

Odbor : správy majetku

dne: 29.4.2019

Název bodu jednání:

Žádost o prodej části pozemku p. č. 587/2 o výměře cca 1447 m² z celkové výměry 3115 m² v katastrálním území Podlesí nad Litavkou

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 1.4.2019, č. usn. 292/2019**Text usnesení RM:** Rada města

nedoporučuje ZM

schválit prodej části pozemku p. č. 587/2 o výměře cca 1447 m² z celkové výměry 3115 m² (část vyznačena v situačním snímku, který je přílohou tohoto materiálu) v katastrálním území Podlesí nad Litavkou, za cenu.....Kč/m², s tím, že uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 2.500 Kč.

Napsala: Jana Říčařová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje - neschvaluje

prodej části pozemku p. č. 587/2 o výměře cca 1447 m² z celkové výměry 3115 m² (část vyznačena v situačním snímku, který je přílohou tohoto materiálu) v katastrálním území Podlesí nad Litavkou, za cenu.....Kč/m², s tím, že uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 2.500 Kč.

Důvodová zpráva:

Žadatel:

Původní předmět žádosti:

prodej pozemku p. č. 587/2 o výměře 3115 m² (trvalý travní porost) a případně i pozemku p. č. 587/1 o výměře 367 m² (trvalý travní porost), oba v katastrálním území Podlesí nad Litavkou.

Nový návrh žádosti:

prodej části pozemku p. č. 587/2 o výměře cca 1447 m² z celkové výměry 3115 m² v katastrálním území Podlesí nad Litavkou (avšak bez podmínky Městských lesů Příbram s.r.o., tj. se zřízením věcného břemene).

Ke změně předmětu žádosti bylo přistoupeno po projednání materiálu v Radě města Příbram dne 6.8.2018 a dne 1.10.2018 (viz usnesení níže), kdy po stanovisku Městských lesů Příbram s.r.o., a po dohodě s [redacted] vznikl tento nový návrh předmětu žádosti.

Účel žádosti:

Žadatel ve své žádosti uvedl, že je vlastníkem sousedního pozemku p. č. 584/5 v k. ú. Podlesí nad Litavkou, na kterém chce zahájit stavbu svého rod. domu. Z důvodu, že poptávaný pozemek nemá v tuto chvíli žádné využití a není k němu volný příjezd, rád by pozemek odkoupil a využil jej na osobní chov ovcí a pro případnou zahrádku.

Pozemek se nachází daleko od lidí na okraji u lesa, takže by mohl být využit tímto způsobem. Pokud by možnost na odkup pozemku získal, klidně by odkoupil i vedlejší pozemek mezi lesem a poptávaným pozemkem, tj. pozemek p. č. 587/1 v k. ú. Podlesí nad Litavkou, z důvodu scelení pozemků pro lepší využití území.

Tento materiál byl již jednou předkládán Radě města Příbram dne 6.8.2018, rada města svým usnesením č. 793/2018 stáhla předložený materiál z jednání s odůvodněním, že Odbor správy majetku doplní obsah materiálu o podrobné vyznačení částí poptávaných pozemků, které jsou potřebné ke správě a výrobě lesního majetku.

Odbor správy majetku na základě podnětu členů rady města požádal Městské lesy Příbram s.r.o. (dále jen MěL Příbram s.r.o.) o „nové“ vyjádření. Jednatel MěL Příbram s.r.o. se nově vyjádřil tak, že

pozemek p. č. 587/1 v k. ú. Podlesí nad Litavkou nedoporučuje k odprodeji z již dříve uvedených důvodů a dále si dovolil navrhnout, aby došlo k rozdělení pozemku na dvě stejné části. Vyznačená část (zakreslena v příloze jeho elektronického vyjádření ze dne 6.9.2018) by v budoucnu mohla být využita MěL Příbram s.r.o. k vybudování dvojdomku pro zaměstnance MěL Příbram s.r.o. – z důvodu zvýšení atraktivit pracovních míst v lesnictví. Druhou část by navrhoval odprodat žadateli s podmínkou zřízení věcného břemene cesty přes část jeho pozemku p. č. 584/5 v k. ú. Podlesí nad Litavkou tak, aby zde mohla být vybudována přístupová cesta a přípojky k budoucí stavbě. Tímto navrhovaným řešením by došlo k budoucímu zatraktivnění těchto pozemků, kdy po jednání s obcí Podlesí a případné změně územního plánu by se tyto pozemky mohly stát pozemky stavebními.

Tento návrh jednatele MěL Příbram s.r.o. byl poté konzultován i s [redacted] (žadatelem). [redacted] sdělil, že s rozdělením pozemku p. č. 587/2 na dvě části dle návrhu MěL Příbram s. r. o. souhlasí, a to tak, aby měl ze svého pozemku p. č. 584/5 zajištěn přístup s minimální šíří 3 m na část pozemku p. č. 587/2, kterou jednatel MěL Příbram s.r.o. navrhuje k prodeji. Žadatel však v žádném případě neakceptuje zřízení věcného břemene cesty přes část pozemku v jeho vlastnictví tak, jak je MěL Příbram s.r.o. navrhováno.

Rada města Příbram dne 1.10.2018, svým usnesením č. 994/2018 schválila záměr prodeje části pozemku p. č. 587/2 o výměře cca 1447 m² z celkové výměry 3115 m² (část vyznačena v situačním snímku, označeném č. 2, který byl přílohou předloženého materiálu) v katastrálním území Podlesí nad Litavkou (pozn. bez návrhu MěL Příbram s.r.o. – tj. zřízení věcného břemene cesty přes pozemek [redacted]).

Na základě usnesení Rady města Příbram byl objednán znalecký posudek pro stanovení ceny v čase a místě ocenění obvyklé.

Znalecký posudek č. 2174/137/2018 ze dne 4.11.2018, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem: cena (části pozemku p. č. 587/2 o vým. cca 1147 m²) v místě a čase ocenění obvyklá: 245.990 Kč (tj. 170 Kč/m²).

Žadatel byl s cenou dle znaleckého posudku seznámen. Elektronicky sdělil, že je i nadále ochoten pozemek odkoupit.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města – oddělení rozvoje města (odbor se vyjadřoval k původní žádosti [redacted]):
Odbor nemá námitek k prodeji předmětných pozemků. Dle ÚPO jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zemědělského půdního fondu, nejde o veřejné prostranství.

Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství (oddělení se vyjadřovalo k původní žádosti [redacted]):
z hlediska dopravních zájmů nemá oddělení námitek k prodeji pozemků.
Pozemky nejsou uvedeny v obecně závazné vyhlášce města č. 4/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemky, za jejichž zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

Původní vyjádření Městských lesů Příbram s. r. o. k žádosti [redacted]:
Jednatel společnosti uvádí, že prodej pozemků nedoporučuje. Pozemek p. č. 587/1 v k. ú. Podlesí nad Litavkou navazuje na lesní porost, hranice je v terénu nezřetelná a prodejem by došlo k výraznému omezení při správě a výrobě lesního majetku. Nový vlastník obvykle postaví plot přímo na hranu pozemků, což následně generuje problémy (nebezpečí pádu větví, stromů, jehličí, listí atd.) a les se tím stává rizikem pro nového majitele. U pozemku p. č. 587/2 v k. ú. Podlesí nad Litavkou může v budoucnu dojít ke změně v územním plánu obce a mohl by být využit jako stavební parcela třeba i pro jejich společnost k řešení zatraktivnění pracovních míst v lesnictví.

Vyjádření obce Podlesí:

Zastupitelstvo obce nedoporučuje městu Příbram prodej výše uvedených pozemků z důvodu obavy ze změny odtokových poměrů z těchto pozemků.
Dle územního plánu obce se jedná o pozemky: plochy zemědělské, hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond, přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy, technická infrastruktura.

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Předmětné pozemky se nachází v obci Podlesí a jsou přístupné pouze přes pozemek p. č. 589 v k. ú. Podlesí nad Litavkou (lesní porost) – v současné době je na poptávané pozemky špatný přístup - zatím jen pro pěší, kdy (pravděpodobně) přes pozemek p. č. 587/1 v k. ú. Podlesí nad Litavkou teče potůček (přesně by určilo geometrické zaměření).

Záměr prodeje zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram: 1.3. – 18.3.2019.

Nabývací titul: Prohlášení ze dne 25.10.1994 dle § 1 zák. č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.



Komise pro realizaci majetku města dne 4.3.2019:

Komise nedoporučuje schválit prodej části pozemku p. č. 587/2 o výměře cca 1447 m² z celkové výměry 3115 m² (část vyznačena v situačním snímku, který je přílohou tohoto materiálu) v k. ú. Podlesí nad Litavkou.

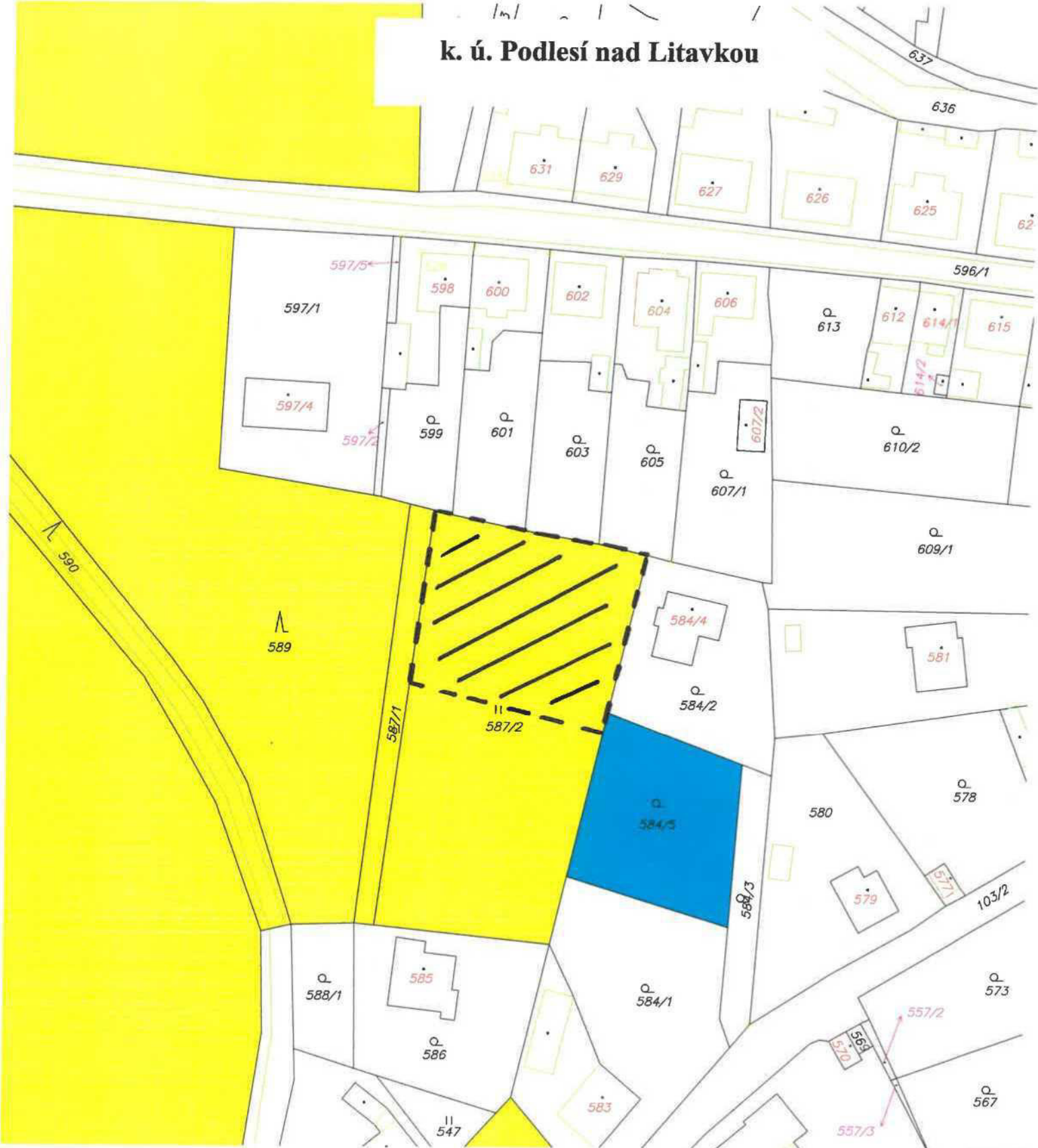
Stanovisko Odboru správy majetku:

nedoporučuje prodej části pozemku s ohledem na nedoporučující vyjádření Městských lesů Příbram s.r.o. a obce Podlesí.





Přílohy

- 1) situační snímek se zákresem předmětné části pozemku, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost 
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města – oddělení rozvoje města, vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství
- 4) vyjádření obce Podlesí, původní elektronické vyjádření Městských lesů Příbram s.r.o.
- 5) „nové“ elektronické vyjádření Městských lesů Příbram s.r.o. ze dne 6.9.2018 včetně zákresu navrhovaného rozdělení pozemku p. č. 587/2 v k. ú. Podlesí nad Litavkou se zřízením věcného břemene
- 6) vyjádření  (úřední záznam ze dne 14.9.2018) k návrhu Městských lesů Příbram s.r.o.
- 7) znalecký posudek č. 2174/137/2018 ze dne 4.11.2018, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem

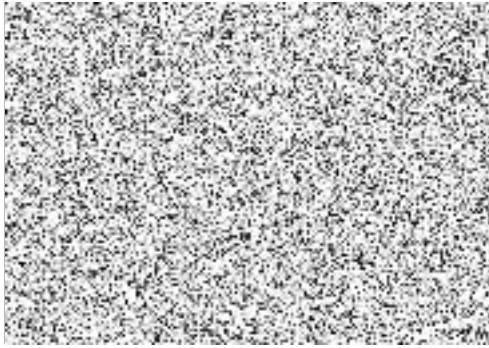
k. ú. Podlesí nad Litavkou



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Přebram
-  předmětná část pozemku o vým. cca 1447 m²
-  





Městský úřad Příbram
261 01 Příbram I, Tyršova 108
Převzal: Odbor správy majetku

Došlo dne: 25-05-2018

ev. č.: 48434 / 2018

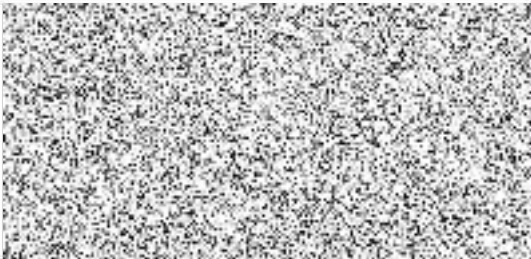
č.j.:krátpříloh

Žádost o odkoupení pozemku

Tímto bych chtěl požádat o odkoupení pozemku parc.č. 587/2 v katastrálním území Podlesí nad Litavkou, popř. i pozemku parc.č. 587/1 ve stejném katastrálním území.

Jsem vlastníkem sousedního pozemku parc.č. 584/5, na kterém chci během letošního roku zahájit stavbu svého rodinného domu. Parcelu již vlastním delší dobu a vím, že pozemek, o který žádám nemá v tuto chvíli žádné využití a není k němu volný příjezd. Rád bych tento pozemek odkoupil a využíval bych ho na osobní chov ovcí, pár kusů cca 5-7 a případnou zahrádku. Je to daleko od lidí na okraji u lesa, takže by pozemek mohl být využit tímto způsobem. Pokud bych tuto možnost na odkup získal, klidně bych odkoupil i vedlejší malý pruh mezi pozemkem a lesem parc.č. 587/1 aby to bylo bráno jako celek a mělo to využití.

Předem děkuji za kladné vyřízení





MĚSTO PŘÍBRAM

MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM, Odbor investic a rozvoje města

Tyršova 108, 261 19 Příbram I, tel.: 318 402 211, fax: 318 631 014, e-mail: e-podatelna@pribram-city.cz
ID datové schránky města Příbram: 2ebbrqu, IČ: 00243132

VÁŠ DOPIS:

SPIS. ZNAČKA:

ČÍSLO JEDNACÍ: MeUPB 49689/2018/OIRM/OddRM/Ha

VYŘIZUJE:

Libuše Hálová

TEL/FAX:

318 402 576

E-MAIL:

libuse.halova@pribram.eu

DATUM:

08.06 2018

Městský úřad Příbram

Odbor správy majetku

Oddělení majetkoprávní

Jana Říčařová

Pozemky parc. č. 587/2 a 587/1 v kat. území Podlesí nad Litavkou – vyjádření

Dne 30. 05. 2018 jste nás požádali o vyjádření k prodeji pozemků p. č. 587/2 a 587/1 vše v k. ú. Podlesí nad Litavkou. O odprodej pozemků požádal [redacted]
VII za účelem chovu ovcí a příp. rozšíření zahrady.

K žádosti sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán města Příbram (ÚPO), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 19. 06. 2002, usn. č. 1374/2002/ZM. K dnešku bylo schváleno (vydáno) 6 změn ÚPO.

Předmětné pozemky jsou dle ÚPO vymezeny jako plochy zemědělského půdního fondu a nejde o *veřejné prostranství*.

OIRM nemá námitek k prodeji předmětných pozemků.

S pozdravem



Libuše Hálová
referentka oddělení rozvoje města



MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
SAMOSTATNÉ ODDĚLENÍ SILNIČNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Tyršova 108, 261 19 Příbram I, tel.: 318 402 211, fax: 318 498 277, e-mail: e-podatelna@pribram.eu
ID datové schránky města Příbram: 2ebbrqu, IČ: 00243132

VÁŠ DOPIS ZN: MeUPB 49689/2018
108/2018 OSM/Oddmaj/Řič
SPIS. ZNAČKA: SZ MeUPB 48437/2018
ČÍSLO JEDNACÍ: MeUPB 59774/2018/SOSH/Zd


Odbor správy majetku

VYŘIZUJE: Ing. Simona Žďánská
TEL/FAX: 318 402 525
E-MAIL: simona.zdanska@pribram.eu

DATUM: 28.06.2018

Vyjádření k žádosti



Na základě žádosti  o prodej pozemků parc.č. 587/2 a 587/1 v k.ú. Podlesí nad Litavkou, Vám sdělujeme:
Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k odprodeji výše uvedených pozemku.

Výše uvedený pozemek není uveden v obecně závazné vyhlášce města č. 1/2011, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

MĚSTSKÝ ÚŘAD



Ing. Simona Žďánská
referent Samostatného oddělení silničního hospodářství

**OBEC PODLESÍ**

Podlesí č.p. 81, 261 01 Příbram

telefon: 318 627 127, e-mail: obec@obecpodlesi.cz

ID datové schránky obce Podlesí: ehvbjfg, IČ: 00662941

g. He478 61135/2018

Město Příbram
Tyršova108
26101 Příbram 1

Vaše značka:	Naše značka:	Vyřizuje:	Podlesí
MeUPB 49725/2018	00272/18/OÚ	Věra Jechurová	02.07.2018

Sdělení k dotazu

Zastupitelstvo obce dne 27.06.2018 projednalo žádost o využitelnosti pozemků p.č. 587/2 a 587/1 v k. ú. Podlesí nad Litavkou v územním plánu obce. Dle územního plánu obce se jedná o pozemky: plochy zemědělské, hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond, přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy, technická infrastruktura.

Vyjádření zastupitelstva obce:

Zastupitelstvo obce nedoporučuje prodej výše uvedených pozemků z důvodu z obavy ze změny odtokových poměrů z těchto pozemků.

S pozdravem

Marcela Dušková
starostka obce

Jana Říčařová

Od: František Chytka [f.chytka@mlpibram.cz]
Odesláno: 6. června 2018 9:46
Komu: Jana Říčařová
Předmět: žádost o odkup pozemků k.u. Podlesí

Dobrý den, žádost o odkup pozemků v k.ú. Podlesí nad Litavkou p.č. 587/2, 587/1 bych nedoporučil. Pozemek p.č. 587/1 navazuje na lesní porost, hranice je nezřetelná a došlo by k výraznému omezení při správě a výrobě lesního majetku. Nový vlastník obvykle postaví plot přímo na hranu pozemků, což následně generuje problémy (nebezpečí pádu větví, stromů, jehličí, listí atd.) a les se tím stává rizikem pro nového majitele. U pozemku p.č. 587/2 může v budoucnu dojít ke změně v územním plánu obce a mohla by být využita jako stavební parcela třeba i pro naši firmu k řešení zatraktivnění pracovních míst v lesnictví.

S pozdravem.

Ing. František Chytka

jednatel společnosti
Tel.: 604 210 064

Městské lesy Příbram s.r.o.

Podlesí č. 1
261 01 Příbram
IČ 26505720
f.chytka@mlpibram.cz
mlpibram@mlpibram.cz
www.mlpibram.cz



Jana Říčařová

Od: Městské lesy PB [mlpribram@mlpribram.cz]
Odesláno: 6. září 2018 14:48
Komu: Jana Říčařová
Předmět: FW: žádost o vyjádření - pozemky v k. ú. Podlesí nad Litavkou
Přílohy: zákres v situačním snímku.pdf

Dobrý den,

u pozemku p. č. 587/1 , k. ú. Podlesí nad Litavkou, nedoporučuji prodej již z dříve uvedených důvodů. Pozemek p. č. 587/2 - bych si dovolil navrhnout řešení, aby došlo k rozdělení tohoto pozemku na dvě stejné části. Vyznačená část – viz zákres, by byla v budoucnu využita ML Příbram s.r.o. k vybudování dvojdomku pro zaměstnance ML Příbram s. r. o. – zvýšení atraktivity pracovních míst v lesnictví. Druhou část bych navrhol odprodat žadateli s podmínkou, věcného břemene přístupu přes jeho pozemek p. č. 584/5 tak , aby zde mohla být vybudována přístupová cesta a přípojky k budoucí stavbě. Tímto navrhovaným řešením by došlo k zatraktivnění těchto pozemků a po jednání s OÚ Podlesí a případné změně územního plánu by se tyto pozemky staly stavebními.

S pozdravem

Ing. František Chytka

jednatel společnosti
Tel.: 604 210 064

Městské lesy Příbram s.r.o.

Podlesí č. 1
261 01 Příbram
IČ 26505720
mlpribram@mlpribram.cz
www.mlpribram.cz



From: František Chytka [mailto:f.chytka@mlpribram.cz]
Sent: Thursday, September 06, 2018 8:37 AM
To: Městské lesy PB
Subject: FW: žádost o vyjádření - pozemky v k. ú. Podlesí nad Litavkou

From: Jana Říčařová [mailto:Jana.Ricarova@pribram.eu]
Sent: Thursday, September 06, 2018 6:54 AM
To: František Chytka
Subject: žádost o vyjádření - pozemky v k. ú. Podlesí nad Litavkou

Vážený pane inženýre,

dne 6.6.2018 jste se vyjadřoval k žádosti o případný odprodej pozemků p. č. 587/1 a p. č. 587/2 v katastrálním území Podlesí nad Litavkou.

Vaše vyjádření bylo součástí materiálu předkládaného Radě města Příbram dne 20.8.2018. Rada města Příbram, svým usn. č. 793/2018 stáhla předložený materiál z jednání. Z jednání rady města vyplynulo, že Vás má Odbor správy majetku znovu oslovit se žádostí, zda můžete vyznačit v situačním snímku, který je přílohou mailu, části těchto

Příloha výj. MČL PŘÍBRAM p. r. o.

598

597

599

601

603

605

607/1

589

587/1

II
587/2

584.4

584/2

POLOVINA POZEMKU
PRO POTŘEBY
MČL PŘÍBRAM p. r. o.

584/5

PŘÍSTUPOVÁ CESTA
VĚNE BŘEMENO

588/1

585

586

584/1


583

II
587

y. H2478 84408/2018

Úřední záznam 14.9.2018

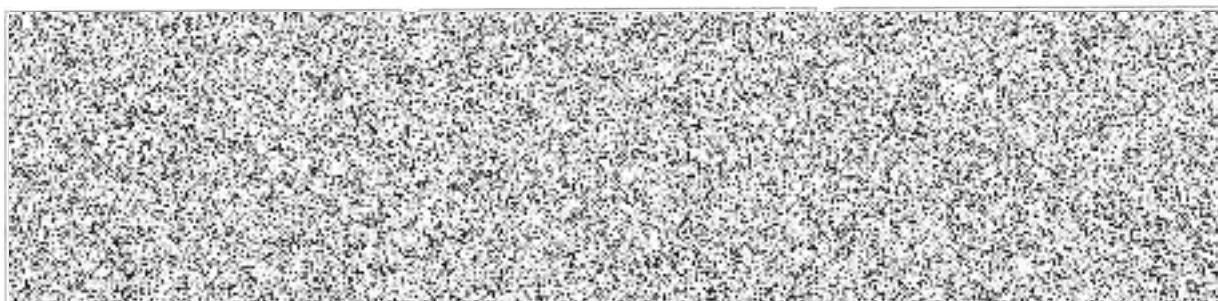
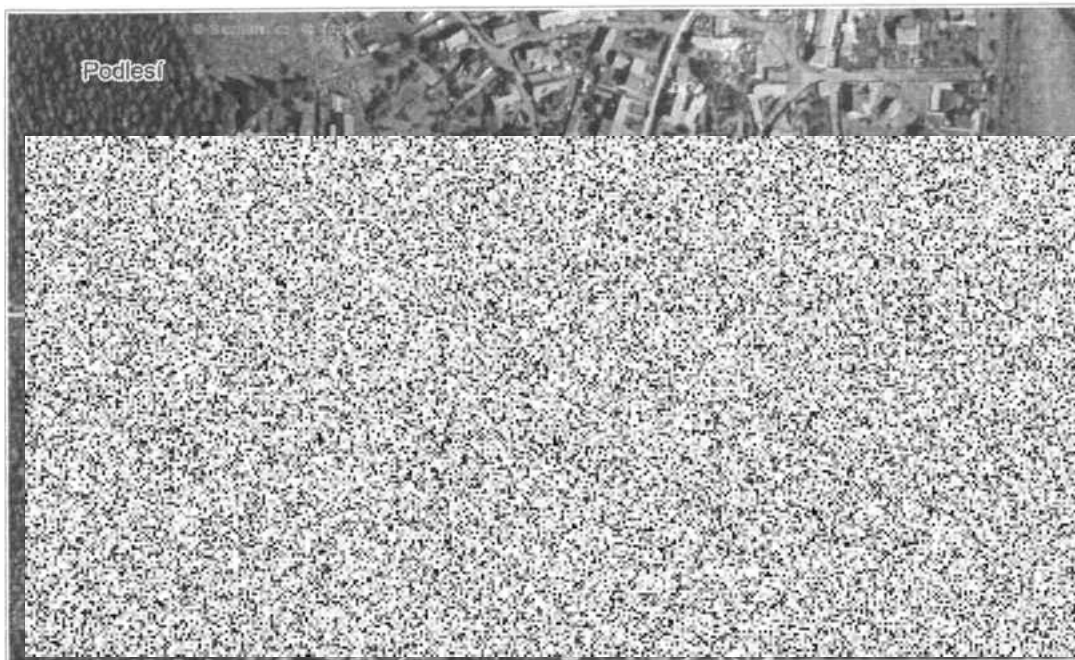
Dne 14.9.2018 se na OSM dostavil  byl seznámen s návrhem Městských lesů Příbram s.r.o.

 souhlasí s odkupem části pozemku p. č. 587/2 v k. ú. Podlesí nad Litavkou, se zachování 3 m šíře na jeho pozemek, zásadně však nesouhlasí se zřízením věcného břemene cesty přes jeho pozemek p. č. 584/5 v k. ú. Podlesí nad Litavkou.



ZNALECKÝ POSUDEK 2174/137/2018

o ceně nemovité věci: **části (cca 1 447 m²) pozemku p.č. 587/2 – Podlesí**. Nemovitá věc, která tvoří předmět ocenění je u Katastrálního úřadu v Příbrami zapsána na listu vlastnictví číslo **576** pro obec Podlesí a katastrální území **Podlesí nad Litavkou**, okres Příbram



OBJEDNAVATEL POSUDKU

Město Příbram

Tyršova 108
261 19 Příbram I

ÚČEL POSUDKU

**zjištění obvyklé ceny nemovité věci jako podkladu k vystupování
objednatele v právních vztazích**

OCENĚNÍ PROVEDENO KE DNI

2. 11. 2018

POSUDEK VYPRACOVAL

Ing. Pavel Pech

POUŽITÉ PŘEDPISY

Zákon číslo 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni **2.
listopadu 2018**

PROHLÍDKA NA MÍSTĚ

**2. 11. 2018,
samostatně**

DATUM ZPRACOVÁNÍ

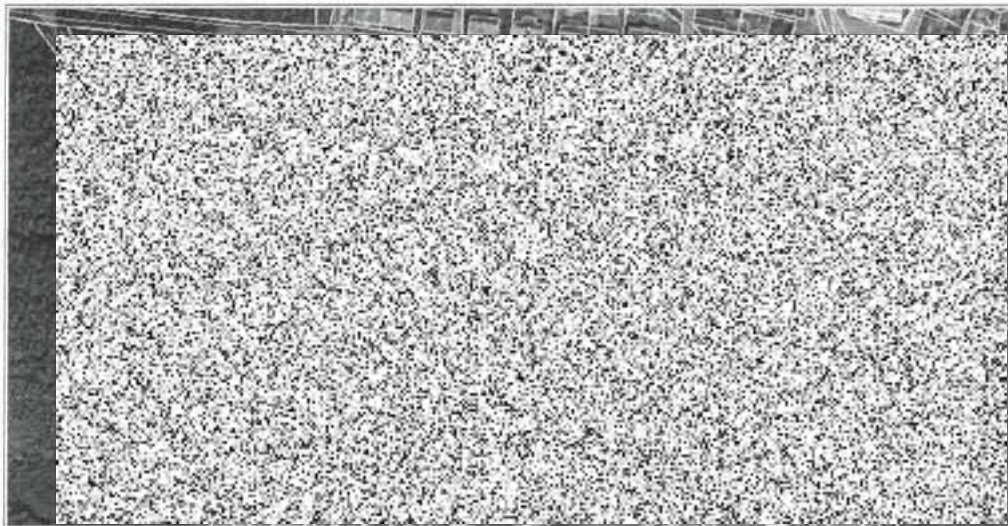
4. 11. 2018



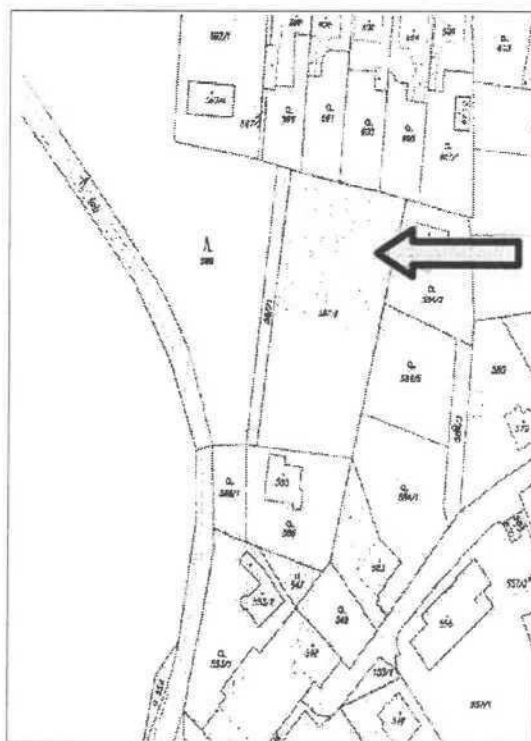
A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. PŘEDMĚT OCEŇENÍ

Oceňujeme severní část pozemkové parcely p.č. 587/2, louky, která je „vkliněna“ mezi ucelený lesní porost na její západní hranici, potažmo zástavbu rodinných domků u její hranice východní, jižní i severní – viz detail snímku z katastrální mapy ve formátu „ortofoto“ níže na této straně znaleckého posudku.



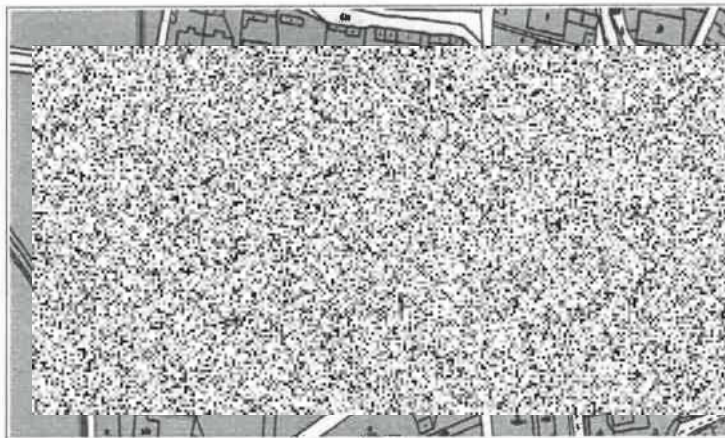
Pro lepší ilustraci předmětu ocenění je tento schematicky znázorněn na níže přiloženém detailu snímku z katastrální mapy.



Popisovanou plochu nalezneme u západního okraje obce Podlesí, jižně od asfaltové komunikace spojující uvedenou obec s osadou Orlov – viz letecký snímek na krycím listě tohoto znaleckého posudku.

Podle platného územního plánu obce je oceňovaná plocha určena pro zemědělské využití, které umožňuje zřízení zahrad či sadů, jde tedy o plochu, na které není možné zbudovat objekt k bydlení či ke komerčním účelům.

Na druhé straně je při ocenění třeba vzít v potaz výhodnou polohu oceňované části pozemku, potažmo celé louky, která je faktickou prolukou mezi existujícími stavbami rodinných domů. Uvedený aspekt je níže při ocenění zohledněn.



2. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Pozemek, jehož část tvoří předmět ocenění je ke dni ocenění u Katastrálního úřadu v Příbrami zapsán pro obec Podlesí a katastrální území Podlesí nad Litavkou na

LV 576 jako výlučné vlastnictví

Města Příbram, se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram

Majetkoprávně sestává z:

<u>Parcely p.č. 587/2</u>	trvalého travního porostu	s výměrou	3 115 m ²
<u>Část</u>	předmět ocenění tvoří jeho severní	s výměrou cca	<u>1 447 m²</u>

3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

informace a údaje sdělené zástupci objednatele
objednávka číslo OBJ 181 07 27 ze dne 17.10. 2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

4. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITÉ VĚCI

Prohlídka pozemků proběhla tak, jak je uvedeno na krycím listě tohoto znaleckého posudku.

5. POUŽITÉ PŘEDPISY

Zákon číslo 151/1997 Sb.

Vyhláška číslo 441/2013 Sb.

Vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb.

v platném znění ke dni ocenění

ve znění

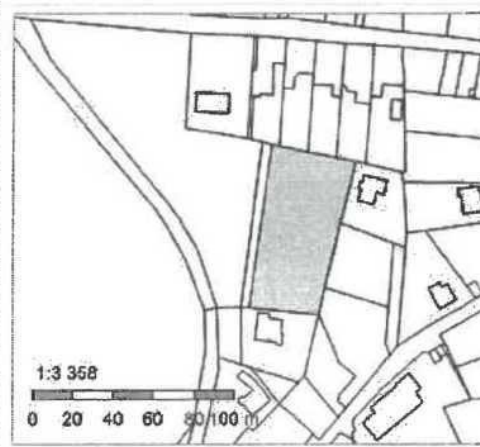
B. NÁLEZ

I) Severní část (cca 1 447 m²) p.č. 587/2

louka mezi zástavbou RD a uceleným lesním porostem

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 587/2
 Obec: Podlesí [564486]
 Katastrální území: Podlesí nad Litavkou [723886]
 Číslo LV: 576
 Výměra [m²]: 3115
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

Účinnost ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

74713 3115

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

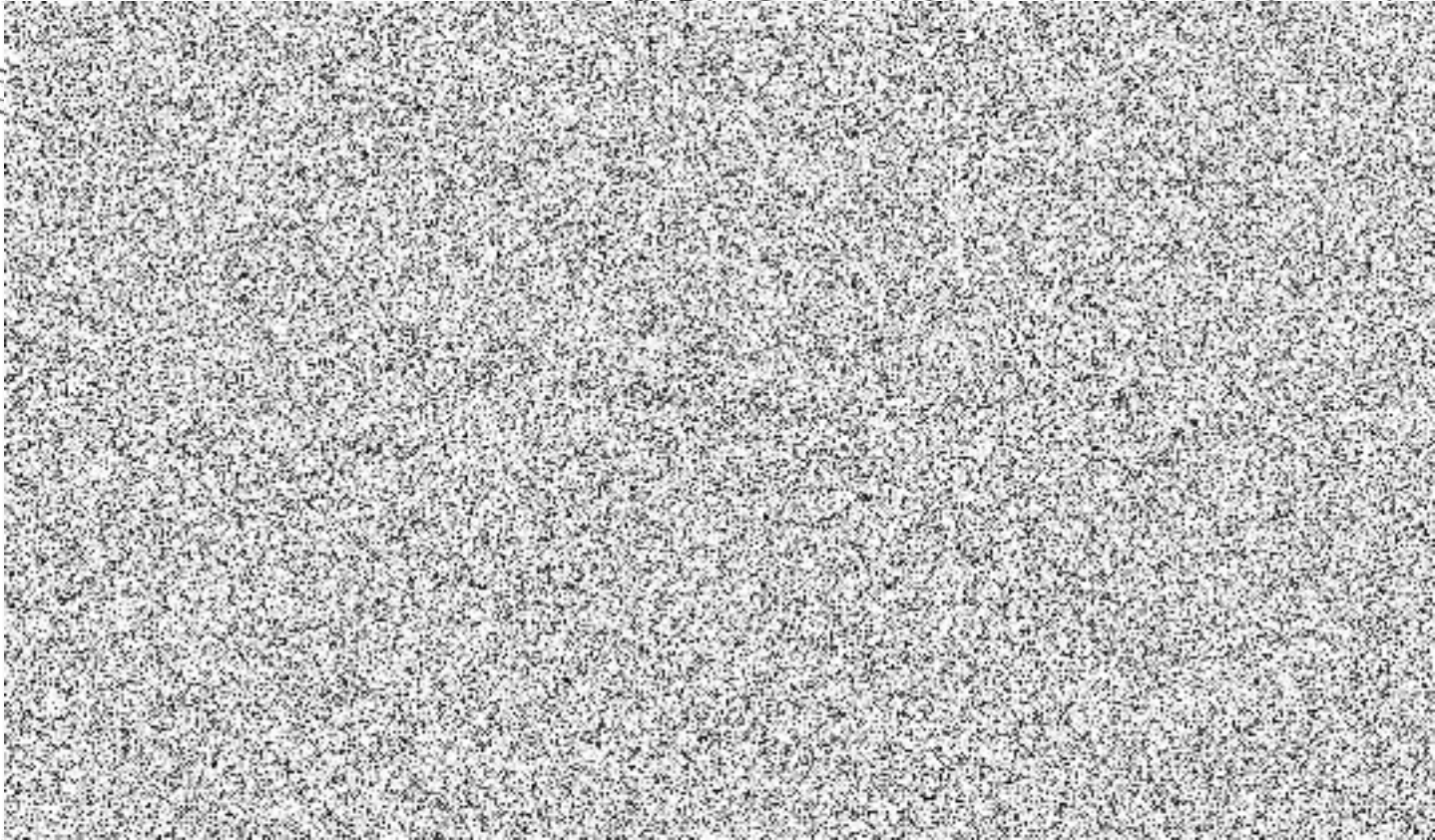
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.11.2018 10:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
 Údání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

1/1



C. OCENĚNÍ – POSUDEK

CENA POZEMKU

Analýza trhu s nemovitými věcmi

CENA V MÍSTĚ A ČASE OCENĚNÍ OBVYKLÁ

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. **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 například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných věcí, které byly realizovány v nedávné době na trhu. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu s eventuálním zhodnocením případných odlišností a časového odstupu. Jedná se o metodu přístupu, která preferuje při stanovení tržní hodnoty přímou reflexi trhu a následnou substituci na základě skutečně obchodovaných případů.

Trh s nemovitými věcmi dané komodity, tedy trh se zemědělskými pozemky, v místě existuje, je relativně dobře čitelný. Nabídková jednotková cena pozemků osciluje kolem částky 100,- Kč/m². Pro určení obvyklé ceny pozemků můžeme použít porovnávací metodu.

K posudku jsou mimo jiné přiloženy i 2 listy – výběr z nabídky nemovitých věcí v místě. Jejich nabídková cena byla nejprve „očištěna“ o cenový prostor vytvořený logickým navýšením oferty z důvodu zajištění obchodního prostoru k vyjednávání o konečné ceně nemovité věci + poplatky spojené s příslušným obchodním transferem (provize RK, poplatky KÚ, etc.). Popisovaná úprava byla provedena pomocí „objektivizačního koeficientu“ (0,7 až 1,0), dále byla provedena kontrola rozptylu jednotkových cen u jednotlivých nemovitých věcí, kdy nám poměr mezi jednotkovou cenou maximální a minimální ve výši, která nepřesáhne hodnotu 2, zajišťuje relevantnost jednotlivých prvků zvoleného statistického vzorku. Podobnost jednotlivých nemovitých věcí s námi oceňovaným objektem je vyjádřena vahou podobnosti. Základní jednotková cena je stanovena jako vážený průměr dílčích cen. Tato je pak upravena dle 3 specifik nemovitosti v rozptylu + - 30%.

Výpočet – viz tabulka na straně 4 tohoto znaleckého posudku.

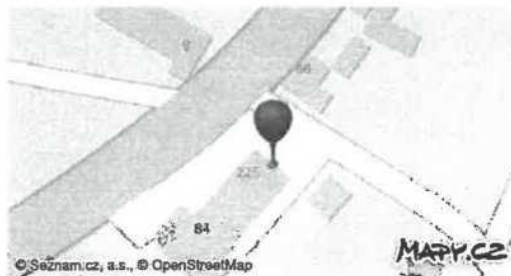
Pro udržení objektivitu tohoto elaborátu je níže proveden také výpočet zjištěné ceny části pozemku.

I) Severní část (cca 1 447 m²) p.č. 587/2

louka mezi zástavbou RD a uceleným lesním porostem

Cena v místě a čase ocenění obvyklá

1 447 m² * 170,- Kč/m² **245 990,- Kč**

SREALITY.CZ

Prodej louky 2 847 m²

Bohutín - část obce Vysoká Pec, okres Příbram Panorama

440 000 Kč (155 Kč za m²)

Prodej rovinatého pozemku o celkové výměře 2.847 m² v obci Vysoká pec u Bohutína, okr. Příbram. Pozemek disponuje novou el. přípojkou, která je na pozemku vlastníka. Pozemek je vhodný k postavení montované chatky či mobilheimu nebo maringotky. Dále je zde možnost využití jako pastvin či zahrádek. V současné době je pozemek pronajatý zemědělci, kdy lze zachovat tuto činnost. Pozemek není v zastavitelném území. Záplavové území 100-leté vody, pozemek však podmáčený není. K pozemku vede cesta v majetku jiného vlastníka a obce Bohutín, je zde uděleno věcné břemeno užívání cesty. Není tudíž problém s přístupem.

Doporučuji prohlídku.

Celková cena:	440 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	155 Kč
ID zakázky:	635783
Aktualizace:	04.11.2018
Umístění objektu:	Klidná část obce

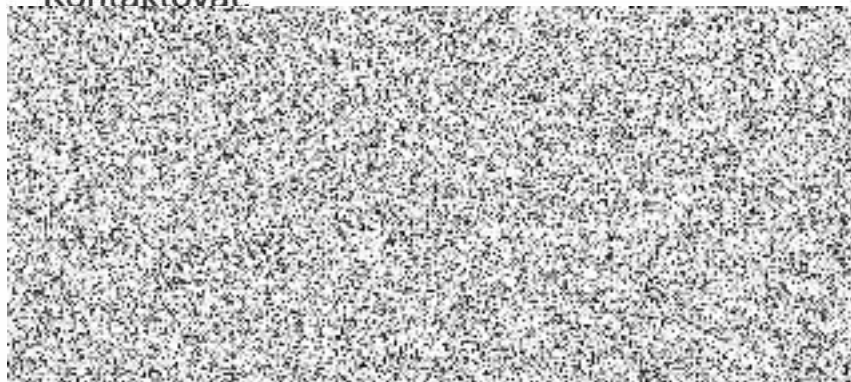
Plocha pozemku:	2847 m ²
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	Autobus
Komunikace:	Neupravená

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Bohutín, Vysoká Pec, obchod (32 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (1788 m)
- Pošta: Česká pošta - Depo Příbram 70 (1436 m)
- Lékárna: Lékárna Veronika (1833 m)
- Sportoviště: Koupaliště Bohutín (2252 m)
- Restaurace: Zajezdň hostinec Drmlovka (30 m)
- Obchod: Tesco - Tesco Stores ČR, a.s. (1788 m)
- Škola: ZŠ Bohutín (1992 m)

Kontaktovat:



SREALITY.CZ



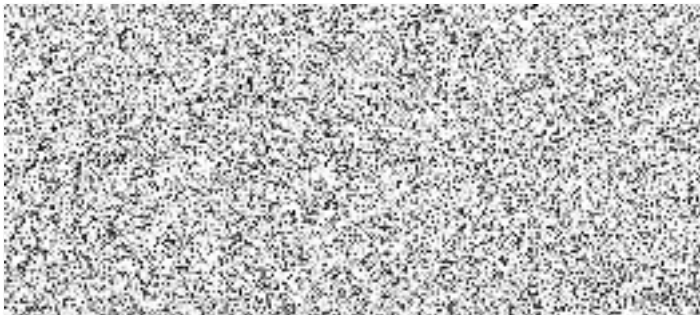
Prodej stavebního pozemku 5 953 m² ulice Zdabořská, Příbram - část obce Příbram V-Zdaboř 1 890 000 Kč (317 Kč za m²)

Prodej krásného, rozlehlého pozemku o výměře 5953 m² v Zdebořské ulici, pozemek s možností napojení ing. sítí, příjezdu po asfaltové komunikaci, hezká okolní zástavba, dobrá čtvrť, výhled do krajiny, vzdušné místo, vhodné pro stavbu honosného soliterního domu na velkém pozemku, popř. dvou domů, dvojdomu a podobně. Ojedinelá příležitost k nákupu opravdu velkého pozemku.

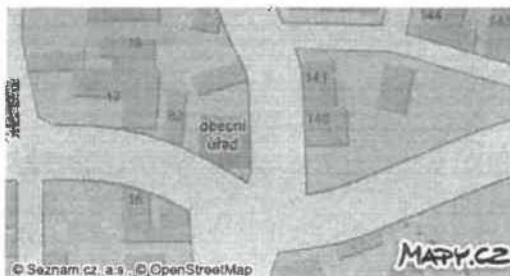
Celková cena:	1 890 000 Kč za nemovitost	ID:	258253148
Cena za m ² :	317 Kč	Plocha pozemku:	5953 m ²
Aktualizace:	24.09.2018		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



SREALITY.CZ



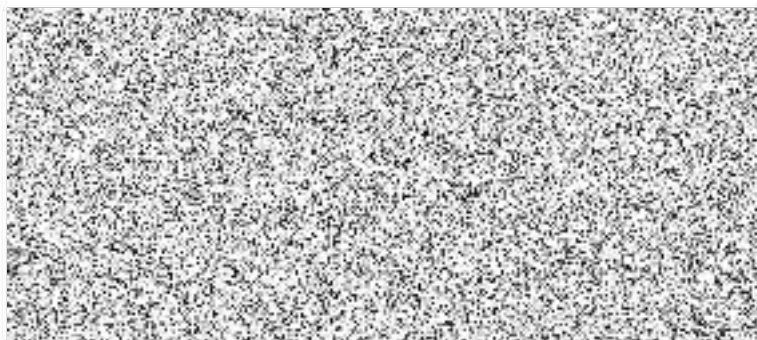
Prodej pole 63 148 m² Podlesí, okres Příbram 6 565 000 Kč (104 Kč za m²)

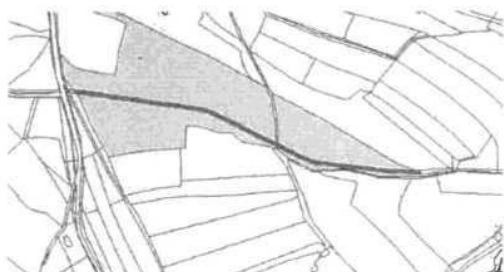
Nabízíme k prodeji pozemky s hospodářskou budovou pro chov koní, o celkové rozloze 63.148 m², v katastru Podlesí n. Litavkou, okr. Příbram. Farma se nachází na severovýchodním svahu úpatí Brd v údolí Obecnického potoka, obklopena pastvinami. Na pozemku hospodářská budova - novostavba, projektována jako stáj, s možností půdní vestavby, dvě stavební buňky, přístřešky pro koně. Voda z vlastní studny, elektřina 150 m od hranice pozemku. Vzdálenost do Příbrami 4 km. Možno financovat hypotékou - vyřídíme. Více info telefonicky.

Celková cena:	6 565 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Aktualizace:	08.12.2017
Cena za m ² :	104 Kč	Plocha pozemku:	63148 m ²
Poznámka k ceně:	Cena je konečná, vč. právního servisu a advokátní úschovy	Datum nastěhování:	ihned
ID zakázky:	N1508237	Voda:	Místní zdroj

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



SREALITY.CZ

Prodej pozemku 53 101 m² Příbram, okres Příbram 6 903 130 Kč (130 Kč za m²)

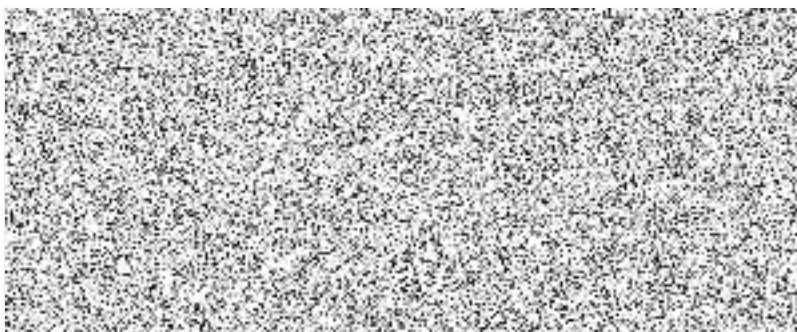
Nabízíme k prodeji pozemky o celkové rozloze 53101 m², které se nachází v bezprostřední blízkosti Příbrami. Pozemky jsou v současné době zatravněny, lze na nich vybudovat rybník. Přes pozemky protéká potok, který je zdrojem vody do budoucího rybníka, Přejezd k pozemkům je po okresní asfaltové silnici. Na fotografii katastrální mapy v příloze je potok označen modře. Jedná se o zajímavou investiční příležitost. Bližší informace získáte u makléře.

Celková cena:	6 903 130 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	130 Kč
ID zakázky:	N1812155

Aktualizace:	12.09.2018
Plocha pozemku:	53101 m ²
Datum nastěhování:	ihned

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Pozemek p.č.	Část 587/2	Podlesí	
	Stávající účel užití Zemědělský pozemek – louka		
	Možný účel užití Dtto		
Účel užití pozemku	zemědělské využití – louka, sad, zahrada		
Poloha ve státě, euroregionu	Obec fakticky „srostlá“ s bývalým okresním městem Přeborami		
Poloha v obci vzhledem k účelu užití	---		
Vybavenost (sítě)	---		
Velikost	1 447 m ²		
Komerční využití	ne		
		Relace mezi maximální a minimální cenou k porovnání	R
Prodej pozemku 53 101 m²		130 Kč/m ²	
Objektivizační koeficient		0,95	
Standardní nákladka , obvyklé náklady RK i ostatní transformační výdaje u daného druhu nemovité věci			
Výchozí cena		123,5 Kč/m ²	1,192
Váha – míra podobnosti		1	
podobné místo v lokalitě, výrazně větší výměra			
Prodej pole 63 148 m²		104 Kč/m ²	
Objektivizační koeficient		0,95	
Dtto výše			
Výchozí cena		98,8 Kč/m ²	1,490
Váha – míra podobnosti		2	
plocha v místě, opět výrazně větší area			
Prodej louky 2 847 m²		155 Kč/m ²	
Objektivizační koeficient		0,95	
Dtto výše			
Výchozí cena		147,25 Kč/m ²	1,000
Váha – míra podobnosti		3	
podobné místo v lokalitě, podobná výměra			
Základní cena z porovnání		127,14 Kč/m ²	
Úprava základní ceny +, - 30 %		30,00%	
Poloha	Právní vztahy	Širší vztahy (životní prostředí, součásti a příslušenství pozemku, etc.)	
„protuka“ mezi RD	---	---	
30,00%	0,00%	0,00%	
Upravená jednotková cena		165,28 Kč/m ²	
Výsledná jednotková cena za 1 m²		170 Kč	

Ocenění pozemků je níže provedeno podle platné dikce Zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění Vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb., kdy shora uvedené právní předpisy jsou níže pro zjednodušení uváděny jako **Vyhláška** a **Zákon**.

Zemědělské pozemky § 6. Přílohy 4. 5 Vyhlášky				Podlesi			7 475,20 Kč		
Paroelní číslo	BPEJ	Základní cena za m ²	Důvod úpravy ceny Příloha 5 Vyhlášky	Srážka	Přírážka	Výsledná úprava	Upravená cena	Výměra v m ²	Cena
Část 587/2	74713	2,87 Kč	1.5.2 sousední obec 25 až 50 tisíc obyvatel	0%	80%	80,00%	5,17 Kč	1447	7 475,20 Kč
Celková výměra v m ²			1447	Plocha v ÚP	0	Plocha zemědělská v m ²	1447	1447	7 475,20 Kč
Cena spoluvlastnického podílu id.				1 / 1			7 475,20 Kč		

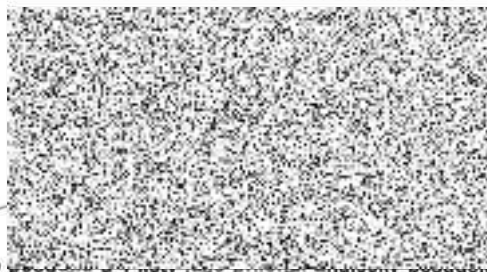
D. REKAPITULACE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍI) Severní část (cca 1 447 m²) p.č. 587/2

louka mezi zástavbou RD a uceleným lesním porostem

Cena nemovité věci v místě a čase ocenění obvyklá**245 990,** KčSLOVY : **DVĚ-STĚ-ČTYŘICET-PĚT-TISÍC-DEVĚT-SET-DEVADESÁT** KORUN ČESKÝCHCena nemovité věci zjištěná (zaokrouhleno na desetikoruny)**7 480,** KčSLOVY : **SEDM-TISÍC-ČTYŘI-STA-OSMDESÁT** KORUN ČESKÝCH**E. SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKU**

- I) INFORMACE O PARCELE Z KN, DETAIL SNÍMKU Z KATASTRÁLNÍ MAPY 2 LISTY MEZI STRANOU 2 A 3 TOHOTO ZNALECKÉHO POSUDKU
- II) NABÍDKA PRODEJE POZEMKŮ K POROVNÁNÍ 2 LISTY MEZI STRANOU 3 A 4 TOHOTO ZNALECKÉHO POSUDKU

Voznice 4. listopadu 2018

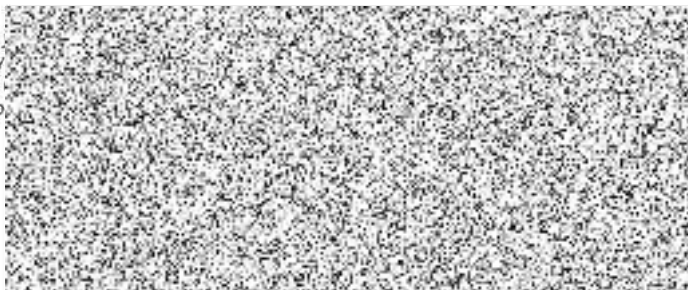


Posudek obsahuje 11 listů, z toho 1 list titulní, 6 listů znaleckého posudku a 4 listy příloh. Posudek se předává ve dvou vyhotoveních.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec
4013/2005 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle příp.



acim Spr