

Městský úřad Milevsko, Odbor investic a správy majetku

Č.j. MM 37914/2017

V Milevsku dne 19.09.2017

**Město Milevsko zveřejňuje v souladu s usnesením Zastupitelstva města
Milevska č. 288/17, ze dne 13.09.2017**

z á m ě r

na směnu pozemkové parcely parc. č. 396 o výměře 90 m², pozemkové parcely parc. č. 397 o výměře 94 m², pozemkové parcely parc. č. 2428/2 o výměře 6353 m² a pozemkové parcely parc. č. 2457/7 o výměře 7042 m² ve vlastnictví města Milevska, se sídlem nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko, zapsané na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrálního pracoviště Písek pro obec Milevsko a katastrální území Dmýštica

za nemovitosti

stavební parcelu [REDAKCE]², jejíž součástí je rodinný dům, stavební parcelu [REDAKCE] o výměře 181 m², jejíž součástí je zemědělská stavba, pozemkovou parcelu [REDAKCE] o výměře 931 m² a pozemkovou parcelu [REDAKCE] o výměře 88 m², ve vlastnictví pana F. B., bytem Hrejkovice, 398 59 Hrejkovice, zapsané na listu vlastnictví u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrálního pracoviště Písek pro obec Milevsko a katastrální území Dmýštica.

Pozemkové parcely parc. č. 396, parc. č. 397, parc. č. 2428/2 a parc. č. 2457/7, v k. ú. Dmýštica jsou pronajaté Zemědělskému družstvu Hrejkovice, se sídlem Dmýštica č. p. 44, 399 01 Milevsko.

Cena pozemků určených ke směně ve vlastnictví města Milevska je stanovena znaleckým posudkem č. 3395 – 162 -17, zpracovaným znalcem v oboru ekonomika a stavebnictví [REDAKCE] dne 15. 08. 2017 v celkové výši 257.080 Kč a cena nemovitostí určených ke směně s doplatkem ve vlastnictví pana F. B., bytem Hrejkovice je stanovena znaleckým posudkem č. 3269 -37 -17, zpracovaným znalcem v oboru ekonomika a stavebnictví [REDAKCE] dne 09.03.2017 v celkové výši 830.000 Kč.

Dohodnutá výchozí cena do směny je stanovena ve výši 850.000 Kč.

Směna nemovitostí bude s doplatkem ve výši 592.920 Kč ve prospěch pana F. B.

Záměr se zveřejňuje na úřední desce, nám. E. Beneše č. p. 6 v Milevsku a na elektronické úřední desce města Milevska www.milevsko-mesto.cz (úřední deska – pronájmy, prodej směny nebo podnikání a rozvoj – pronájmy, prodej, směny).

K tomuto záměru se lze vyjádřit písemně v zalepené obálce a označené: „Směna pozemkové parcely parc. č. 396 o výměře 90 m², pozemkové parcely parc. č. 397 o výměře 94 m², pozemkové parcely parc. č. 2428/2 o výměře 6353 m² a pozemkové parcely parc. č. 2457/7 o výměře 7042 m², v k. ú. Dmýštica ve vlastnictví města Milevska za stavební parcelu parc. [REDAKCE] o výměře 562 m², jejíž součástí je dům, stavení parcelu [REDAKCE] o výměře 181 m², jejíž

součástí je zemědělská stavba, pozemkovou parcelu [REDACTED] o výměře 931 m² a pozemkovou parcelu [REDACTED] o výměře 88 m², v k. ú. Dmýštica ve vlastnictví pana F. B. bytem Hrejkovice" a uvedení přesné adresy odesílatele. Připomínky musí být doručeny na adresu: Městský úřad Milevsko, nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko nebo předány osobně na podatelnu úřadu nejpozději do dne 04.10.2017 do 17,00 hodin.

Kontaktní adresa vyhlášovatele ve věcech záměru: Jiřina Kortanová, tel. 382 504 230, e-mail:jirina.kortanova@milevsko-mesto.cz

Ing. Ivan Radosta v. r.

starosta města

razítko obce

MĚSTSKÝ ÚŘAD MILEVSKO
nám. E. Beneše 420
399 01 Milevsko
-1-

Vyvěšeno na úřední desce dne: 19.09.2017

Sejmuto z úřední desky dne: 05.10.2017

VYVĚŠENO dne	19-09-2017
SEJMUTO dne	05-10-2017
podpis	[REDACTED]

2.1 Zemědělský pozemek (§ - 6):

Ocení se podle § 6, odst. 1.

2.1.1 Základní cena za 1 m² zemědělského pozemku:

Dle přílohy č. 4.

2.1.2 Úprava základní ceny dle přílohy č. 5:

Katastrální území Dmýštica

+ 80,00 %

2.1.3 Popis, výměry:

2428/2 orná půda
2457/7 orná půda

6 353,00 m²
7 042,00 m²

2.1.4 Ocenění zemědělských pozemků:

kú. Dmýštica, LV 11

Parc.č.	Druh	Výměra	ZC Kč/m ²	P-5	BPEJ P - 4	ZCU Kč/m ²	Cena Kč
2428/2	Orná půda	6 353,00	8,08	+ 80,00 %	72901	14,544	92 398,03
2457/7	Orná půda	7 042,00	5,35	+ 80,00 %	75001	9,63	67 814,46
Cena zemědělských pozemků celkem:							160 212,49

2.2 Jiný pozemek (§ 9):

2.2.1 Úprava základní ceny jiného pozemku:

Dle příl. č. 5:

Katastrální území Dmýštica + 80,00 %

2.2.2 Popis a výměry:

kú. Dmýštica, LV 1

396 ostatní plocha – neplodná půda
397 ostatní plocha – neplodná půda

90,00 m²
94,00 m²

2.2.3 Výpočet ceny:

Parc.č.	Druh	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	P-5	odst. 3	Cena Kč/m ²	Cena Kč
396	Neplodná půda	90,00	4,66	+ 80,00 %	0,25	2,097	188,73
397	Neplodná půda	94,00	4,66	+ 80,00 %	0,25	2,097	197,11
Cena celkem:							385,84

3 Cena dle vyhl. 443/2016 Sb.:

	LV 1 Kú. Dmýštica
3.1 Stavební pozemek	160 212,49 Kč
3.2 Jiný pozemek	385,84 Kč
Cena celkem:	160 598,33 Kč
Zaokrouhleno:	160 600,00 Kč

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 rozumějí 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 ceny se používají tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 15.08.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 53/2016 Sb.

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. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

5 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí byly čerpány z nabídek a z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí za posledních 6 měsíců.

Zemědělské pozemky Bojenice – výměra 13 390 m²

Pozemky jsou umístěné v katastrálním území mimo sídelní část obce Bernartice. Zemědělské pozemky jsou umístěné v nezastavěném území. Na zemědělských pozemcích nejsou postavené stavby ani vysázené trvalé porosty. Na pozemky je uzavřený nájemní vztah. Na pozemky je zajištěn přístup po obecní komunikaci.

Zemědělské pozemky Olší – výměra 43 382 m²

Prodej vlastnického podílu na zemědělských pozemcích v katastrálním území Olší u Opařan. Celková rozloha pozemků je 43 382 m². Na pozemky je uzavřený nájemní vztah

Zemědělské pozemky Branice – výměra 23 883 m²

Prodej zemědělských pozemků v katastrálním území Branice o celkové výměře 23.883 m². Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví. Pozemky nejsou zatíženy nájemním vztahem

Seznam porovnávaných objektů:

Zemědělské pozemky

Název	Cena Kč/m ²	K _{velikosti}	K _{místa}	Cena upravená Kč/m ²
Bojenice	17,00	1,00	1,00	17,00
Olší	20,00	1,00	1,00	20,00
Branice	20,00	1,00	1,00	20,00
Průměrná cena:				19,00

6 Rekapitulace:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:	
Kladný vliv:	
-	poptávka převyšuje nabídku
Záporný vliv:	
-	není zjištěný

Hodnocení:

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

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	nejsou zjištěná
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

7 Hodnocení - závěr:

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitých věcech je obvyklá cena nemovitých věcí z LV 1 pro kú. Dmýštice stanovena u zemědělských pozemků na hodnotu 19,00 Kč/m² a u pozemků ostatní plocha na 14,00 Kč/m², za kterou jsou nemovité věci ke dni ocenění prodejné. Obvyklá cena je stanovena ke dni 15.08.2017. Při celkové výměře zemědělských pozemků 13 395 m² a ostatní plocha 184 m² je celková obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na hodnotu 257 080,00 Kč.

Obvyklá cena poz. parc. čís. 396, 397, 2428/2, 2457/7

v kú. Dmýštice

ke dni 15.08.2017 činí:

257 080,00 Kč

Slovy: *dvěstěpadesát sedm tisíc osmdesát korun českých*

V Milevsku dne 15.08.2017

E. Destinové
399 01 Milevsko

72

2.1 Stavební pozemek:

Obec Milevsko se nachází v okrese Písek, kraj Jihočeský. K dnešnímu dni žije na území obce 8 540 obyvatel.

Předmětem ocenění jsou poz. parc. čís. [redacted] v kú. Dmýštica. Pozemky tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu [redacted] (bývalá obecní škola). Pozemky mají nepravidelný tvar. Podrobné situování pozemků je patrné z kopie katastrální mapy v příloze ocenění. Přístup a příjezd k předmětným nemovitým věcem je ze zpevněné komunikace po pozemku parc. čís. 2877/1 (ostatní plocha – silnice), který je ve vlastnictví Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový. Výměra je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar a vzájemné uspořádání z katastrální mapy v příloze.

2.1.2 Popis a výměry:

KÚ Dmýštica

[redacted]	zastavěná plocha a nádvoří	562,00 m ²
[redacted]	zastavěná plocha a nádvoří	181,00 m ²
[redacted]	zahrada	931,00 m ²
[redacted]	zahrada	88,00 m ²

(pozemky tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu čp. 24 na st. 44)
Redukční koeficient: $R = 200 + 0,80 \times 1\,762 / 1\,762 = 0,914$

2.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Základní cena stavebního pozemku		Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	1 169,00
Milevsko					
Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Označení znaku	Název znaku				Hodnota koeficientu
O ₁	Velikost obce				
Velikost obce podle počtu obyvatel:					
I.	8 649				
O ₂	Hospodářsko – správní význam obce				0,85
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5000				
O ₃	Poloha obce				0,85
V.	Velikost obce nad 5000 obyvatel				
O ₄	Technická infrastruktura v obci				1,00
V obci je:					
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn				
O ₅	Dopravní obslužnost obce				1,00
V obci je:					
I.	Městská hromadná doprava, železniční zastávka, autobusová zastávka				
O ₆	Občanská vybavenost obce				1,00
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	845,00

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.	Stavba i pozemek stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Vysoká energetická náročnost budovy	-0,30
6	Povodňové riziko	II.	Bez vlivu	0,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 + 0,36)$				0,64

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

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_I
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	IV.	Svažitosť terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez 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
1	Druh a účel užití stavby		Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	IV.	Části obce nesrostlé s obcí	-0,08
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III.	V okolí není dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	II.	Zastávka do 200 m, špatná dostupnost centra obce	-0,06
8	Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Katastrální území mimo sídelní část obce	-0,20
Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1 - 0,42)$				0,58

2.1.5 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
	Zastavěná plocha a nádvoří	562,00	845,00
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	0,640
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_P	0,580
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$		0,371
Redukční koeficient			0,914
Cena pozemku (zaokrouhlená):		Kč/m ²	287,00
Cena poz. [redacted] kú. Dmýštica		C_N Kč	161 294,00

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
	Zastavěná plocha a nádvoří	181,00	845,00
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	0,640
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_P	0,580
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$		0,371
Redukční koeficient			0,914
Cena pozemku (zaokrouhlená):		Kč/m ²	287,00
Cena poz. [redacted] kú. Dmýštica		C_N Kč	51 947,00

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
	zahrada	931,00	845,00
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	0,640
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_P	0,580
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$		0,371
Redukční koeficient			0,914
Cena pozemku (zaokrouhlená):		Kč/m ²	287,00
Cena poz. [redacted] kú. Dmýštica		C_N Kč	267 197,00

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
	Zastavěná plocha a nádvoří	88,00	845,00
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	0,640
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_P	0,580
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$		0,371
Redukční koeficient			0,914
Cena pozemku (zaokrouhlená):		Kč/m ²	287,00
Cena poz. [redacted] kú. Dmýštica		C_N Kč	25 256,00

2.1 Cena stavebních pozemků celkem:

	LV 245
	Kú. Dmýštica
	161 294,00 Kč
	51 947,00 Kč
	267 197,00 Kč
	25 256,00 Kč
Cena nemovitosti celkem:	505 694,00 Kč

2.2 Rodinný dům [redacted] kú. Dmýštica:

2.2.1 Popis:

Objekt byl původně obecní školou.

Stavba je umístěná v přední levé části dvora. Stavení je od silnice odděleno předzahrádkou.

Po vstupu se na levé straně nachází velká obytná kuchyň s pecí, za ní je koupelna, WC a komora. Vedle kuchyně je pokoj. V úrovni předsíně je vstup do sklepa a ke komínů černé kuchyně. Ve 2.NP je ložnice s krbem, 2 x pokoj.

Celý objekt má velký půdní prostor. V roce 1966 proběhla rekonstrukce (elektro, voda, střecha, kanalizace atd.). Stavba je obdélníkového půdorysu s přistavěným sociálním zázemím, se dvěma nadzemními podlažními, zastřešená sedlovou střechou s valbami. Objekt je napojený na obecní vodovod, kanalizace je svedená do žumpy, vytápění je lokální kamny na tuhá paliva.

Příslušenství ve stavbě rodinného domu tvoří hospodářské stavby nepravidelného půdorysu (L), které jsou umístěné v pravé části dvora.

2.2.2 Výměry:

Rodinný dům [redacted] – výpočet výměr	OP	ZP
Celkem	Cca 1 000 m ³	120,00 m ²
Podlažnost:		3,00

2.2.3 Index konstrukce a vybavení:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_I
0	Typ stavby		Bez podsklepení, 2 NP, půdní prostor bez využití	D
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	I.	Smíšené zdivo	-0,08
3	Tloušťka obvodových stěn	III.	Více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost	III.	Více jak 2,00	0,02
5	Napojení na veřejné sítě	III.	El. proud, obecní vodovod, žumpa	0,00
6	Způsoby vytápění stavby	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,08
7	Základní příslušenství v RD	III.	Standardní	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vnější stavby tvořící příslušenství	III.	Hospodářské stavby zvyšující cenu	0,10
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m ²	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně technický stav	IV.	Předpoklad provedení rozsáhlých stavebních prací	0,65 x 0,60 = 0,39
Index konstrukce a vybavení: $I_V = (1 + 0,00) \times 0,390$				0,390

2.2.4 Obvyklá cena nemovitostí:

Základní cena	dle typu z příl.č. 24, tab. 1	ZC	Kč/m ³	2 034,00
Index konstrukce a vybavení		I_V		0,390
Základní cena upravená	$ZC \times I_V$	ZCU	Kč/m ³	793,26
Obestavěný prostor		OP	m ³	1 000,00
Index trhu		I_T		0,640
Index polohy		I_P		0,580
Cena rodinného domu [redacted] kú. Dmýštica	$OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	CS_p	Kč	294 458,11

3 Cena dle vyhl. 443/2016 Sb.:

	LV 245 Kú. Dmýštica
3.1 Stavební pozemek	505 694,00 Kč
3.2 Rodinný dům [REDACTED]	294 458,11 Kč
Cena nemovitosti celkem:	800 152,11 Kč
Zaokrouhleno:	800 000,00 Kč

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 rozumějí 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, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

5 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí byly čerpány z nabídek a z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí za posledních 6 měsíců.

Rodinný dům Zahořany

Prodej rodinného domu 6+1 (nebo po zařízení druhé kuchyně 5+2). Patrový dům se nachází na polosamotě u obce Zahořany, pod lesem Koňský vrch. Příslušenství - stodola, maštal, sklep a garáž. V roce 2005 rekonstrukce elektřiny a ústředního vytápění. Dům je ihned obývatelný.

Rodinný dům Veselíčko

Prodej atypické domu, na který navazují další nemovitosti, které jsou určeny k celkové rekonstrukci, popřípadě i demolici. Konstrukce domu je kamenná s klenutými stropy.

Objekt byl postaven okolo roku 1900. Na domě byla během životnosti prováděná pravidelná údržba, všechny prvky dlouhodobé životnosti jsou původního stáří. V roce 1992 byla provedena rekonstrukce venkovní fasády. Voda do objektu je připojena ze studny jiného vlastníka, kanalizace je svedena do žumpy na vybírání, vytápění objektu je lokální kamny na tuhá paliva. V domě jsou dvě bytové jednotky.

Rodinný dům Krásná Hora nad Vltavou

Prodej velkého domu na náměstí obce Krásná Hora nad Vltavou, okr. Příbram. Dům má celkem 9 místností (4 v přízemí a 5 v 1. patře), rozsáhlé podsklepení a velkou půdu s možností další vestavby. Z 1. patra je vchod na terasu kryjící zastřešený dvorek za domem. Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřina 230/400 V, topení ústřední na tuhá paliva. Vzhledem k poloze v centru obce je vhodný na bydlení i případně komerční využití (prodejna, restaurace apod.).

Rodinný dům Řepeč

Prodej bývalé zemědělské usedlosti v obci Řepeč nedaleko Tábora.

Jedná se o uzavřený dvůr, který stojí na pozemku o výměře 1480 m². Zastavěná plocha je 740 m². Z toho obytná část má 120 m², 620 m² je plocha výminku, stájí, stodol a skladových prostorů.

Zdrojem vody je studna, kanalizace je veřejná. V objektu je nutná celková rekonstrukce.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Cena Kč	K _m	K _{vyb.}	K _{vel.}	Cena upravená Kč
Zahořany	1 000 000	1,10	0,90	1,00	990 000
Veselíčko	850 000	1,10	1,00	1,00	935 000
Krásná Hora nad Vltavou	759 000	0,90	1,10	1,00	751 410
Řepeč	620 000	1,10	1,10	1,00	750 200
Průměrná cena:					856 653

5 Rekapitulace:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:

Kladný vliv:

- vyhledávaná oblast

Záporný vliv:

- omezené dopravní spojení
- malá občanská vybavenost části obce

Hodnocení:

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

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	nejsou zjištěná
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 nemovitých věcí z [redacted] v kú. Dmýštica stanovená na hodnotu 830 000 Kč, za kterou jsou nemovité věci ke dni ocenění prodejné. Obvyklá cena je stanovená ke dni 09.03.2017, pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců.

Obvyklá cena nemovitých věcí z LV [REDACTED] v kú. Dmýštica
ke dni 09.03.2017 činí: 830 000,00 Kč

Slovy: osmsetřicetisíckorunčeských

V Milevsku 09.03.2017

[REDACTED]
E. Destinové
399 01 Milevsko

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. [REDACTED] pro základní obor

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

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 3269 – 37 - 17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 37/17.





