

ZNALECKÝ POSUDEK

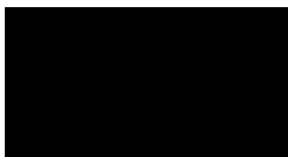
č. 4009 – 54 - 20

o obvyklé ceně nemovitých věcí

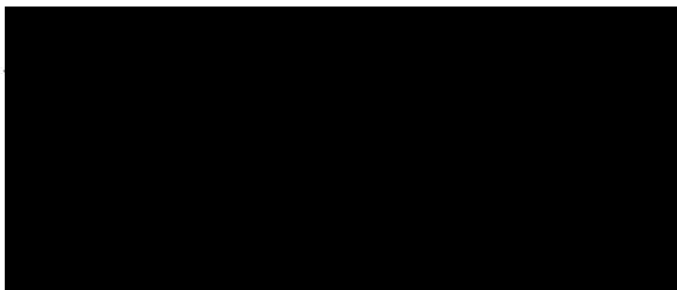
poz. parc. čís. st. 247/1 – zastavěná plocha a nádvoří (součást: objekt k bydlení
čp. 206, ul. Sokolovská, Milevsko), 287/1 – zahrada,
st. 247/2 – zastavěná plocha a nádvoří (součást: objekt k bydlení čp. 417,
ul. Sokolovská, Milevsko),
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

Účel posudku: Pro převod nemovitých věcí

Objednatel:



Vypracoval:



Obsahuje: 8 stran textu, vč. titulní strany.
Předává se ve dvojím vyhotovení

Použitý oceňovací předpis: stanovení obvyklé ceny nemovitostí ke dni 04.03.2020

Datum: V Milevsku, dne 06.03.2020

I Nález:

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

Telefonická objednávka ze dne 01.03.2020.

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 06.03.2020, vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastník: LV 1	Město Milevsko nám. E. Beneše čp. 420 399 01 Milevsko
B. Pozemek	st. 247/1 zastavěná plocha a nádvoří (součást: objekt k bydlení čp. 206, Milevsko) 287/1 zahrada st. 247/2 zastavěná plocha a nádvoří (součást: objekt k bydlení čp. 417, Milevsko)

Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

1.1.2 Kopie katastrální mapy území vyhotovená dne 06.03.2020 dálkovým přístupem.

1.1.3 Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno dne 04.03.2020 za účasti paní

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

1.1.5 Územní plán města Milevska.

1.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí:

Řadové rodinné domy čp. 206 a čp. 417 jsou postavené v ul. Sokolovská. Domy jsou postavené po pravé straně komunikace vedoucí z Husova náměstí směrem k ul. Jarlochova. Pozemky pod stavbami jsou rovinaté, okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, parkovací možnosti v okolí jsou dobré na veřejné komunikaci. Charakter zastavěnosti dávají nemovitosti rezidenční objekty. Přístup a příjezd k poz. parc. čísl. st. 247/1 a st. 247/2 je po poz. parc. čísl. 1617/1 – ostatní plocha (silnice) a k pozemku 287/1 po poz. parc. čísl. 1616/1 – ostatní plocha (ostatní komunikace). Oba pozemky jsou ve vlastnictví: Město Milevsko, nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko.

Na poz. parc. čísl. st. 247/1 a st. 247/2 je dle LV 1 pro kú. Milevsko zřízené Věcné břemeno zřizování a provozování vedení.

2 Posudek:

2.1 Rodinný dům čp. 206, kú. Milevsko:

2.1.1 Popis a výměry - pozemky:

LV 1, kú. Milevsko

St. 247/1 zastavěná plocha a nádvoří 576 m²

Součástí pozemku je stavba rodinného domu čp. 206.

287/1 zahrada 1 156 m²

Část pozemku od ulice Č Holase (cca 503 m²) je v územním plánu města jako návrh OBYTNÁ ZÁSTAVBA. Zbylá část pozemku (653 m²) jako SMÍŠENÉ FUNKCE MĚSTSKÉHO CENTRA

2.1.2 Popis a výměry – rodinný dům čp. 206:

Doklad o přesném stáří objektu není dochovaný, stáří rodinného domu je odhadnuto na cca 80 – 90 roků. Na domě byla během životnosti prováděná průměrná údržba. Všechny prvky dlouhodobé životnosti jsou původního stáří. Rodinný dům je ke dni ocenění využíván ke skladování.

Do objektu je přivedena voda z obecního vodovodního řadu, kanalizace je svedena do obecní kanalizace, vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva. Funkčnost kotle není ověřena. Stavba rodinného domu je postavena v přední části pozemku, souběžně s příjezdovou komunikací.

Oceňovaný dům je částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem bez využití. V domě je jedna bytová jednotka 3+1 s podstandardním příslušenstvím. Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešená sedlovou střechou. Na stavbu rodinného domu v pokračování směrem do zahrady navazuje hospodářská stavba bez čp./če., která je ve špatném technickém stavu a není využívána.

Dispoziční uspořádání:

1.PP sklepní prostor

1.NP vstup, bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím

Podkr. schodiště, půdní prostor

Výměry pro ocenění:

$$OP_{1,PP} = \text{cca } 50,00 \times 2,10 = 105,00 \text{ m}^3$$

$$OP_{1,NP} = 17,05 \times 10,47 \times 2,95 = 526,61 \text{ m}^3$$

$$OP_{zas.} = 17,05 \times 10,47 \times 3,40 / 2 = 303,47 \text{ m}^3$$

Rodinný dům čp. 206-- výpočet výměr		ZP
OP _{1,PP}	105,00 m ³	50,00 m ³
OP _{1,NP}	526,61 m ³	178,51 m ³
OP _{zas.}	303,47 m ³	178,51 m ³
Celkem	935,00 m ³	178,51 m ³
Podlažnost		2,28

2.2 Rodinný dům č.p. 417, kú. Milevsko:

2.2.1 Popis a výměry – pozemek:

St. 247/2 zastavěná plocha a nádvoří 372 m²

Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 417.

2.2.2 Popis a výměry – rodinný dům č.p. 417:

Doklad o přesném stáří původního rodinného domu není dochovaný, stáří rodinného domu je odhadnuto na cca 70 – 80 roků. Na domě byla během životnosti prováděna průměrná údržba. Všechny prvky dlouhodobé životnosti jsou původního stáří. Rodinný dům je ke dni ocenění využíváný ke skladování.

Do objektu je přivedena voda z obecního vodovodního řadu, kanalizace je svedena do obecní kanalizace, vytápění je lokální kamny na tuhá paliva. Stavba rodinného domu je postavena v přední části pozemku.

Oceňovaný dům je bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem bez využití. V domě je jedna bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím. Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešená sedlovou střechou.

Dispoziční uspořádání:

1.NP vstup, bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím

Podkr. schodiště, půdní prostor

Výměry pro ocenění:

$$OP_{1.NP} = 9,33 \times 8,32 \times 3,01 = 233,65 \text{ m}^3$$

$$OP_{zas.} = 9,33 \times 8,32 \times 3,74 / 2 = 145,15 \text{ m}^3$$

Rodinný dům – výpočet výměr		ZP
OP _{1.NP}	233,65 m ³	77,62 m ³
OP _{zas.}	145,15 m ³	77,62 m ³
Celkem	379,00 m ³	77,62 m ³
Podlažnost		2,00

3 Obvyklá cena nemovitostí – tržní hodnota ke dni ocenění:

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 oblby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tlsně 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 oblbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

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. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2019 – informace z katastru nemovitostí).

4 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí porovnávacím způsobem byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů v místě v roce 2019.

Rodinný dům Mlévsko, ul. Sokolovská V-5097/2019-305

Prodej řadového krajového rodinného domu v ul. Sokolovská. Dům je využíván k rodinnému bydlení, je napojený na obecní vodovod, veřejnou kanalizaci. Rodinný dům je v původním stavu. Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování dobré na veřejné komunikaci. V domě je jedna bytová jednotka s podstandardním příslušenstvím. Výměra pozemku je 287 m², zastavěná plocha RD 115 m², obestavěný prostor rodinného domu cca 520 m². Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešená sedlovou střechou, stavba má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor bez účelového využití.

Rodinný dům Mlévsko, ul. Čs. legií V-6395/2019-305

Prodej řadového vnitřního rodinného domu v ul. Čs. legií. Dům je využíván k rodinnému bydlení, je napojený na obecní vodovod, veřejnou kanalizaci, zemní plyn. Rodinný dům je po částečné rekonstrukci. Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování omezené na veřejné komunikaci. V domě je jedna bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím. Výměra pozemků je 323 m², obestavěný prostor rodinného domu cca 610 m². Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešená sedlovou střechou, stavba má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Příslušenství tvoří hospodářská stavba v zadní části pozemku.

Rodinný dům Mlévsko, ul. 5. května V-6262/2019-305

Prodej vlastnického podílu řadového krajového rodinného domu v ul. 5. května. Dům není využíván k rodinnému bydlení, je napojený na obecní vodovod, veřejnou kanalizaci, zemní plyn. Rodinný dům je v původním stavu. Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemcích ve funkčním celku. V domě je jedna bytová jednotka s příslušenstvím. Výměra pozemků je 553 m², zastavěná plocha 166 m² obestavěný prostor rodinného domu je 820 m². Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešená sedlovou střechou, stavba má jedno nadzemní podlaží, půdní prostor bez využití. Příslušenství tvoří hospodářská stavba (stodola) v zadní části pozemku.

Seznam porovnávaných objektů – čp. 417:

Název	Realizovaná cena Kč	K _m	K _{vyb.}	K _{vel.}	Cena upravená Kč
Ul. Sokolovská	1 195 000	1,00	0,90	0,90	967 950
Ul. Čs. legií	1 000 000	1,00	0,90	0,90	810 000
Ul. 5. května	800 000	1,00	1,00	0,90	720 000
Průměrná cena:					835 650
Zaokrouhleno:					835 000

Rodinný dům Mlévsko, ul. Masarykova V-3559/2019-305

Prodej řadového vnitřního rodinného domu v ul. Masarykova. Dům je využíván k rodinnému bydlení, je napojený na obecní vodovod, veřejnou kanalizaci. V domě v 1.NP jsou komerční prostory. Rodinný dům je po částečné rekonstrukci. Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování dobré na veřejné komunikaci. V domě je jedna bytová jednotka s příslušenstvím. Výměra pozemku je 245 m², zastavěná plocha RD 82 m², obestavěný prostor rodinného domu cca 650 m². Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešená sedlovou střechou, stavba má tři nadzemní podlaží a půdní prostor bez účelového využití. Příslušenství tvoří hospodářská stavba v zadní části pozemku.

Rodinný dům Milevsko, ul. Čs. legií V-6395/2019-305

Prodej řadového vnitřního rodinného domu v ul. Čs. legií. Dům je využíván k rodinnému bydlení, je napojený na obecní vodovod, veřejnou kanalizaci, zemní plyn. Rodinný dům je po částečné rekonstrukci. Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování omezené na veřejné komunikaci. V domě je jedna bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím. Výměra pozemků je 323 m², obestavěný prostor rodinného domu cca 610 m². Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešená sedlovou střechou, stavba má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Příslušenství tvoří hospodářská stavba v zadní části pozemku.

Rodinný dům Milevsko, ul. Švermova V-7680/2019-305

Prodej vlastnického podílu řadového krajového rodinného domu v ul. Švermova. Dům není využíván k rodinnému bydlení, je napojený na obecní vodovod, veřejnou kanalizaci. Rodinný dům je v původním stavu. Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemcích ve funkčním celku. V domě je jedna bytová jednotka s příslušenstvím. Výměra pozemků je 1 883 m², zastavěná plocha 140 m² obestavěný prostor rodinného domu cca 700 m². Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešená sedlovou střechou, stavba má jedno nadzemní podlaží. Příslušenství tvoří hospodářská stavba v zadní části pozemku.

Seznam porovnávaných objektů – čp. 206:

Název	Realizovaná cena Kč	K _m	K _{vyb.}	K _{vl.}	Cena upravená Kč
Ul. Masarykova	1 440 000	1,00	0,90	1,20	1 555 200
Ul. Čs. legií	1 000 000	1,00	1,00	1,20	1 200 000
Ul. Švermova	1 230 600	1,00	1,00	1,00	1 230 600
Průměrná cena:					1 328 600
Znakronhleno:					1 330 000

5 Rekapitulace:

Vlastnosti a okolnosti majitel vliv na cenu obvyklou:	
Kladný vliv:	
- centrum obce	
Záporný vliv:	
- předpoklad provedení celkové rekonstrukce	
- není možnost parkování na pozemku	

Hodnocení:

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

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	st. 247/1 a st. 247/2 je dle LV 1 pro ků. Milevsko zřízené Věcné břemeno zřizování a provozování vedení.
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

6 Hodnocení - závěr:

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitostech je obvyklá cena poz. parc. čís. st. 247/2 (součást: objekt k bydlení čp. 417 Milevsko) stanovená na hodnotu 835 000 Kč.

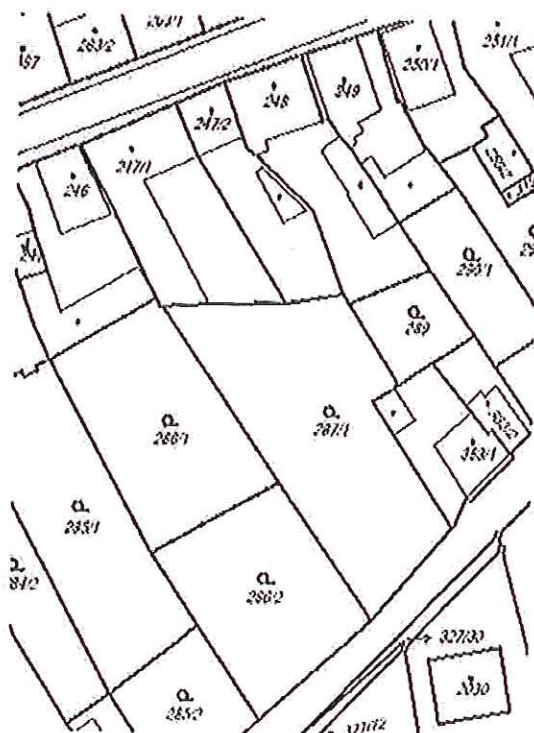
(slovy: osmsetřicetpěttisíc korun českých)

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitostech je obvyklá cena poz. parc. čís. st. 247/1 (součást: objekt k bydlení čp. 206 Milevsko) a poz. parc. čís. 287/1 stanovená na hodnotu 1 330 000 Kč.

(slovy: jedenmiliontřístatřicet tisíc korun českých)

Obvyklá cena je stanovena ke dni 04.03.2020, pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců.

Kopie katastrální mapy



V Milevsku dne 06.03.2020



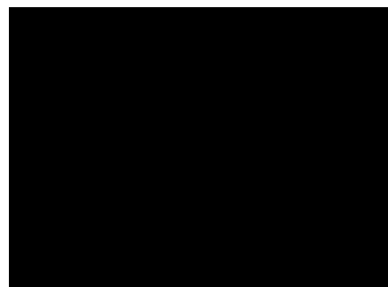
ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 4009 – 54 – 20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 54/20.



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

rodinný dům čp. 206 na parc. č. st. 247/1, pozemkovou parc. č. 287/1 a rodinný dům čp. 417 na parc. č. st. 247/2 v ul. Sokolovká, k.ú. Milevsko, které jsou zapsány na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek, klasifikační třída ukazatele energetické náročnosti budov – G), za minimální cenu 2.165.000,00 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 lze podat nabídky písemně v zalepené obálce označené heslem „VŘ – prodej rodinných domů čp. 206 a 417“ (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. 108.300,00 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 vyhlašovatel 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 vyhlašovatele 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

