

Prodej parcely parc. č. st. 72, jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, k.ú. Milevsko

Důvodová zpráva

Na základě usnesení Rady města Milevska ze dne 30.03.2016 č. 143/16 byla nabídnuta k prodeji parcela parc. č. st. 72, jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, nynějšímu nájemci.

Nájemce nebytový prostor č. 101 budovy č.p. 110, ul. 5. května, Milevsko dočasně užívá na dobu neurčitou s 24 měsíční výpovědní lhůtou na základě Nájemní smlouvy č. Sml. 0367/2011 ze dne 21.11.2011 k provozování své firmy zabývající se prodejem a opravami zahradní a lesní techniky.

Jedná se o dům bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím. Stáří budovy je odhadnuté na cca 80 – 90 roků. Znaleckým posudkem ze dne 01.06.2016 byla budova včetně parcely parc. č. st. 72 o výměře 699 m² oceněna na 1.150.000 Kč. Stavba měla během své životnosti podprůměrnou údržbu. Před začátkem nájemní smlouvy byl objekt 4 roky neužíván a tudíž bez nájmu. Také z tohoto důvodu byl počáteční stav budovy katastrofální a dle statika by v horizontu měsíců došlo bez opravy k zřícení minimálně zadní části budovy. Před 3 roky byla nájemcem provedena částečná rekonstrukce – zabezpečení štítové zdi, drenáž pro odvodnění vlhkosti, zateplení stropní konstrukce, rekonstrukce rozvodů el. proudu a vody, zhotovení vytápění objektu, výměna oken, vybudování sociálního zařízení, oprava vnitřních a venkovních omítek, podlah a přední část plotu s bránou. Po celou nájemní dobu nájemce řádně platil nájem a ostatní poplatky. Rekonstrukce byla znaleckým odhadem ze dne 24.06.2016 vyčíslena na 350.700 Kč. Náklady doložené nájemcem jsou ve výši 819.834,57 Kč bez DPH, v částce nejsou náklady nájemce, které sám a s rodinou vynaložil a nemá na ně doklady. Nyní čeká budovu rekonstrukce střechy a krovu, která je v dezolátním stavu.

Objasnění k variantě A:

Hranice pozemku momentálně nesouhlasí s oplocením objektu a plot zasahuje i na část pozemkové parcely parc. č. 72/1, která je ve vlastnictví města Milevska (viz žluté vyznačení v zákresu v příloze č. 1). Z tohoto důvodu se navrhuje oddělení části této zaplacené parcely (cca 91 m²) a odprodání společně s parcelou parc. č. st. 72 včetně budovy č.p. 110.

Cena celé stavební parcely parc. č. st. 72 je min. 799.300 Kč, cena části pozemkové parc. č. 72/1 je min. dle znaleckého posudku a geometrického plánu Kč. Celková cena parc. č. st. 72 a části parc. č. 72/1 je min. dle znaleckého posudku a geometrického plánu Kč. K upřesnění výměry a ceny za nemovité věci by došlo po vyhotovení geometrického plánu na oddělení pozemku.

U stavební parcely č. st. 72 se jedná o cenu, která je v daném místě a čase nižší než obvyklá, protože stávajícím nájemcem bylo provedeno zhodnocení nemovité věci budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. Května, Milevsko. Minimální cena byla stanovena jako rozdíl ceny obvyklé nemovitých věcí pozemek parc. č. st. 72, jehož součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. května, Milevsko ke dni 30.05.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3112-92-16 zpracovaného soudním znalcem Ing. Zdeňkou Hrochovou dne

01.06.2016 ve výši 1.150.000 Kč a ceny obvyklé zhodnocení nemovitých věcí budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. května, Milevsko nájemcem ke dni 24.06.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3113-93-16 zpracovaného soudním znalcem Ing. Zdeňkou Hrochovou dne 24.06.2016 ve výši 350.700 Kč.

U části pozemkové parcely parc. č. 72/1 se jedná o cenu, která je v daném místě a čase obvyklá, stanovená znaleckým posudkem č. zpracovaného soudním znalcem Ing. Zdeňkou Hrochovou dne

Na severním okraji pozemku parc. č. st. 72 je dle LV 1 zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení v dl. cca 3,00 m.

Na stavební parcele parc. č. st. 72 o výměře 699 m², jehož součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, vázne Smlouva o nájmu nebytových prostor Sml 0367/2011 ze dne 21.11.2011 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 24 měsíců.

Objasnění k variantě B:

Vedle objektu vede na parcele č. 72/1 ve vlastnictví města Milevska cesta, která by v budoucnu mohla sloužit k propojení ul. 5. května a ul. Pod Zvíkovcem. Z tohoto důvodu se navrhuje z pozemku parc. č. st. 72 oddělení cca 25 m², které by nebyly předmětem prodeje, ale zůstaly by ve vlastnictví města Milevska z důvodu zajištění dostatečné šíře pozemku pro případné vybudování zmíněného propojení ulic (viz oranžové vyznačení v příloze č. 1). Momentálně je na této části pozemku navržené k oddělení umístěna studna a část místa pro parkování, které nájemce využívá k provozování podnikatelské činnosti, stejně tak jako zaplacená část parcely parc. č. 72/1, proto by mu tyto části byly pronajaty až do doby případné realizace propojení ulic.

Cena části stavební parcely st. 72 je min. cca 785.700 Kč (cena dle znaleckého posudku a geometrického plánu).

K upřesnění výměry a ceny za nemovité věci by došlo po vyhotovení geometrického plánu na oddělení pozemku.

U stavební parcely č. st. 72 se jedná o cenu, která je v daném místě a čase nižší než obvyklá, protože stávajícím nájemcem bylo provedeno zhodnocení nemovité věci budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. Května, Milevsko. Minimální cena byla stanovena jako rozdíl ceny obvyklé nemovité věci budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. Května, Milevsko ke dni 01.06.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3112-92-16 zpracovaného soudním znalcem Ing. Zdeňkou Hrochovou dne 01.06.2016 ve výši 1.150.000 Kč s přihlédnutím k prodeji pouze části stavební parcely č. st. 72 o výměře cca 674 m² a ceny obvyklé zhodnocení nemovité věci budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. května, Milevsko nájemcem ke dni 24.06.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3113-93-16 zpracovaného soudním znalcem Ing. Zdeňkou Hrochovou dne 24.06.2016 ve výši 350.700 Kč.

Na severním okraji pozemku parc. č. st. 72 je dle LV 1 zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení v dl. cca 3,00 m.

Na stavební parcele parc. č. st. 72 o výměře 699 m², jehož součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, vázne Smlouva o nájmu nebytových prostor Sml 0367/2011 ze dne 21.11.2011 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 24 měsíců.

Postup prodeje výše uvedených nemovitostí byl konzultován se zástupci odboru finančního a s právním poradcem panem Mgr. Ondřejem Šimánkem.

Jméno a podpis zpracovatele, datum vyhotovení: Markéta Stromková, 02.01.2017
Ing. Michal Kolář 02.01.2017