plocha, přírodní koryto malého vodního toku.

Přístup: Bez samostatného přístupu.

Územní plán: Pozemek mimo zastavěné území města, dle územního plánu v kategorii: „VV -

plochy vodní a vodohospodářské”

Inženýrské sítě: Nedostupné, s výjimkou elektřiny.

Trvalé porosty: Bez trvalých porostů nebo nízké, náletové dřeviny bez hodnoty.

Pozemek bez věcných břemen či jiného zatížení.

Ocenění : §8, odst.4 - vodní plocha, koryto vodního toku přirozené - dle evidence KN (GP), územního plánu a skutečného účelu užití.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Pozemek parcelní číslo 961/34 nově vzniká podle GP č. 3101-34/2024, ze dne 17.04.2024, oddělením z původního pozemku parcelní číslo 961/4.

Pozemek bez samostatného přístupu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti nezjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE

Komentář: Nemovitost bez věcných břemen či jiného zatížení.

Další věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parcelní číslo 961/31 - dle GP

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parcelní číslo 961/31 (dle GP)

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pozemek parcelní číslo 961/31 (dle GP), v k.ú. Sezimovo Ústí - vodní plocha:

Obvyklou cenu atržní hodnotu nemovitostí nelze určit:

Vzhledem ke značné specifice oceňovaného pozemku, kdy nelze nalézt dostatečně reprezentativní vzorek porovnávacích nemovitostí (jedná se o pozemek specifický, bez možnosti samostatného využití, pozemek přírodního koryta malého vodního toku, s přístupem přes pozemky jiného vlastníka) - není možné použít porovnávací metodu, nelze nalézt vzorek provedených převodů, či nabídek srovnatelných nemovitostí, s dostatečnou vypovídací schopností.

Je určena výhradně cena zjištěná.

Zjištěná cena je určena dle cenového předpisu.

Obvyklá cena není určena.

Tržní hodnota není určena - odvozeno z ceny zjištěné.

V ocenění je použito:

- ocenění dle cenového předpisu - cena zjištěná

V úvahu byly vzaty následující skutečnosti:

- tvar a terén pozemku
- umístění v lokalitě
- inženýrské sítě
- dopravní dostupnost (lokalita)
- využitelnost nemovitosti
- skutečný účel užití
- druh dle evidence KN

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek - koryto vodního toku
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Sezimovo Ústí - Nechyba 391 02 Sezimovo Ústí
LV:	2611
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Sezimovo Ústí
Katastrální území:	Sezimovo Ústí
Počet obyvatel:	7 166
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 555,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 901,00\ Kč/m^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parcelní číslo 961/31 - dle GP

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	1 901,-	0,06	1,00			114,06
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	961/31 (GP)	295		114,06	33 647,70
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 295 m ²						33 647,70
Pozemek parcelní číslo 961/31 - dle GP - zjištěná cena celkem					=	33 647,70 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parcelní číslo 961/31 (dle GP)

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vzhledem ke značné specifické oceňovaného pozemku, kdy nelze nalézt dostatečně reprezentativní vzorek porovnávacích nemovitostí (jedná se o pozemek specifický, bez možnosti samostatného využití, pozemek přírodního koryta malého vodního toku, s přístupem přes pozemky jiného vlastníka) - není možné použít porovnávací metodu, nelze nalézt vzorek provedených převodů, ani nabídkových cen, s dostatečnou vypovídací schopností.

Při určení tržní hodnoty je použita jednotková cena určená cenou zjištěnou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	961/31 (GP)	295	114,06		33 648
Celková výměra pozemků		295	Hodnota pozemků celkem		33 648

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parcelní číslo 961/31 - dle GP	33 647,70 Kč
Zjištěná cena - celkem:	33 647,70 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	33 650,- Kč

slovy: třicet tři tisíc šest set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	33 650 Kč
--	------------------

slovy: třicet tři tisíc šest set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parcelní číslo 961/31 (dle GP)	33 648,- Kč
---	-------------

Hodnota pozemku	33 648 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	nelze určit
---------------------	--------------------

Tržní hodnota – odvozeno z ceny zjištěné	33 650 Kč
---	------------------

slovy: třicet tři tisíc šest set padesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitostí není určena:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Vzhledem ke značné specifice oceňovaného pozemku, kdy nelze nalézt dostatečně reprezentativní

vzorek porovnávacích nemovitostí (jedná se o pozemek specifický, bez možnosti samostatného využití, pozemek přírodního koryta malého vodního toku, s přístupem přes pozemky jiného vlastníka) - není možné použít porovnávací metodu, nelze nalézt vzorek provedených převodů s dostatečnou vypovídací schopností.

Tržní hodnota nemovitosti není určena, je odvozena z ceny zjištěné:

Vzhledem ke značné specifické oceňovaného pozemku, kdy nelze nalézt dostatečně reprezentativní vzorek porovnávacích nemovitostí (jedná se o pozemek specifický, bez možnosti samostatného využití, pozemek přírodního koryta malého vodního toku, s přístupem přes pozemky jiného vlastníka) - není možné použít porovnávací metodu, nelze nalézt vzorek nabídek srovnatelných nemovitostí s dostatečnou vypovídací schopností.

Je určena výhradně cena zjištěná.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

Ocenění je provedeno "cenou zjištěnou" ve smyslu definice uvedené v zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

Pozemek parcelní číslo 961/31 (dle GP), v k.ú. Sezimovo Ústí - vodní plocha:

Obvyklou cenu a tržní hodnotu nemovitostí nelze určit:

Vzhledem ke značné specifické oceňovaného pozemku, kdy nelze nalézt dostatečně reprezentativní vzorek porovnávacích nemovitostí (jedná se o pozemek specifický, bez možnosti samostatného využití, pozemek přírodního koryta malého vodního toku, s přístupem přes pozemky jiného vlastníka) - není možné použít porovnávací metodu, nelze nalézt vzorek provedených převodů, či nabídek srovnatelných nemovitostí, s dostatečnou vypovídací schopností.

Je určena výhradně cena zjištěná.

Zjištěná cena je určena dle cenového předpisu.

Obvyklá cena není určena.

Tržní hodnota není určena - odvozeno z ceny zjištěné.

V ocenění je použito:

- ocenění dle cenového předpisu - cena zjištěná

Závěr znalce ohledně stanovené ceny zjištěné je přezkoumatelný (jsou uvedeny konkrétní znaky oceňovaného pozemku).

Při ocenění nemovitostí byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení podkladů a zjištěných dostupných informací, průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitostí.

Při zjišťování možnosti použití porovnávací metody byly prozkoumány cenové údaje KN a realitní nabídkové servery sreality.cz, ceskereality.cz a bioreality.cz - vždy s negativním výsledkem.

Nejedná o běžně obchodovaný nemovitý majetek (pozemek bez přístupu, bez možnosti samostatného využití, přírodní koryto malého vodního toku). Ocenění se provádí k současnému stavu a za předpokladu obvyklého chování na trhu nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitostí - cena zjištěná.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitosti vážnou
3. o ceně zjištěné

V případě, že nebude možné určit cenu v místě a čase obvyklou, určit tržní hodnotu.

- pozemek parcelní číslo 961/31 - vodní plocha, koryto vodního toku přirozené, o výměře 295 m²

pozemek nově vzniká podle GP č. 3101-34/2024, ze dne 17.04.2024, oddělením z původního pozemku parcelní číslo 961/4

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci a katastrálním území Sezimovo Ústí, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor, List vlastnictví číslo 2611 - pro původní pozemek parc.č. 961/4

Obvyklá cena nemovitosti není určena.

Tržní hodnota nemovitosti je odvozena z ceny zjištěné.

Znaleckým posudkem je určena tržní hodnota (zjištěná cena) pozemku parcelní číslo 961/31 (dle GP č. 3101-34/2024), v k.ú. Sezimovo Ústí, ve výši 33 650,- Kč.

Tržní hodnota – odvozeno z ceny zjištěné

33 650 Kč

slovy: třicet tři tisíc šest set padesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Výše uvedené ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu (tržní hodnotu). Mimo jiné se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu se zněním § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Určená tržní hodnota (odvozeno z ceny zjištěné) nemovitostí by měla odpovídat současné hladině cen na trhu s nemovitostmi obdobného charakteru ve srovnatelných lokalitách.

Stanovená hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitostmi k uvedenému datu ocenění. Nutno brát v úvahu, že daná nemovitost má tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za uvedeného stavu.

Platnost ZP:

Jeden rok od data zpracování, popř. do doby kdy, dojde k významné změně tržních podmínek v daném segmentu nemovitostí.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2611, k.ú. Sezimovo Ústí - nahlížení do KN	1
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán č. 3101-34/2024, ze dne 17.04.2024	2
Výřez z územního plánu	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	961/4
Obec:	Sezimovo Ústí [553069]
Katastrální území:	Sezimovo Ústí [747688]
Číslo LV:	2611
Výměra [m ²]:	868
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.05.2024 15:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 19.5.2024



Pozemek p.č. 961/4 v k.ú. č. 747688

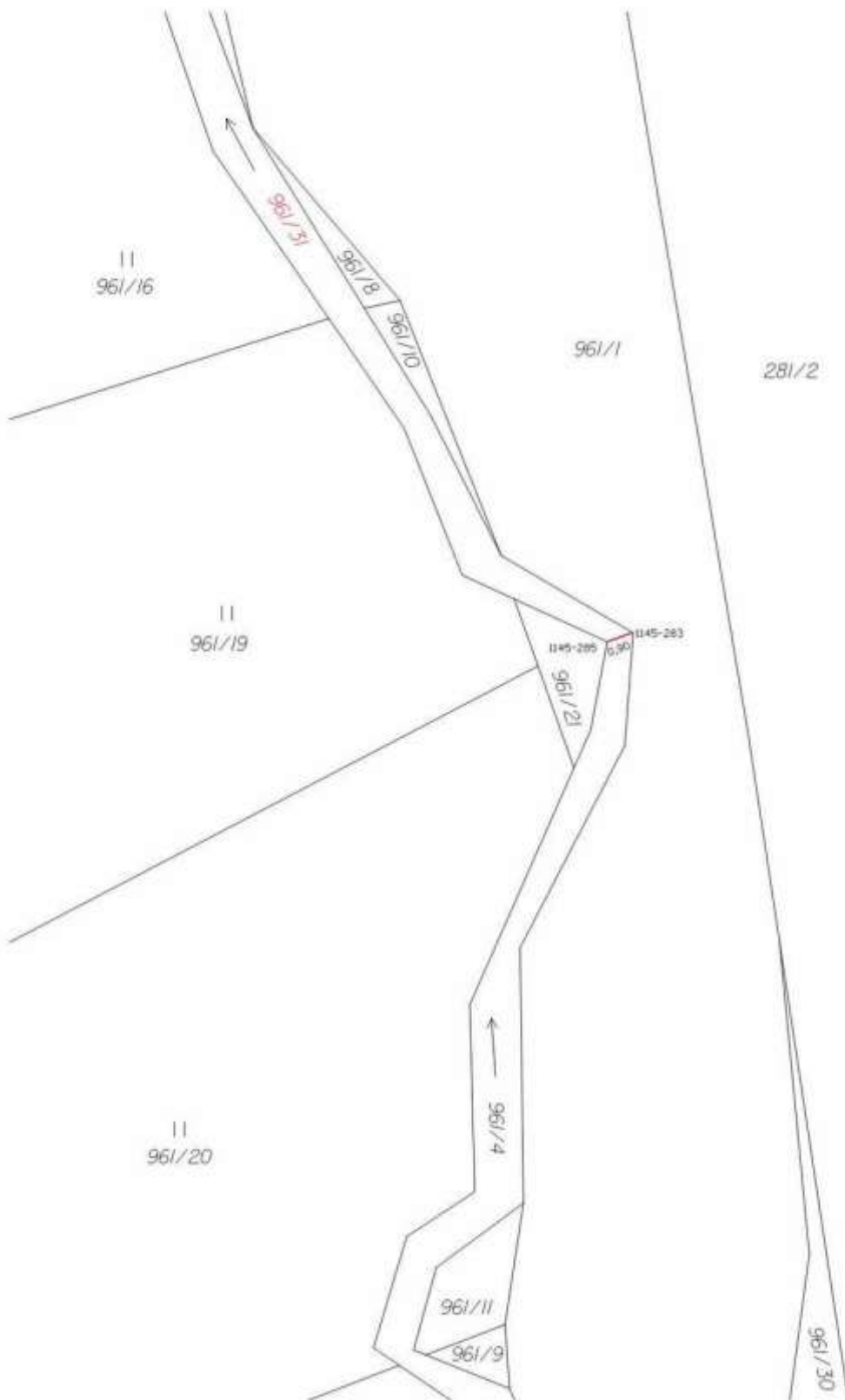
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dílčí poz. evidencí	Číslo listu vlastnickí	Výměra dílu
961/4	8	68	vodní pl. tok přirozený	961/4	5	73	vodní pl. tok přirozený			2				
				961/31	2	95					961/4	2611	2	95
	8	68			8	68								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu															
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Parcelní číslo podle zjednodušené evidence		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Parcelní číslo podle zjednodušené evidence		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
ha	m ²	ha	m ²		ha	m ²		ha	m ²	ha	m ²		ha	m ²	

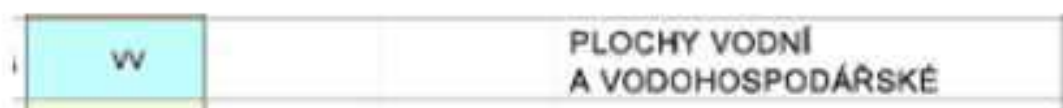
Seznam souřadnic (S-JTSK)

č.bodu	souřadnice určené pro zápis do KN				souřadnice určené měřením				
	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	
1145-283	732307.40	1123987.69		3					poznámka
1145-285	732308.22	1123988.07		3					kolík – ohrazeno stavbou

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úřední oprávněný zeměměřičský úřad:	Státní úřad zeměměřičský úřad:
	Jméno, příjmení: Ing. Eva Nováková	Jméno, příjmení:
	Číslo pořádku seznamu úředně ověřených zeměměřičských úřadů: 2535/11	Číslo pořádku seznamu úředně ověřených zeměměřičských úřadů:
	Den: 17.4.2024 Číslo: 34/2024	Den: Číslo:
	Náležitosti a přímá odpověď původní přílohy:	Účast státního úřadu zeměměřičského úřadu v elektronické podobě vložená v elektronické podobě úřadu:
Vyhovitel: Geodetické služby Geo-Real Tábor s.r.o. Světlogorská 2765, 390 05 Tábor	Katastrální úřad veškeré v odvětvích parcel.	Ověření státního úřadu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3101-34/2024	Ing. Markéta Kázdová KÚ pro Jihočeský kraj KP Tábor PGP 590/2024-308 2024.04.25 14:43:30 +02'00'	
Okres: Tábor		
Obec: Sezimovo Ústí		
Kat. území: Sezimovo Ústí		
Mapový list: DKM		
Dosavadní vlastník pozemků byla poskytnuta měřičovi seznáma se v rámci v průběhu navrhovaných nových listů, které byly sestaveny přílohou k zápisu.		

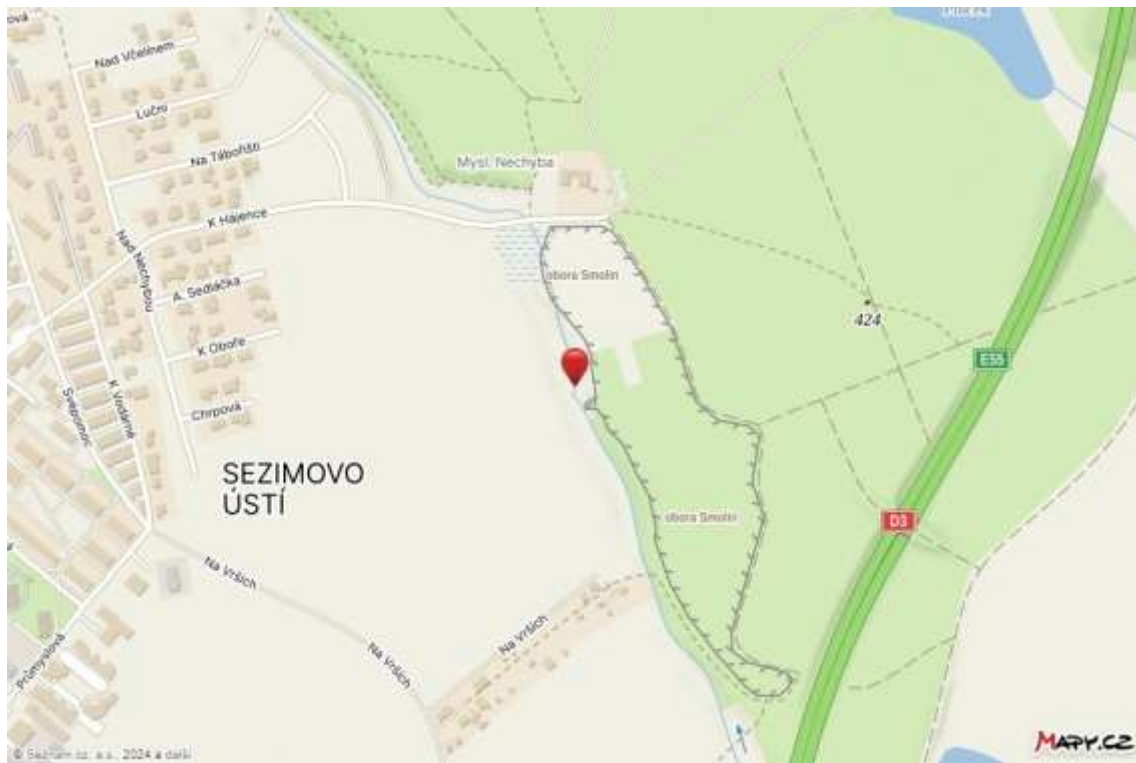


Územní plán Sezimovo Ústí (Nechyba):





Mapa oblasti



Pozemek p.č. 961/4 v k.ú. č. 747688



Pozemek p.č. 961/4 v k.ú. č. 747688

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalecký posudek je zpracován samostatně, bez dalších konzultantů.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2112 - 111 - 2024.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že při zpracování posudku jsem osobou nezávislou. Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalec souhlasí se zveřejněním tohoto znaleckého posudku dle zákona č.106/1999Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 22.11.2010, č. j. Spr 150/2010, v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043230/2024.

V Sezimově Ústí 19.5.2024


OTISK ZNALECKÉ PEČETI
Ing. Zdeněk Bureš
Švermova 342
391 02 Sezimovo Ústí

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
											katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²		
961/4	8	68	vodní pl. tok přirozený	961/4	5	73	vodní pl. tok přirozený			2							
				961/31	2	95	vodní pl. tok přirozený			2	961/4			2611	2	95	
	8	68			8	68											

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

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Parcelní číslo podle zjednodušené evidence		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Parcelní číslo podle zjednodušené evidence		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
ha	m ²	ha	m ²		ha	m ²		ha	m ²						

Seznam souřadnic (S-JTSK)

č.bodu	souřadnice určené pro zápis do KN			souřadnice určené měřením			poznámka
	Y	X	kod kvality	Y	X		
1145-283	732307.40	1123987.69	3				kolík – ohroženo stavbou
1145-285	732308.22	1123988.07	3				kolík – ohroženo stavbou

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Eva Nováková	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2535/11	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 17.4.2024 Číslo: 34/2024	Dne: Číslo:
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Geodetické služby Geo-Real Tábor s.r.o. Světlogorská 2765, 390 05 Tábor	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: 3101-34/2024	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Okres: Tábor		
Obec: Sezimovo Ústí		
Kat. území: Sezimovo Ústí		
Mapový list: DKM		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		



||
961/16

||
961/19

||
961/20

961/1

281/2

961/30

961/21

961/8

961/10

1145-285

0,90

1145-283

961/21

961/4

961/11

961/9