

Město Příbram

Pro jednání ZM

| | |
|----------------------|---------------|
| Odbor správy majetku | Dne 17.2.2020 |
|----------------------|---------------|

Název bodu jednání:

Žádost o prodej části pozemku p.č. 4246/95 v k.ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 13.1.2020, č. usn. 17/2020



Text usnesení RM:

Rada doporučuje ZM

schválit prodej části pozemku p. č. 4246/95, o výměře cca 285 m² z celkové výměry 11934 m² v katastrálním území Příbram, dle situačního snímku, který je přílohou tohoto materiálu, za cenu 1.100,00 Kč/m², do vlastnictví společnosti DOMOV MAJÁK, o.p.s., se sídlem Brodská 140, 261 01 Příbram, IČO 24255874, s podmínkou bezplatného zřízení věcného břemene uložení, provozu, údržby a oprav zařízení veřejného osvětlení, ve prospěch prodávajícího, a to v případě prokázání existence kabelového vedení veřejného osvětlení v předmětu kupní smlouvy.

Napsala: Ing. Dagmar Kesslová



Návrhy na usnesení:

ZM

schvaluje – neschvaluje

prodej části pozemku p.č. 4246/95, o výměře cca 285 m² z celkové výměry 11934 m² v katastrálním území Příbram, dle situačního snímku, který je přílohou tohoto materiálu, za cenu Kč/m², do vlastnictví společnosti DOMOV MAJÁK, o.p.s., se sídlem Brodská 140, 261 01 Příbram, IČO 24255874, s podmínkou bezplatného zřízení věcného břemene uložení, provozu, údržby a oprav zařízení veřejného osvětlení, ve prospěch prodávajícího, a to v případě prokázání existence kabelového vedení veřejného osvětlení v předmětu kupní smlouvy.

Důvodová zpráva:

Žadatel:

společnost DOMOV MAJÁK, o.p.s., se sídlem Brodská 140, 261 01 Příbram, IČO 24255874.

Předmět žádosti:

část pozemku p.č. 4246/95, o výměře cca 285 m² z celkové výměry 11934 m² v katastrálním území Příbram, dle situačního snímku v příloze tohoto materiálu.

Účel žádosti:

žádost o zakoupení části uvedeného pozemku je podávána se záměrem vybudovat multisenzorickou zahradu pro uživatele sociálních služeb v DOMOVĚ MAJÁK, o.p.s.. Vybudování multisenzorické zahrady přispěje ke zkvalitnění poskytování sociální služby pro uživatele, kteří jsou převážně z ORP Příbram. Vzhledem k typu poskytované sociální služby – domovy se zvláštním režimem, jsou uživateli především osoby trpící demencí, Alzheimerovou chorobou, případně kombinací těchto onemocnění. Cílem je navodit pro uživatele smyslové podněty ve spojení s příjemným prostředím, které potlačí důsledky obou zmíněných chorob.

V současné době je požadovaná plocha využívána velmi sporadicky.

Dle stanoviska žadatele požadavek na odkup zájmového území nenarušuje urbanistické záměry města v předmětné části intravilánu, ať z pohledu budov nebo parkovacích míst. Případnému prodeji nebrání ani existence inženýrských sítí a veřejného osvětlení. Hranice zájmového území zabezpečuje i dostatečný přístup k okolním nemovitostem z pohledu záchranných sborů.

Z korespondence je zřejmé, že žadatel v návaznosti na sdělení nesouhlasného stanoviska oddělení rozvoje města připomíná, že snaha města zachovat veřejná prostranství i pro budoucí generace nezohledňuje potřeby, a především vývoj věkové struktury obyvatelstva. Výstavba multisenzorických prostor je záležitostí vycházející z vědeckých lékařských závěrů. Jedná se o aktuální trend péče o geriatrickou populaci.

Vzhledem k vysokým standardům pro budování těchto prostor a velmi vysokým finančním nákladům není možné určené zdroje použít na výstavbu projektu, který nebude v majetku stavitele, tedy není možné uvažovat o nájmu uvedené části pozemku.

Cena obvyklá, určená znaleckým posudkem č. 982 -78/19 ze dne 1.12.2019 od Ing. K. Štěpánkové byla stanovena na 1100,- Kč/m². Žadatel byl s cenou seznámen a souhlasí s ní.
Obvyklá cena ročního nájemného byla stanovena na 44 Kč/m²/rok, tedy za výměru 285 m² celkem 12540,- Kč/rok.

Vyjádření Technických služeb města Příbram: v místě se pravděpodobně nachází průchozí sítě veřejného osvětlení včetně sloupu VO, TS žádají o zaměření kabelového vedení a při případném prodeji žádají o zřízení věcného břemene s umožněním přístupu a dodržení ochranného pásma pro sítě VO 1 m na každou stranu.

SOSH nemá námitek z hlediska dopravních zájmů k prodeji výše uvedených pozemků.

OIRM nesouhlasí s prodejem požadované části pozemku p. č. 4246/95 o výměře cca 285 m² z celkové výměry 11 934 m² v k. ú. Příbram z následujících důvodů:

- Předmětný pozemek je součástí veřejných prostranství. Pojem veřejné prostranství je definován zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v § 34. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Veřejná prostranství jsou nezastavěné prostory mezi budovami v našich obcích a městech, ulice, náměstí atd. Z jejich užívání není možné nikoho vyloučit.

Úkolem města je chránit veřejná prostranství i pro budoucí generace obyvatel, a proto je v rozporu s touto myšlenkou prodej takovýchto pozemků do soukromého vlastnictví. Řešením je dlouhodobý pronájem těchto ploch, pokud je to v zájmu skupiny obyvatel, nikoliv jednotlivce. V tomto případě žadatel uvádí, že chce předmětný pozemek využít pro stavbu hřiště pro seniory z přilehlého domu s pečovatelskou službou. Zajištění plnohodnotných služeb pro seniory lze chápat jako jednoznačně pozitivní. Z tohoto důvodu doporučuje předmětný pozemek žadatelům dlouhodobě pronajmout pro realizaci daného záměru.

Oddělení přípravy a realizace projektů sdělilo, že na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Pozn. OSM: město Příbram získalo dotčený pozemek v roce 2016 na základě darovací smlouvy od státního podniku DIAMO, který měl právo hospodařit s majetkem ve vlastnictví České republiky, mimo jiné s tímto pozemkem, za podmínky, že v souladu s čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie, je darovaná nemovitost oprávněno použít pouze k uspokojení veřejných potřeb, nikoliv ke komerčním účelům. V případě komerčního využití darované nemovitosti je obdarovaný povinen vrátit získaný prospěch českému státu. Tato povinnost je zakotvena v čl. 1 odst. 6 darovací smlouvy.

Se žádostí o prodej části darované nemovité věci byla seznámena Ing. Klierová, vedoucí oddělení organizačně právního, státního podniku DIAMO, odštěpný závod Správa uranových ložisek Příbram. S tím, že je nezpochybnitelná povinnost města v případě realizace prodeje uvedené části pozemku finanční plnění poukázat na účet státního podniku DIAMO.

Komise pro realizaci majetku města dne 9.12.2019: komise doporučuje schválit prodej části pozemku p. č. 4246/95 o výměře cca 285 m² z celkové výměry 11934 m² v k. ú. Příbram za cenu 1100 Kč/m² (dle situačního snímku).

Záměr prodat část pozemku p.č. 4246/95, o výměře cca 285 m² z celkové výměry 11934 m², ostatní plocha, jiná plocha, v k.ú. Příbram, byl řádně zveřejněn od 11.12.2019 do 27.12.2019.

Přílohy

- 1) Žádost společnosti DOMOV MAJÁK ze dne 29.7.2019
- 2) Vyjádření TS města Příbrami ze dne 18.7.2019
- 3) Vyjádření OIRM ze dne 23.9.2019, vyjádření SOSH ze dne 11.9.2019
- 4) Situační snímek, ortofotomapa
- 5) Znalecký posudek č. č. 982 -78/19 ze dne 1.12.2019 od Ing. K. Štěpánkové
- 6) Korespondence

Město Příbram - Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku, oddělení majetkoprávní
Tyršova 108
261 01 Příbram I

MěÚ Příbram
Doručeno: 29.07.2019
MeUPB 74208/2019
listy: 20 přílohy:
druh:



mepmes743c0f46

156/2019 OSM/odl mg/k

V Příbrami

dne

29.7.2019

ŽÁDOST

I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ PACHT NÁJEM SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

pozemek p. č.x.....o výměře m² v katastrálním území.....
pozemek p. č.x.....o výměře m² v katastrálním území.....

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

část pozemku p. č. 4246/95 výměře cca 285.m² z celkové výměry 11934 m² v katastrálním území Příbram VIII

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti - Nejsou

III. Účel, důvod: Společnost DOMOV MAJÁK, o.p.s. má zájem o zakoupení části pozemku evidovaného pod p.č. 4246/95 v k.ú. Příbram o rozloze cca 285 m². Žádost o zakoupení pozemku je podávána se záměrem vybudovat multisenzorickou zahradu pro uživatele sociálních služeb v DOMOVĚ MAJÁK, o.p.s.. Vybudování multisenzorické zahrady přispěje ke zkvalitnění poskytování sociální služby pro uživatele, kteří jsou převážně z ORP Příbram. Vzhledem k typu poskytované sociální služby – domovy se zvláštním režimem jsou uživateli především osoby trpící demencí, Alzheimerovou chorobou, příp. kombinací těchto dvou velmi závažných onemocnění provázejících geriatrickou populaci. Vybudování multisenzorického prostoru přispěje ke snížení důsledků stavu demence a Alzheimerova onemocnění u geriatrické klientely s využitím multisenzorických podnětů. Cílem je navodit pro uživatele smyslové podněty pomocí smyslových center ve spojení s příjemným prostředím, které potlačí důsledky obou zmíněných chorob.

Vzhledem k současnému využití zájmové plochy jako veřejného prostranství, která je ke svému účelu využívána velmi sporadicky, považuji projekt vybudování multisenzorické zahrady za přínosnější, přispívající k rozvoji kvalitnějšího poskytování sociálních služeb působících v ORP Příbram.

Požadavek na odkup zájmového území nikterak nenarušuje urbanistické záměry města v předmetné části intravilánu, ať z pohledu výstavby budov, nebo parkovacích míst. Případnému prodeji nebrání ani existence inženýrských sítí a veřejného osvětlení. Hranice zájmového území zabezpečuje i dostatečný přístup k ostatním okolním nemovitostem z pohledu záchranných sborů.

IV. V případě prodeje chce žadatel/žadatelé nemovitou věc odkoupit do:

svého výlučného vlastnictví (pořizuje ji z finančních prostředků, které nejsou součástí SJM)
 společného jmění manželů (SJM)
 do podílového spoluvlastnictví: ve výši id. podílu.....

V. Vztah k předmětu žádosti (předmětné nemovité věci):

- majitel stavby na předmětné nemovité věci majitel sousední nemovité věci
 nájemce/pachtýř předmětné nemovité věci žádný

VI. Žadatel příp. žadatelé (fyzická osoba nebo právnická osoba):

Jméno, příjmení, titul/název firmy s uvedením osoby, která je oprávněna jednat jménem právnické osoby:

DOMOV MAJÁK, o.p.s.

Datum narození/IČO 24255874.

Bydliště/sídlo Brodská 140, 261 01 Příbram

Korespondenční adresa: Brodská 140, 261 01 Příbram

Telefon:605518129

E-mail:info@domov-majak.cz.

Žadatel/žadatelé

- souhlasí se zasíláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasíláno SMS)
 nesouhlasí s elektronickým zasíláním informací

VII.

Vyjádření správců sítí

K žádosti o odprodej pozemku je vyžadováno doložení vyjádření správců sítí z důvodu ověření existence sítí ve správě jednotlivých správců.

Kontaktní údaje správců sítí:

RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynářská 499/1, 657 02 Brno (www.rwe-ds.cz).

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 49 Děčín (www.cezdistribuce.cz).

Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 PRAHA 3 (www.cetin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti).

1. SčV a.s., Novohospodská ul. 93, 261 01 Příbram IX – Nová Hospoda (www.1scv.cz).

Příbramská teplařenská a.s., Obecnická 269, 261 01 Příbram I (ptas@volny.cz).

Technické služby města Příbrami, p. o. (veřejné osvětlení) Čs. armády 6, 261 01 Příbram IV (pozemky@ts-pb.cz)

VIII. Přílohy:

- situační snímek se zákresem poptávané části pozemku
 jiné.....
 vyjádření správců sítí

IX. Související informace

Kupní cena, výše nájemného nebo pachtovného bude stanovena dle znaleckého posudku, jehož zpracování zadá město Příbram. Žadatel uhradí cenu za zhotovení znaleckého posudku.

V případě potřeby vypracování geometrického plánu na rozdělení pozemku, žadatel – kupující zároveň uhradí i náklady spojené s vypracováním předmětného plánu.



Podpis, příp. razítko žadatele

VÁŠ DOPIS:

SPIS. ZNAČKA: 190102/KS
ČÍSLO JEDNACÍ: 1188/024/2019

VYŘIZUJE: Kateřina Srchová
TEL./FAX.: 318 624 191
E-MAIL: pozemky@ts-pb.cz
DATUM: 18. 7. 2019

ŽADATEL:

Domov Maják, o. p. s.
Brodská 140
261 01 Příbram VIII

„Odkup části pozemku parc. č. 4246/95 v k. ú. Příbram“

Vyjádření správy střediska veřejného osvětlení:

V prostoru plánovaného odkupu části pozemku parc. č. 4246/95 v k. ú. Příbram se s největší pravděpodobností nachází průchozí sítě veřejného osvětlení včetně sloupu VO. Žádáme tedy o zaměření kabelového vedení, které provedou TS Příbram na základě Vaší objednávky a vydají zápis o zaměření VO. V případě, že by vytyčení sítí bylo na hranici plánovaného odkupu, budeme požadovat geodetické zaměření pozemku z důvodu vyloučení existence sítí VO.

V případě, že na Vámi zakresleném zájmovém území povedou sítě VO, žádáme, aby byl na Katastrální úřad proveden zápis o zřízení věcného břemene pro uložení uvedeného vedení s umožněním přístupu a dodržování ochranného pásma pro sítě VO 1 m na každou stranu dle platné legislativy. Vedoucí střediska Veřejného osvětlení TS Příbram – Josef Jindra, tel.: 777 705 607, centrála 318 624 191, e-mail: josef.jindra@ts-pb.cz.

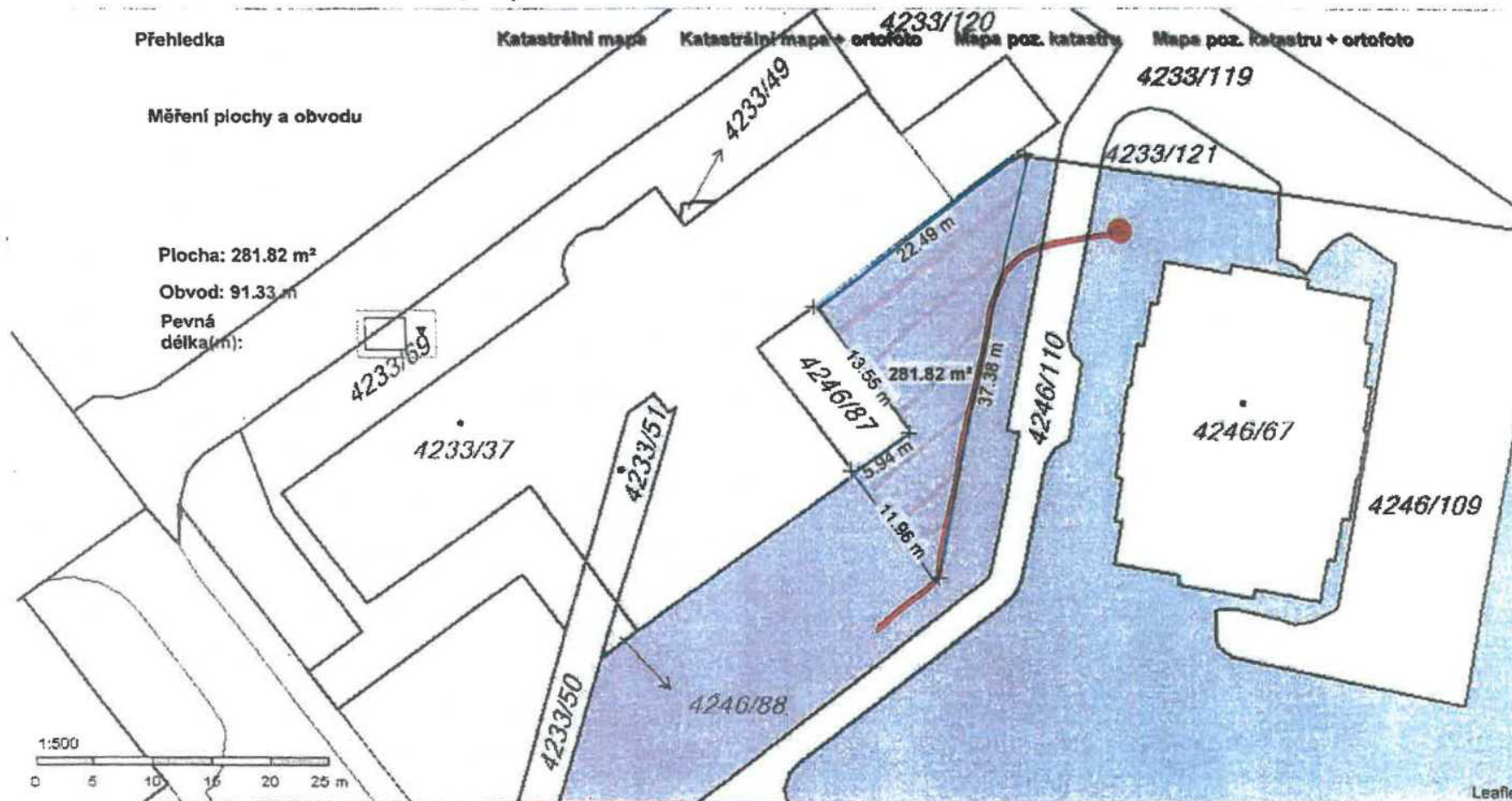
Vyjádření správy střediska místní komunikace:

K odkupu výše zmíněné části pozemku nemáme připomínek. Vedoucí střediska místní komunikace TS Příbram – Jan Andrlé, tel.: 777 705 604, centrála 318 624 191, e-mail: jan.andrle@ts-pb.cz.

Kateřina Srchová
referent správy



Příloha: zákres sítí veřejného osvětlení



— SÍŤ VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) ([PDF formát](#)).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytváření hranic pozemků v terénu.





Váš dopis:
Spisová značka:
Číslo jednací: *MeUPB 74979/2019/OIRM/OddRM/Há*

Datum: 23.09.2019

Vyřizuje: Libuše Hálová
E-mail: libuse.halova@pribram.eu
Telefon: 318 402 576

Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Oddělení majetkoprávní
Ing. Dagmar Kesslerová

Pozemek p. č. 4246/95 v k. ú. Příbram - vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 31.07.2019 jste nás požádali o vyjádření k žádosti společnosti DOMOV MAJÁK o. p. s, Brodská 140, 261 01 Příbram, IČO 24255874, o prodej části pozemku p. č. 4246/95 o výměře cca 285 m² z celkové výměry 11 934 m² v k. ú. Příbram.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 07. 2018.

Předmětný pozemek p. č. 4246/95 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK).

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nesouhlasí s prodejem požadované části pozemku p. č. 4246/95 o výměře cca 285 m² z celkové výměry 11 934 m² v k. ú. Příbram z následujících důvodů:

- Předmětný pozemky je součástí veřejných prostranství. Pojem veřejné prostranství je definován zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v § 34. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Veřejná prostranství jsou nezastavěné prostory mezi budovami v našich obcích a městech, ulice, náměstí atd. Z jejich užívání není možné nikoho vyloučit.

Úkolem města je chránit veřejná prostranství i pro budoucí generace obyvatel, a proto je v rozporu s touto myšlenkou prodej takovýchto pozemků do soukromého vlastnictví. Řešením je dlouhodobý pronájem těchto ploch, pokud je to v zájmu skupiny obyvatel, nikoliv jednotlivce. V tomto případě žadatel uvádí, že chce předmětný pozemek využít pro stavbu hřiště pro seniory z přilehlého domu s pečovatelskou službou. Zajištění plnohodnotných služeb pro seniory lze chápat jako jednoznačně pozitivní. Z tohoto důvodu doporučujeme předmětný pozemek žadatelům dlouhodobě pronajmout pro realizaci daného záměru. Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

2. Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města)

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S pozdravem



Libuše Hálová
referentka oddělení rozvoje města

6



Váš dopis: MeUPB 74984/2019
Spisová značka: SZ MeUPB 74685/2019
Číslo jednací: MeUPB 85673/2019/SOSH/Zd
Datum: 11.9.2019

Odbor správy majetku

Vyřizuje: Ing. Simona Žďánská
E-mail: simona.zdanska@pribram.eu
Telefon: 318 402 525

Vyjádření žádosti společnosti DOMOV MAJÁK o.p.s.

Na základě předložené žádosti společnosti DOMOV MAJÁK o.p.s. o odprodej části pozemku parc.č. 4246/95 v k.ú. Příbram, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k odprodeji vyznačené části pozemku.

Výše uvedený pozemek je 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.

Ing. Simona Žďánská
referent Samostatné



ulice Brodská, Příbram



1:2000 9

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 982 - 78/19

o ceně nemovité věci, části pozemku p.č. 4246/95 v k.ú. a obci Příbram



Objednavatel znaleckého posudku: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu, ceny obvyklé a zjištění ceny nájmu pro účely majetkového vypořádání

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 28. 11. 2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Kamila Štěpánková
Hudčice 36
262 72 Břežnice
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dolních Břežanech 1. 12. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci, části pozemku p.č. 4246/95 v k.ú. a obci Příbram

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Část pozemku p.č. 4246/95 v k.ú. a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění: Příbram V - Zdaboř
261 01 Příbram V - Zdaboř
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
Počet obyvatel: 32 867
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 065,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.11.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 1.11.2019
- kopie katastrální mapy z internetu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram I, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

7. Celkový popis nemovité věci

Pozemek se nachází v městské části Příbram V - Zdaboř, v těsném sousedství domovu pro seniory - MAJÁK. Pozemek je mírně rovinný, v územním plánu je vedený jako **OBYTNÉ ÚZEMÍ MĚSTSKÉ KOLEKTIVNÍ ZÁSTAVBY**.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| <u>Název znaku</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | III | 1,03 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| <u>Název znaku</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném celku | I | 1,00 |

| | | |
|---|-----|------|
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití | III | 0,04 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,100$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,190$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,100$$

1. Pozemek

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,100 = 1,100$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 1 065,- | 1,100 | 0,300 | 351,45 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 9 odst. 4 a) | ostatní plocha - jiná plocha | 4246/95 | 285 | 351,45 | 100 163,25 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 285 | | 100 163,25 |

Pozemek - zjištěná cena celkem = **100 163,25 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemek

100 163,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

100 163,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

100 160,- Kč

slovy: Jednostotísícjednostošedesát Kč

Obvyklá cena

Pozemek se nachází v městské části Příbram V - Zdaboř, v těsném sousedství domovu pro seniory - MAJÁK. Pozemek je mírně rovinný, v územním plánu je vedený jako **OBYTNÉ ÚZEMÍ MĚSTSKÉ KOLEKTIVNÍ ZÁSTAVBY**.

Stanovení porovnávací hodnoty je komplikované, jedná se o malou část pozemku s trojúhelníkovým tvarem. Pozemek by měl být využitý k vybudování příslušenství k přilehlému domovu MAJÁK. Cena stavebních pozemků v okolí se, podle cenové mapy stavebních pozemků města Příbram, pohybuje ve výši 1 000 Kč/m² až 1 500 Kč/m².

Po provedeném podrobném ohledání nemovitosti, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů a po konzultaci s realitními kanceláři v regionu stanovují obvyklou cenu na:

313 500,00 Kč (1 100 Kč/m²)

Analýza zjištění obvyklé ceny nájemného:

Jako podklady pro analýzu zjištění obvyklé ceny pronájmu oceňované nemovitosti v dané lokalitě byla provedena prohlídka posuzovaného pozemku, a byla pořízena fotodokumentace. Dále byla provedena konzultace s několika realitními kanceláři v regionu.

Je nepsaným pravidlem, že cena pronájmu pozemků se pohybuje ve výši 2 – 6% ceny pozemků za rok. Někdy se stanovuje nájemné až ve výši 10%, ale to se týká pouze velmi atraktivních pozemků v centru Prahy.

S ohledem na velmi polohu pozemku a jeho možné využití, stanovují cenu pronájmu ve výši 4 % z ceny pozemku za rok.

Výpočet ročního nájemného:

Cena pozemků 313 500,- Kč x 4 % nájemné/rok = 12 540,- Kč (44 Kč/m²/rok)

Obvyklá cena ročního nájemného 12 540,- Kč (44 Kč/m²/rok)

V Dolních Břežanech 1. 12. 2019

Ing. Kamila Štěpánková
Hudčice 36
262 72 Břežnice
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 982 - 78/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 982 - 78/19.

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

Brodská ulice



