

Městský úřad Milevsko
Odbor investic a správy majetku
Sažinova 843
399 01 Milevsko

Městský úřad Milevsko	
Doklady:	R
Číslo: 21-11-2019	Uživatel/processor: 01511
Číslo: 111 70873 / 2019	
Právní: listů/přídavků	Ukládání: 1/10
	Stav: 1/10

V Milevsku dne 20. 11. 2019

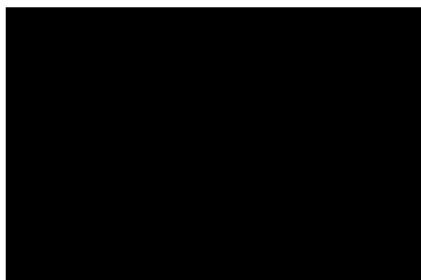
Žádost o odkup jednotky č. 789/24

Vážení,

tímto Vás žádám o odkoupení bytové jednotky č. 789/24 v ul. Karla Čapka v Milevsku za cenu 470.000,- Kč.

V uvedené bytové jednotce mám od 1. 1. 2019 kancelář pro správu a údržbu nemovitostí, dosud jako podnájemník Pekařství Malý. Protože pekařství zde ukončuje svou provozovnu, ráda bych v uvedených prostorách zůstala a pokračovala ve správě pro SVJ a BD v Milevsku.

Předem děkuji za kladné vyřízení mé žádosti



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3938 – 217 - 19

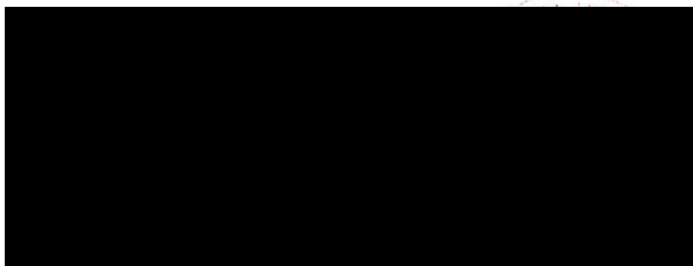
o obvyklé ceně nemovitých věcí a obvyklém nájemném

jednotky č. 789/23, ul. K. Čapka, Milevsko, včetně spoluvlastnického podílu ke
společným částem domu a pozemku v rozsahu 7/366, byt. dům na poz. parc. čís. 770
– zastavěná plocha a nádvoří,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

Účel posudku: Převod nemovitých věcí

Objednatel: obj. 748/2019 A
Město Milevsko
Nám. E. Beneše čp. 420
399 01 Milevsko

Vypracoval:



Obsahuje: 10 stran textu, vč. titulní strany.
Předává se ve dvojím vyhotovení

Použitý oceňovací předpis: stanovení obvyklé ceny a obvyklého nájemného ke dni 11.11.2019

Datum: V Milevsku, dne 13.11.2019

1 Nález:

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

Písemná objednávka ze dne 15.11.2019 – obj. 748/2019 A.

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.11.2019 vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastník : LV 4232	Město Milevsko Nám. E. Beneše čp. 420 399 01 Milevsko
B. Jednotka:	789/23 byt st. 770 zastavěná plocha a nádvoří

vlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích
7/366

Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

1.1.2 Kopie Katastrální mapy území vyhotovená dne 13.11.2019 dálkovým přístupem.

1.1.3 Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11.11.2019 za účasti paní Markéty Stromkové Dis. a paní Marcely Heroutové.

1.1.4 Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 188/2019.

1.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí:

Předmětem ocenění je jednotka č. 789/23 vedená v katastru nemovitostí jako byt. Dle skutečného stavu, zjištěném při místním šetření, je jednotka dlouhodobě využívána jako nebytový prostor. Bližší popis a dispoziční uspořádání je uvedeno u výpočtu ceny objektu. Jednotka měla během životnosti pravidelnou údržbu a je v dobrém technickém stavu.

Budova bytového domu je umístěná po levé straně jednosměrné ul. K. Čapka.

Na oceňovaných nemovitostech nejsou dle LV 4232 zřízená věcná břemena ani jiná omezující práva.

2 Posudek:

2.1 Stavební pozemek – vl. podíl

§ 4 vyhl. 188/2019 Sb.

2.2 Bytová jednotka č. 789/23

§ 38 vyhl. 188/2019 Sb.

2.1 Stavební pozemek (§ 4):

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

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

Písek $ZC_v = 1\,216 \text{ Kč}$

2.1.2 Popis a výměry:

kú. Milevsko, LV 4232

st. 770 zastavěná plocha a nádvoří $1\,032 \text{ m}^2$

Stavba na pozemku – bytová dům čp. 788, 789, 790.

Vlastnický podíl na pozemku 7/366

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 789/23 v bytovém domě čp. 788, 789, 790, v kú. Milevsko. Bytový dům je postavený na poz. st. 770. Podrobné situování pozemku je patrné z kopie katastrální mapy v příloze ocenění. Přístup a příjezd k bytovému domu je po poz. parc. čís. 580/3 (ostatní plocha – jiná plocha), který je ve vlastnictví: Město Milevsko, nám. E. Beneše čp. 420, 399 01 Milevsko. Přístup a příjezd hodnotím jako bezproblémový.

2.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

2.1.3 výpočet základní ceny úpravené				
Základní cena stavebního pozemku	Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	1 216
Milevsko				
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	879,00

2.1.4 Výpočet indexů:

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

Znak		Kvalitativní pásma		Hodnota T_i
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek i stavba stejní vlastníci	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	II.	Bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce	III.	Obec s počtem více jak 5 000 obyvatel	1,00
8	Poloha obce	V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5 000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost	1,05
Index trhu: $I_T = 1,05 \times (1,00 - 0,06)$				0,987

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

Znak		Kvalitativní pásma		Hodnota P_i
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	
1	Svažitosť pozemku a expozice	IV.	Svažitosť terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
2	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
3	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
4	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	1,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 + 0,00$				1,00

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

Znak		Kvalitativní pásma		Hodnota V_i
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	
	Druh a účel užití stavby	II.	Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	Dostupná občanská vybavenost	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Přístup po zpevněné komunikaci – dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	IV.	Výhodná – komerční využití	0,08
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	1,05
Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1 + 0,05)$				1,05

2.1.5 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
St. 770	Zastavěná plocha a nádvoří	1032	879
Úprava základní ceny pozemku			0,987
Index trhu		I_T	1,000
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,050
Index polohy		I_P	1,036
Index cenového porovnání		$I_T \times I_o \times I_P$	910
Cena pozemku st. 770, kú. Milevsko (zaokrouhleno)		C_N	Kč/m ²
Cena pozemku st. 770, kú. Milevsko		C_N	Kč
Hodnota vlastnického podílu 7/366 (789/23)		C_N	Kč
			939 120
			17 961,31

2.2 Bytová jednotka č. 789/23, kú. Milevsko (§ 38):

2.2.1 Popis:

Bytová jednotka č. 789/23 (v současné době využívaná jako nebytový prostor ke komerčním účelům) je umístěná v 1.NP (přízemí) bytového domu čp. 788, 789, 790 v ul. K. Čapka. Bytový dům byl postaven v roce 1952. Jedná se o bytový dům se třemi sekcemi. Krajní sekce mají dva vchody, prostřední sekce tři. Krajní sekce mají 1 PP a 3 NP, prostřední sekce 1 PP, 4 NP. Podzemní podlaží jsou užívány jako technické zázemí k bytovým jednotkám. Jednotka prošla v roce 2006 částečnou rekonstrukcí a je v dobrém technickém stavu. Vstup do jednotky je přímo z ul. K. Čapka. Jednotku je možné využít jako bezbariérový byt nebo provozovnu.

Objekt bytového domu je obdélníkového půdorysu, zastřešen sedlovou střechou. Jednotka měla během životnosti průměrnou údržbu, většina prvků dlouhodobé životnosti je původního stáří.

2.2.2 Dispoziční řešení a velikost nebytového prostoru:

prodejna	26,20 m ²
kancelář	6,25 m ²
umývárna	2,00 m ²
sklad	11,90 m ²
WC	2,25 m ²
Celkem (zaokrouhleno):	49,00 m ²

2.2.3 Výměry pro ocenění:

Výpočet výměr	
Plocha jednotky 789/23	49,00 m ²
Celkem	49,00 m ²

2.2.4 Výpočet indexů:

Znak		Kvalitativní pásma		Hodnota
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	V_i
1	Typ stavby	IV.	Budova zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Standardní	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	1.NP bez výťahu	0,00
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	II.	JZ - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Částečné	-0,10
7	Další vybavení bytu	I.	Bez dalších prostor	-0,03
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu bytu	0,00
10	Stavebnětechnický stav	III.	Předpoklad provedení menších stavebních úprav	0,85x0,665 = 0,565
Index konstrukce a vybavení: $I_V = (1 - 0,03) \times 0,565$				0,548

2.2.5 Výpočet ceny:

Základní cena	dle typu z příl.č. 27 tab. 1	ZC	Kč/m ²	16 918
Index konstrukce a vybavení		I_V		0,548
Základní cena upravená	$ZC \times I_V$	ZCU	Kč/m ²	9 271,06
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	49
Index trhu		I_T		0,987
Index polohy		I_P		1,050
Cena jednotky č. 789/23, kú. Milevsko		C_N	Kč	470 795,29

3 Cena dle vyhl. 188/2019 Sb.:

	LV 4232
	Kú. Milevsko
3.1 Stavební pozemek – vl. podíl	17 961,31 Kč
3.2 Jednotka č. 789/23	470 795,29 Kč
Cena nemovitostí celkem:	488 756,60 Kč
Zaokrouhleno:	488 760,00 Kč

Cena nemovitosti dle vyhl. 188/2019 Sb.
zaokrouhlená dle § 50 činí:

488 760,00 Kč

Slovy: čtyřistaosmdesátosmtisícsešmmsetšedesátkorunčeských

4 Obvyklá cena nemovitostí – tržní hodnota ke dni ocenění:

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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, přikládána 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. 188/2019 Sb.)

Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a 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. S ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí by uskutečněné prodeje a vyhodnocované nabídky 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 (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2018 a 2019 – informace z katastru nemovitostí), vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

5 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí porovnávacím způsobem byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů a z nabídek obdobných nemovitých věcí v místě za posledních 12 měsíců.

Bytová jednotka 53 m², ul. Karla Čapka, Milevsko, V- 5741/2018-305

Prodej bytové jednotky 2+1 v ul. K. Čapka v Milevsku. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve 3.NP zděného bytového domu, podlahová plocha 53 m². Klidný dům, vytápění dálkové. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka je po rozsáhlé rekonstrukci.

Bytová jednotka 56 m², ul. Karla Čapka, Milevsko, V- 2713/2019-305

Prodej bytové jednotky 2+1 v ul. K. Čapka v Milevsku. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve 3.NP zděného bytového domu, podlahová plocha 56 m². Klidný dům, vytápění dálkové. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka je po rekonstrukci.

Bytová jednotka 55 m², ul. Karla Čapka, Milevsko, V- 2315/2019-305

Prodej bytové jednotky 2+1 v ul. K. Čapka v Milevsku. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve 2.NP zděného bytového domu, podlahová plocha 55 m². Klidný dům, vytápění dálkové. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka je po rekonstrukci.

Bytová jednotka č. 789/23, kú. Milevsko – seznam porovnávaných objektů:

Název	Cena realizovaná Kč	Výměra m ²	K _m	K _{vyb.}	Cena upravená Kč/m ²
K. Čapka	855 000	53	0,80	0,80	10 324
K. Čapka	820 000	56	0,80	0,80	9 371
K. Čapka	855 000	55	0,80	0,80	9 949
Průměrná cena:					9 881
Cena bytové jednotky č. 789/23, kú. Milevsko – 49 m ² (zaokrouhleno):					485 000

6 Stanovení obvyklého nájemného z jednotky č. 789/23 v kú. Milevsko:

Popis:

Bytová jednotka č. 789/23 (v současné době využívaná jako nebytový prostor ke komerčním účelům) je umístěná v 1.NP (přízemí) bytového domu čp. 788, 789, 790 v ul. K. Čapka.

Vstup do jednotky je přímo z ul. K. Čapka. Jednotku je možné využít jako bezbariérový byt nebo provozovnu. Příjezd a přístup hodnotím jako bezproblémový. Parkovací možnosti v okolí nemovité věci jsou dobré na veřejné komunikaci.

Velikost pronajímaného prostoru celkem je 49 m²
Prostory jsou umístěné v 1.NP.
Prostory mohou být využívány ke komerčním účelům

Výpočet obvyklého nájemného:

V místě a v čase je obvyklé nájemné ve výši simulovaného nájemného.

Výše obvyklého ročního nájemného v objektech využívaných ke komerčním účelům, se stanovuje ve výši 5-6 % z ceny objektu v závislosti na vybavení objektů, umístění a na nabídce a poptávce. Pro výpočet obvyklého nájemného z jednotky č. 789/23 použiju sazbu 6 %.

Název	Obvyklá cena Kč	Nájemné roční Kč (6 %)	Nájemné měsíční Kč
Jednotka č. 789/23	485 000	29 100	2 425
Obvyklé nájemné celkem:	485 000	29 100	2 425

7 Rekapitulace:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
-rezidenční zástavba
-možnost komerčního využití
Kladný vliv:
-poptávka nižší než nabídka

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 4232 pro kú. Milevsko nejsou zjištěna
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

8 Hodnocení - závěr:

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitostech je obvyklá cena jednotky č. 789/23 v kú. Milevsko stanovena na hodnotu 485 000 Kč, za kterou jsou nemovité věci ke dni ocenění prodejné. Obvyklá cena je stanovena ke dni 11.11.2019. Pokud nedojde ke změně tržního prostředí je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců.

Obvyklá cena jednotky č. 789/23 v kú. Milevsko
ke dni 11.11.2019 činí:

485 000,00 Kč

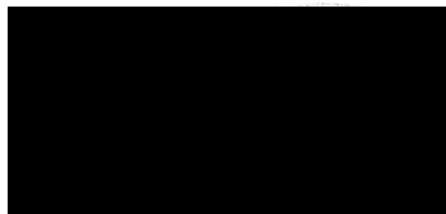
Slovy: čtyřistaosmdesátpěttisíckorunčeských

Obvyklé nájemné z jednotky č. 789/23 v kú. Milevsko
ke dni 11.11.2019 činí:

2 425,00 Kč/měs.

Slovy: dvatisícečtyřistadvacetpětkorunčeských

V Milevsku dne 13.11.2019



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
STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné a průmyslové.

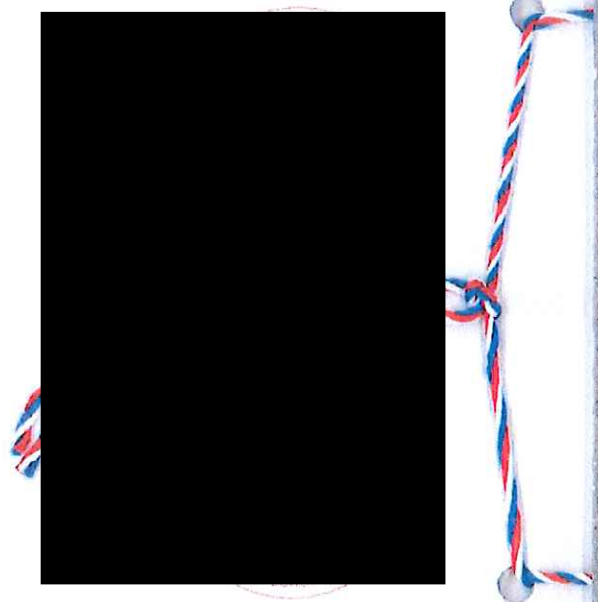
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 3938 – 217 – 19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na
základě daňového dokladu čís. 217/19.



Kopie katastrální mapy území bytového domu čp. 788, 789, 790, kú. Milevsko





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3939 – 218 - 19

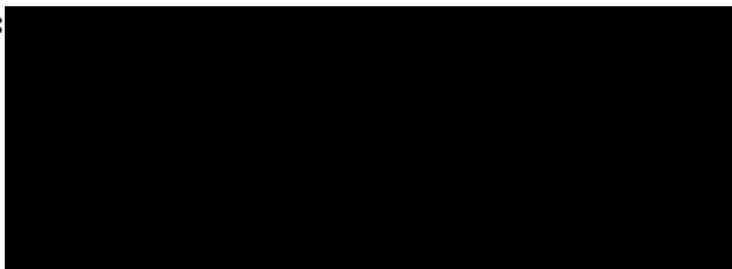
o obvyklé ceně nemovitých věcí a obvyklém nájemném

jednotky č. 789/24, ul. K. Čapka, Milevsko, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku v rozsahu 47/2562, byt. dům na poz. parc. čís. 770 – zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

Účel posudku: Převod nemovitých věcí

Objednatel: obj. 748/2019 A
Město Milevsko
Nám. E. Beneše čp. 420
399 01 Milevsko

Vypracoval:



Obsahuje: 10 stran textu, vč. titulní strany.
Předává se ve dvojím vyhotovení

Použitý oceňovací předpis: stanovení obvyklé ceny a obvyklého nájemného ke dni 11.11.2019

Datum: V Milevsku, dne 13.11.2019

1 Nález:

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

Písemná objednávka ze dne 15.11.2019 – obj. 748/2019 A.

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.11.2019 vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastník : LV 4232 Město Milevsko
 Nám. E. Beneše čp. 420
 399 01 Milevsko

B. Jednotka: 789/24 byt
 st. 770 zastavěná plocha a nádvoří

vlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích
47/2562

Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

1.1.2 Kopie Katastrální mapy území vyhotovená dne 13.11.2019 dálkovým přístupem.

1.1.3 Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11.11.2019 za účasti paní Markéty Stromkové Dis. a paní Marcely Heroutové.

1.1.4 Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 188/2019.

1.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí:

Předmětem ocenění je jednotka č. 789/24 vedená v katastru nemovitostí jako byt. Dle skutečného stavu, zjištěném při místním šetření, je jednotka dlouhodobě využívána jako nebytový prostor. Bližší popis a dispoziční uspořádání je uvedeno u výpočtu ceny objektu. Jednotka měla během životnosti pravidelnou údržbu a je v dobrém technickém stavu.

Budova bytového domu je umístěná po levé straně jednosměrné ul. K. Čapka.

Na oceňovaných nemovitostech nejsou dle LV 4232 zřízená věcná břemena ani jiná omezující práva.

2 Posudek:

2.1 Stavební pozemek – vl. podíl

§ 4 vyhl. 188/2019 Sb.

2.2 Bytová jednotka č. 789/24

§ 38 vyhl. 188/2019 Sb.

2.1 Stavební pozemek (§ 4):

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

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

Písek $ZC_v = 1\,216 \text{ Kč}$

2.1.2 Popis a výměry:

kú. Milevsko, LV 4232

st. 770 zastavěná plocha a nádvoří 1 032 m²

Stavba na pozemku – bytová dům čp. 788, 789, 790.

Vlastnický podíl na pozemku 47/2562

Předmětem ocenění je jednotka č. 789/24 v bytovém domě čp. 788, 789, 790, v kú. Milevsko. Bytový dům je postavený na poz. st. 770. Podrobné situování pozemku je patrné z kopie katastrální mapy v příloze ocenění. Přístup a příjezd k bytovému domu je po poz. parc. čís. 580/3 (ostatní plocha – jiná plocha), který je ve vlastnictví: Město Milevsko, nám. E. Beneše čp. 420, 399 01 Milevsko. Přístup a příjezd hodnotím jako bezproblémový.

2.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku				Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	1 216
Milevsko							
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	879,00

2.1.4 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 nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek i stavba stejný vlastníci	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	II.	Bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce	III.	Obec s počtem více jak 5 000 obyvatel	1,00
8	Poloha obce	V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5 000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost	1,05
Index trhu: $I_T = 1,05 \times (1,00 - 0,06)$				0,987

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

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
2	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
3	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
4	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	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_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
	Druh a účel užití stavby	II.	Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	Dostupná občanská vybavenost	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Přístup po zpevněné komunikaci – dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	IV.	Výhodná – komerční využití	0,08
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1 + 0,05)$				1,05

2.1.5 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
St. 770	Zastavěná plocha a nádvoří	1032	879
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	0,987
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_P	1,050
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$		1,036
Cena pozemku st. 770, kú. Milevsko (zaokrouhleno)		C_N	910
Cena pozemku st. 770, kú. Milevsko		C_N	Kč
Hodnota vlastnického podílu 47/2562 (789/24)		C_N	Kč
			939 120
			17 228,19

2.2 Bytová jednotka č. 789/24, kú. Milevsko (§ 38):

2.2.1 Popis:

Bytová jednotka č. 789/24 (v současné době využívaná jako nebytový prostor ke komerčním účelům) je umístěná v 1.NP (přízemí) bytového domu čp. 788, 789, 790 v ul. K. Čapka.

Bytový dům byl postaven v roce 1952. Jedná se o bytový dům se třemi sekcemi. Krajní sekce mají dva vchody, prostřední sekce tři. Krajní sekce mají 1 PP a 3 NP, prostřední sekce 1 PP, 4 NP. Podzemní podlaží jsou užívány jako technické zázemí k bytovým jednotkám. Jednotka prošla v roce 2006 částečnou rekonstrukcí a je v dobrém technickém stavu. Vstup do jednotky je přímo z ul. K. Čapka. Jednotku je možné využít jako bezbariérový byt nebo provozovnu.

Objekt bytového domu je obdélníkového půdorysu, zastřešen sedlovou střechou. Jednotka měla během životnosti průměrnou údržbu, většina prvků dlouhodobé životnosti je původního stáří.

2.2.2 Dispoziční řešení a velikost nebytového prostoru:

kancelář	14,40 m ²
kancelář	13,15 m ²
umývárna	2,00 m ²
sklad	10,75 m ²
šatna	4,00 m ²
WC	2,25 m ²
Celkem (zaokrouhleno):	47,00 m ²

2.2.3 Výměry pro ocenění:

Výpočet výměr	
Plocha jednotky 789/24	47,00 m ²
Celkem	47,00 m ²

2.2.4 Výpočet indexů:

Znak Číslo	Název znaku	Kvalitativní pásma		
		Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	IV.	Budova zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Standardní	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	I.NP bez výtahu	0,00
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	II.	JZ - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Částečné	-0,10
7	Další vybavení bytu	I.	Bez dalších prostor	-0,03
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu bytu	0,00
10	Stavebnětechnický stav	III.	Předpoklad provedení menších stavebních úprav	$0,85 \times 0,665 = 0,565$
Index konstrukce a vybavení: $I_V = (1 - 0,03) \times 0,565$				0,548

2.2.5 Výpočet ceny:

Základní cena	dle typu z příl.č. 27 tab. 1	ZC	Kč/m ²	16 918
Index konstrukce a vybavení		I_V		0,548
Základní cena upravená	$ZC \times I_V$	ZCU	Kč/m ²	9 271,06
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	47
Index trhu		I_T		0,987
Index polohy		I_P		1,050
Cena jednotky č. 789/24, kú. Milevsko		C_N	Kč	451 579,15

3 Cena dle vyhl. 188/2019 Sb.:

	LV 4232
	Kú. Milevsko
3.1 Stavební pozemek – vl. podíl	17 228,19 Kč
3.2 Jednotka č. 789/24	451 579,15 Kč
Cena nemovitostí celkem:	468 807,34 Kč
Zaokrouhleno:	468 810,00 Kč

Cena nemovitosti dle vyhl. 188/2019 Sb.
zaokrouhlená dle § 50 činí:

468 810,00 Kč

Slovy: čtyřistašedesátosmtisícosmsetdesetkorunčeských

4 Obvyklá cena nemovitostí – tržní hodnota ke dni ocenění:

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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, přikládána 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. 188/2019 Sb.)

Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a 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. S ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí by uskutečněné prodeje a vyhodnocované nabídky 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 (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2018 a 2019 – informace z katastru nemovitostí), vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

5 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí porovnávacím způsobem byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů a z nabídek obdobných nemovitých věcí v místě za posledních 12 měsíců.

Bytová jednotka 53 m², ul. Karla Čapka, Milevsko, V- 5741/2018-305

Prodej bytové jednotky 2+1 v ul. K. Čapka v Milevsku. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve 3.NP zděného bytového domu, podlahová plocha 53 m². Klidný dům, vytápění dálkové. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka je po rozsáhlé rekonstrukci.

Bytová jednotka 56 m², ul. Karla Čapka, Milevsko, V- 2713/2019-305

Prodej bytové jednotky 2+1 v ul. K. Čapka v Milevsku. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve 3.NP zděného bytového domu, podlahová plocha 56 m². Klidný dům, vytápění dálkové. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka je po rekonstrukci.

Bytová jednotka 55 m², ul. Karla Čapka, Milevsko, V- 2315/2019-305

Prodej bytové jednotky 2+1 v ul. K. Čapka v Milevsku. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve 2.NP zděného bytového domu, podlahová plocha 55 m². Klidný dům, vytápění dálkové. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka je po rekonstrukci.

Bytová jednotka č. 789/24, kú. Milevsko – seznam porovnávaných objektů:

Název	Cena realizovaná Kč	Výměra m ²	K _m	K _{vyb.}	Cena upravená Kč/m ²
K. Čapka	855 000	53	0,80	0,80	10 324
K. Čapka	820 000	56	0,80	0,80	9 371
K. Čapka	855 000	55	0,80	0,80	9 949
Průměrná cena:					9 881
Cena bytové jednotky č. 789/24, kú. Milevsko – 47 m ² (zaokrouhleno):					465 000

6 Stanovení obvyklého nájemného z jednotky č. 789/24 v kú. Milevsko:

Popis:

Bytová jednotka č. 789/24 (v současné době využívaná jako nebytový prostor ke komerčním účelům) je umístěná v 1.NP (přízemí) bytového domu čp. 788, 789, 790 v ul. K. Čapka.

Vstup do jednotky je přímo z ul. K. Čapka. Jednotku je možné využít jako bezbariérový byt nebo provozovnu. Příjezd a přístup hodnotím jako bezproblémový. Parkovací možnosti v okolí nemovité věci jsou dobré na veřejné komunikaci.

Velikost pronajímaného prostoru celkem je 47 m²

Prostory jsou umístěné v 1.NP.

Prostory mohou být využívány ke komerčním účelům

Výpočet obvyklého nájemného:

V místě a v čase je obvyklé nájemné ve výši simulovaného nájemného.

Výše obvyklého ročního nájemného v objektech využívaných ke komerčním účelům, se stanovuje ve výši 5-6 % z ceny objektu v závislosti na vybavení objektů, umístění a na nabídce a poptávce. Pro výpočet obvyklého nájemného z jednotky č. 789/24 použiju sazbu 6 %.

Název	Obvyklá cena Kč	Nájemné roční Kč (6 %)	Nájemné měsíční Kč
Jednotka č. 789/24	465 000	27 900	2 325
Obvyklé nájemné celkem:	465 000	27 900	2 325

7 Rekapitulace:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
-rezidenční zástavba
-možnost komerčního využití
Kladný vliv:
-poptávka nižší než nabídka

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 4232 pro kú. Milevsko nejsou zjištěná
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

8 Hodnocení - závěr:

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitostech je obvyklá cena jednotky č. 789/24 v kú. Milevsko stanovena na hodnotu 465 000 Kč, za kterou jsou nemovité věci ke dni ocenění prodejné. Obvyklá cena je stanovena ke dni 11.11.2019. Pokud nedojde ke změně tržního prostředí je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců.

Obvyklá cena jednotky č. 789/24 v kú. Milevsko
ke dni 11.11.2019 činí:

465 000,00 Kč

Slovy: čtyřistašedesátpěttisickorunčeských

Obvyklé nájemné z jednotky č. 789/24 v kú. Milevsko
ke dni 11.11.2019 činí:

2 325,00 Kč/měs.

Slovy: dvatisícetřistadvacetpětkorunčeských/měs.

V Milevsku dne 13.11.2019



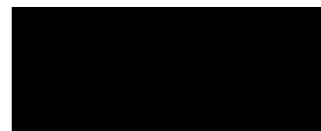
ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

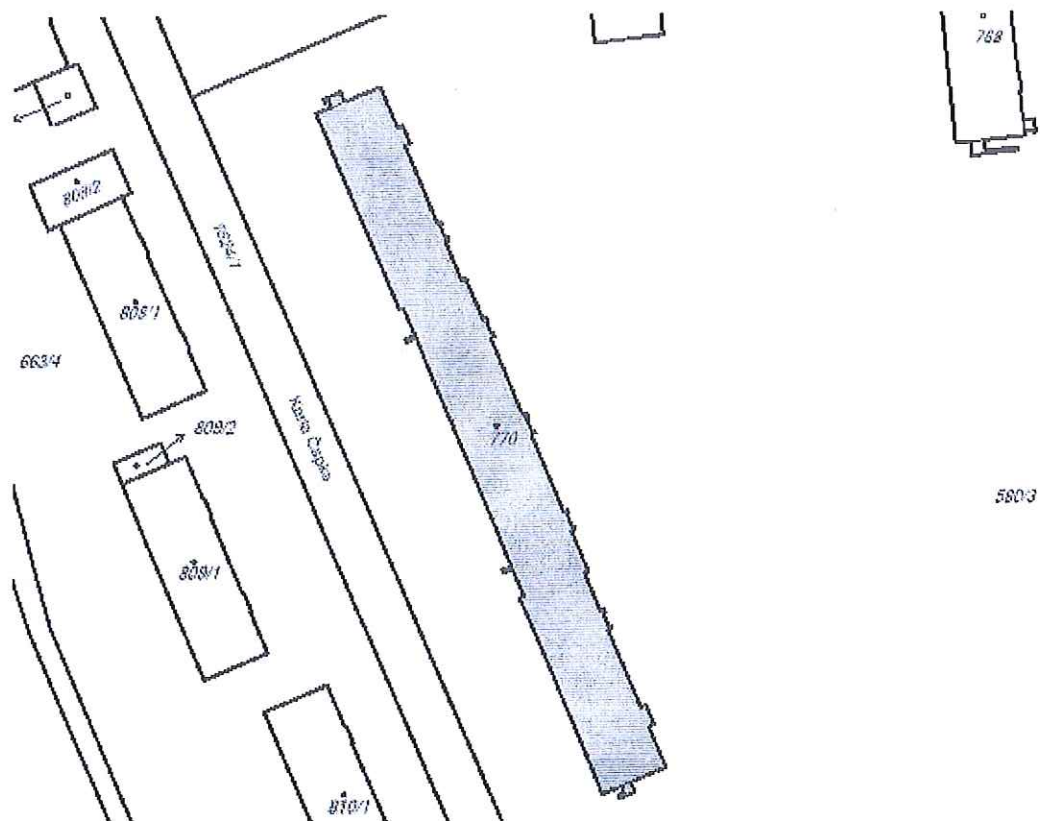
EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí
STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné a průmyslové.

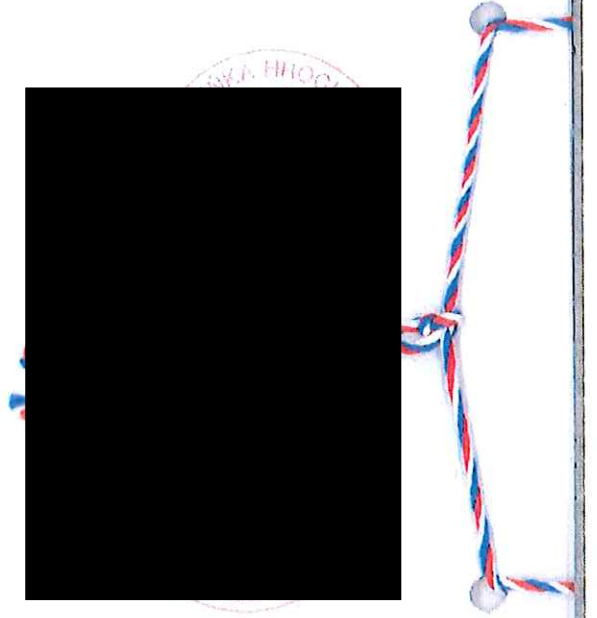
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 3939 – 218 – 19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na
základě daňového dokladu čís. 218/19.



Kopie katastrální mapy území bytového domu čp. 788, 789, 790, kú. Milevsko





Město Milevsko
Městský úřad Milevsko, Odbor investic a správy majetku
Čj:
V Milevsku

Město Milevsko
v souladu s usnesením Zastupitelstva města Milevska č. ... ze dne ... zveřejňuje

záměr prodat

bytovou jednotku č. 24 včetně podílu na společných částech domu v č.p. 789, Karla Čapka, Milevsko (bytový dům je součástí pozemku parc. č. st. 770, nacházejícího se v katastrálním území Milevsko, který je zapsán na LV č. 4232 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek, klasifikační třída ukazatele energetické náročnosti budovy – E) na základě žádosti [REDAKCE]
399 01 Milevsko, za nabízenou cenu 470.000,00 Kč.

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

K tomuto záměru se lze vyjádřit (připomínky možné i elektronickou formou) nebo podat jiné nabídky písemně v zalepené obálce označené heslem „VŘ – prodej bytové jednotky č. 24 v č.p. 789“ (a přesnou adresou odesílatele), které musejí být doručeny na adresu: Městský úřad Milevsko, nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko, nebo osobně na podatelnu úřadu nejpozději do dne ... do 13:00 hod. V případě podání jiné nabídky, zájemce uradí nebo složí na účet města Milevska č. 6015-640992319/0800 jistotu ve výši 5 % výchozí ceny, tj. 23.500,00 Kč. Variabilní symbol je rodné číslo nebo IČ. Pro jistotu (kauci) a finanční vyrovnání platí Zásady pro prodej majetku města č. ZA/05/ZMM platné od 18.11.2009 a uveřejněné na <http://www.milevsko-mesto.cz/samosprava/predpisy-mesta>.

Zájemce bere dále na vědomí tu skutečnost, že vyhlášovatel ve smyslu čl. 6 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a změně některých zákonů v platném znění zpracovává a shromažďuje osobní údaje uchazeče za účelem předmětného výběrového řízení a případně vyhotovení smlouvy.

Kontaktní osoba vyhlášovatele ve věcech záměru: Markéta Stromková, DiS.,
tel.: 382 504 229, marketa.stromkova@milevsko-mesto.cz

Ing. Ivan Radosta
starosta města

razítko města

Vyvěšeno na úřední desce

Sejmuto z úřední desky

Město Milevsko
Městský úřad Milevsko, Odbor investic a správy majetku
Čj:
V Milevsku

Město Milevsko

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

záměr prodat

bytovou jednotku č. 23 včetně podílu na společných částech domu v č.p. 789, Karla Čapka, Milevsko (bytový dům je součástí pozemku parc. č. st. 770, nacházejícího se v katastrálním území Milevsko, který je zapsán na LV č. 4232 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek, klasifikační třída ukazatele energetické náročnosti budovy – E), za minimální cenu 485.000,00 Kč.

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

K tomuto záměru se lze vyjádřit a podat nabídky písemně v zalepené obálce označené heslem „VŘ – prodej bytové jednotky č. 23 v č.p. 789“ (a přesnou adresou odesílatele), které musejí být doručeny na adresu: Městský úřad Milevsko, nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko, nebo osobně na podatelnu úřadu nejpozději do dne ... do 13:00 hod. V případě podání nabídky, zájemce uradí nebo složí na účet města Milevska č. 6015-640992319/0800 jistotu ve výši 5 % výchozí ceny, tj. 24.250,00 Kč. Variabilní symbol je rodné číslo nebo IČ. Pro jistotu (kauci) a finanční vyrovnání platí Zásady pro prodej majetku města č. ZA/05/ZMM platné od 18.11.2009 a uveřejněné na <http://www.milevsko-mesto.cz/samosprava/predpisy-mesta>.

Zájemce bere dále na vědomí tu skutečnost, že vyhlášovatel ve smyslu čl. 6 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a změně některých zákonů v platném znění zpracovává a shromažďuje osobní údaje uchazeče za účelem předmětného výběrového řízení a případně vyhotovení smlouvy.

Kontaktní osoba vyhlášovatele ve věcech záměru: Markéta Stromková, DiS., tel.: 382 504 229, marketa.stromkova@milevsko-mesto.cz

Ing. Ivan Radosta
starosta města

razítko města

Vyvěšeno na úřední desce

Sejmuto z úřední desky