

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/8 o výměře cca 10 m² z celkové výměry 2079 m², oba v katastrálním území Háje u Příbramě

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 31.5.2021, č. usn. 515/2021

Text usnesení RM: Rada města

I. doporučuje ZM

schválit prodej pozemků, oba v katastrálním území Háje u Příbramě, a to pozemku p. č. 354/88, za cenu 59 Kč/m² a části pozemku p. č. 359/8 o výměře cca 10 m² z celkové výměry 2079 m² (část pozemku vyznačena v situačním snímku, který tvoří přílohu předloženého materiálu), za cenu 59 Kč/m², společnosti KOVO Příbram s.r.o., se sídlem Háje 99, 261 01 Háje, IČO 25673467.

II. ukládá

OVV zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 21.6.2021.

Napsala: Jana Říčařová

Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje - neschvaluje

prodej pozemků, oba v katastrálním území Háje u Příbramě, a to pozemku p. č. 354/88, za cenuKč/m² a části pozemku p. č. 359/8 o výměře cca 10 m² z celkové výměry 2079 m² (část pozemku vyznačena v situačním snímku, který tvoří přílohu předloženého materiálu), za cenuKč/m², společnosti KOVO Příbram s.r.o., se sídlem Háje 99, 261 01 Háje, IČO 25673467.

Důvodová zpráva:

Na úvod důvodové zprávy Odbor správy majetku uvádí, že Rada města Příbram dne 6.4.2021, svým usnesením č. 270/2021 schválila záměr prodat pozemek p. č. 354/88 a část pozemku p. č. 359/8 o výměře cca 10 m² z celkové výměry 2079 m² (část pozemku vyznačena v situačním snímku, který tvoří přílohu předloženého materiálu), oba v katastrálním území Háje u Příbramě.

Na základě tohoto usnesení byl zadán znalecký posudek.

Žadatel:

KOVO Příbram s.r.o., se sídlem Háje 99, 261 01 Háje, IČO 25673467.

Předmět:

Prodej pozemku p. č. 354/88 o výměře 1 m² (ostatní plocha/dobývací prostor) a části pozemku p. č. 359/8 o výměře cca 10 m² z celkové výměry 2079 m² (ostatní plocha/silnice) – část pozemku vyznačena v příloze předloženého materiálu, oba pozemky v katastrálním území Háje u Příbramě. Pozn. v žádosti je uvedena výměra cca 11 m² (po přepočtu v programu Misys vychází výměra na cca 10 m²).

Účel:

Poptávané pozemky navazují na pozemky ve vlastnictví žadatele. Důvodem odkoupení je zajištění možnosti přístupu z jiné strany do areálu společnosti.

Znalecký posudek č. 13667-889/2021 ze dne 30.4.2021, vyhotovený XP invest, s.r.o.:

Cena v daném místě a čase ocenění obvyklá: 59 Kč/m².

Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku byly společností městu Příbram uhrazeny.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města – nedoporučuje prodej předmětných pozemků, neboť z těchto pozemků jsou dopravně obslouženy i nemovitosti ostatních vlastníků (Restap CZ s.r.o.) a nejenom pouze pro žadatele. Jejich prodejem by bylo znemožněno dopravní napojení pozemků společnosti Restap CZ s.r.o., na veřejnou komunikaci.

Dle územního plánu obce Háje je pozemek p. č. 354/88 v ploše definované jako výroba a skladování – lehký průmysl a pozemek p. č. 359/8 je v ploše definované jako plocha veřejných prostranství.

Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města): na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor námitek k prodeji pozemků.

Z důvodu, že pozemky navazují na pozemky ve vlastnictví obce Háje, požádal Odbor správy majetku o vyjádření i tuto obec.

Vyjádření obce Háje:

obec nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/8 v katastrálním území Háje u Příbramě, společnosti KOVO Příbram, s.r.o..

Komise pro realizaci majetku města dne 22.3.2021:

Komise doporučuje schválit záměr prodat pozemek p. č. 354/88 a část pozemku p. č. 359/8 o výměře cca 10 m² z celkové výměry 2079 m², oba v katastrálním území Háje u Příbramě.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Poptávané pozemky navazují na pozemky ve vlastnictví žadatele.

Dle názoru odboru nedojde, případným odprodejem části pozemku p. č. 359/8 o výměře cca 10 m² (jedná se o pruh stávající komunikace o šíři max. cca 90 cm) v k. ú. Háje u Příbramě, k zamezení přístupu jiným subjektům. Prodejem dojde maximálně k mírnému zúžení stávající komunikace.

Pozemek p. č. 354/88 o výměře 1 m² v k. ú. Háje u Příbramě navazuje na pozemky jak ve vlastnictví žadatele, tak i ve vlastnictví společnosti Restap CZ s.r.o. (odbor v této souvislosti poznamenává, že v současné době město Příbram eviduje žádost [redacted], jako fyzické osoby, o prodej pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě, tato žádost je projednávána samostatně). [redacted] je mj. jednatelem společnosti Restap CZ s.r.o..

Z náhledu do situačního snímku, který je přílohou předloženého materiálu, je patrné, že by se případným prodejem tohoto pozemku o výměře 1 m² do vlastnictví žadatele nic zásadního nezměnilo, jelikož už v současné době přístup k nemovitostem ve společnosti Restap CZ s.r.o. (k bývalé vrátnici na pozemku p. č. 354/15 a k okolnímu pozemku p. č. 354/59 v k. ú. Háje u Příbramě) není, mezi subjekty KOVO Příbram s.r.o. a společností Restap CZ s.r.o., dle údajů z katastru nemovitostí, smluvně (právně) ošetřen.

Poptávané pozemky se nachází v dobývacím prostoru Brod.

Předmětné pozemky nejsou uvedeny v obecně závazné vyhlášce města č. 13/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemky, za jejichž zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

Odbor ponechává rozhodnutí o případném prodeji na příslušném orgánu.

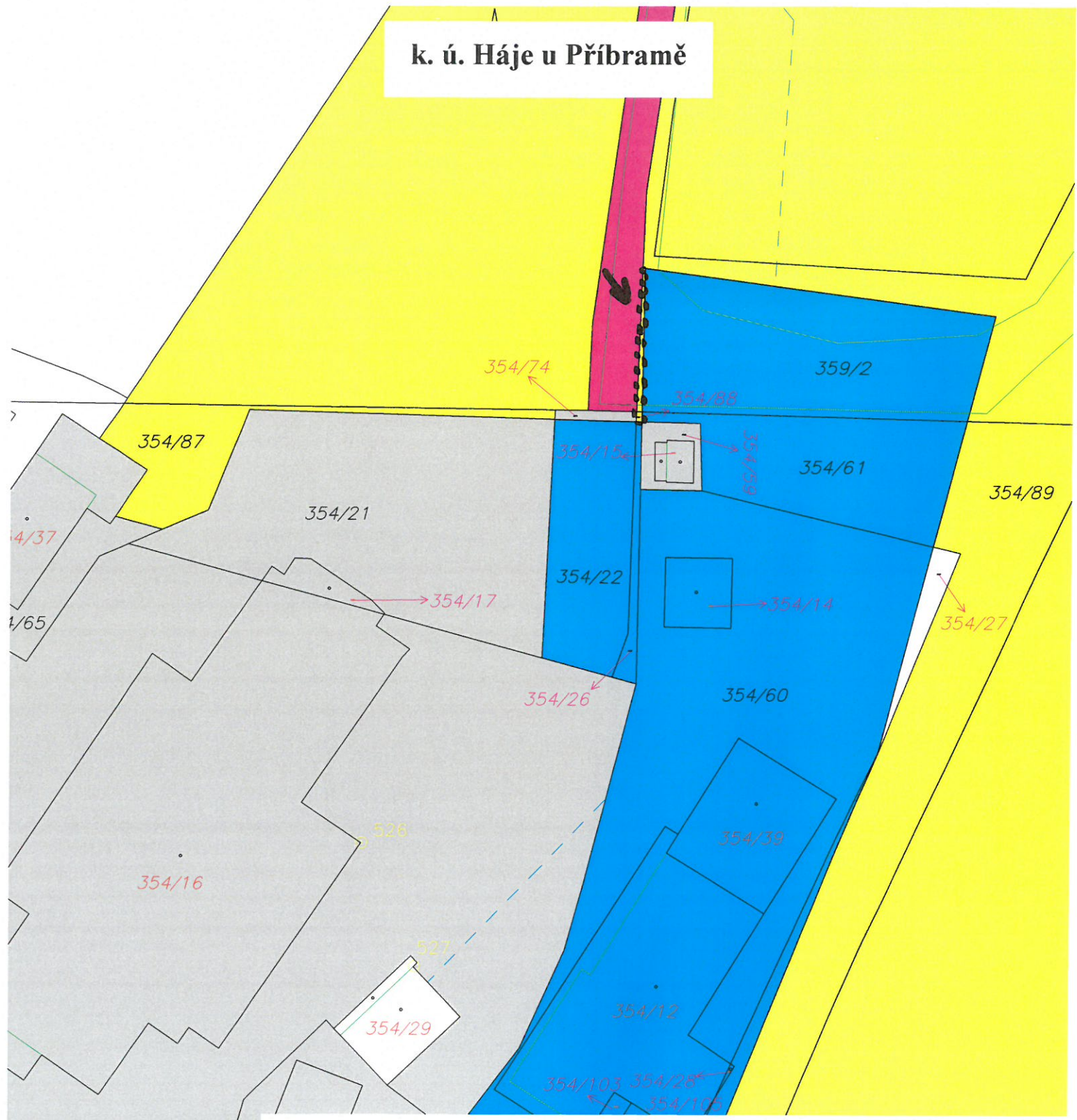
Záměr prodeje pozemků byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram: 13.4. – 29.4.2021.

Nabývací titul: Prohlášení dle § 2 zák. č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ze dne 3.4.2000.

Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost společnosti KOVO Příbram s.r.o.
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření obce Háje
- 4) znalecký posudek č. 13667-889/2021 ze dne 30.4.2021

k. ú. Háje u Příbramě



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  poptávané pozemky
-  KOVO Příbram s.r.o.
-  Restap CZ s.r.o.
-  obec Háje





MěÚ Příbram

Doručeno: 18.01.2021

MeUPB 07874/2021

listy:1 přílohy:1

druh:



mepmes14823e0

JIRÍ ŠACH
261 01 Háje 99
Telefon: 777110350

Město Příbram,
Tyršova 108, Příbram I
26101 Příbram

Věc: odkoupení pozemku

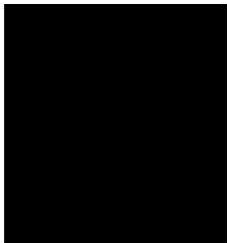
Žádám Vás tímto o možnost odkoupení pozemku p.č. 354/88 o výměře 1 m² a části pozemku p.č. 359/8 o výměře 11 m² v katastrálním území Háje, viz příloha.

Tyto pozemky přímo navazují na pozemky v našem vlastnictví. Důvodem odkoupení těchto pozemků je možnost přístupu z této strany do našeho areálu.

Pro město tyto pozemky vzhledem k rozloze a poloze nemají využití a proto věříme v kladné vyřízení.

S úctou

Jiří Šach
jednatel společnosti



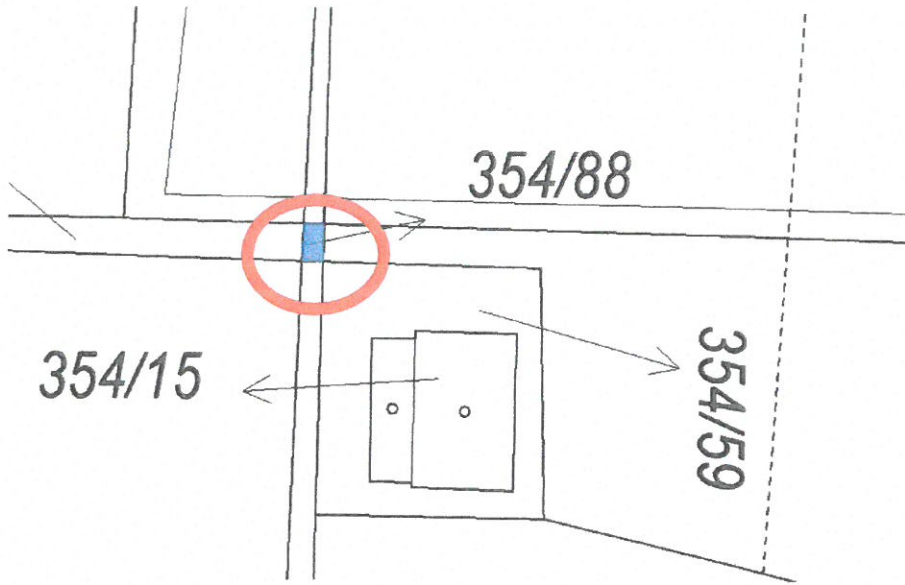
Háje 99
261 01 Příbram
tel.: 318 627 101
DIČ CZ25673467

①

17.1.2021 Háje u Příbrami

Milota 2020/17

354/88
1m²



část
359/8
11m²



Od: Libuše Hálová
Odesláno: 17. března 2021 15:29
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemků p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/8, oba v k. ú. Háje u Příbramě KOVO Příbram

Pozemky p. č. 354/88 a p. č. 359/8 vše v k. ú. Háje u Příbramě – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 21.01.2021 jste nás požádali o vyjádření k společnosti KOVO Příbram s.r.o., k případnému prodeji pozemku p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/88 o výměře cca 11 m², oba v katastrálním území Háje u Příbramě, za účelem zajištění možnosti přístupu do areálu (z této strany).

K žádosti sdělujeme:

Podle Územního plánu obce Háje, v platném znění, se předmětné pozemky p. č. 354/88 nachází v ploše, která je tímto ÚPO, definována jako výroba a skladování – lehký průmysl a p. č. 359/8 nachází v ploše, která je tímto ÚPO, definována jako plochy veřejných prostranství.

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

NEDOPORUČUJE prodej předmětného pozemku p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/88 o výměře cca 11 m², oba v katastrálním území Háje, neboť z těchto pozemků jsou dopravně obslouženy i nemovitosti jiných vlastníků (Restap CZ s.r.o.) a nejenom pouze nemovitost žadatele. Jejím prodejem by bylo znemožněno dopravní napojení pozemků společnosti Restap CZ s.r.o., na veřejnou komunikaci.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

Na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S pozdravem a přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent oddělení rozvoje města

Tel.: 318402576

E-mail: libuse.halova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Jana Říčařová

Sent: Thursday, January 21, 2021 2:30 PM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>

Subject: ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemků p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/8, oba v k. ú. Háje u Příbramě KOVO Příbram

Vážené kolegyně,

žádáme Vás o vyjádření k žádosti společnosti KOVO Příbram s.r.o., k případnému prodeji pozemku p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/88 o výměře cca 11 m², oba v katastrálním území Háje u Příbramě, za účelem zajištění možnosti přístupu do areálu (z této strany).

Za vyjádření předem děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová

Vyj. OSH

Jana Říčařová

Od: Simona Žďánská
Odesláno: 25. ledna 2021 15:48
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemků p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/8, oba v k. ú. Háje u Příbramě KOVO Příbram

Vážená paní kolegyně, na základě žádosti společnosti KOVO Příbram s.r.o., k případnému prodeji pozemku p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/88 o výměře cca 11 m2, oba v katastrálním území Háje u Příbramě, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů **nemáme námitek k** výše uvedenému.

Ing. Simona Žďánská

referent Odbor silničního hospodářství
Tel.: 318402525
E-mail: simona.zdanska@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM
www.pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

From: Jana Říčařová

Sent: Thursday, January 21, 2021 2:30 PM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>

Subject: ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemků p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/8, oba v k. ú. Háje u Příbramě KOVO Příbram

Vážené kolegyně,

žádáme Vás o vyjádření k žádosti společnosti KOVO Příbram s.r.o., k případnému prodeji pozemku p. č. 354/88 a části pozemku p. č. 359/88 o výměře cca 11 m2, oba v katastrálním území Háje u Příbramě, za účelem zajištění možnosti přístupu do areálu (z této strany).

Za vyjádření předem děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová

referent oddělení majetkoprávního
Tel.: 318402339
E-mail: jana.ricarova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM
www.pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

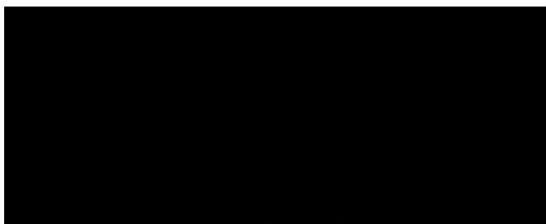


Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Tyršova 108
261 01 Příbram I

Vyjádření k žádosti spis.značka SZ MeUPB 07874/2021 ze dne 22.01.2021

Ve shora uvedené věci sdělujeme, že obec Háje nemá námitek proti prodeji části pozemků parc.č. 354/88 a 359/8 v k.ú.Háje u Příbrami společnosti KOVO Příbram s.r.o.

Háje 04.02.2021



David Lukšan
starosta obce



ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13667-889/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Město Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram

Číslo jednací: Nebylo sděleno

Účel znaleckého posudku: Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu nemovitých věcí za účelem prodeje

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Katastrální území Háje u Příbramě, obec Háje, okres Příbram

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 24.02.2021

Zpracováno ke dni: 24.02.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
Obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.4.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu pozemků pč. 354/88 a 359/8 zapsaných na LV 210 pro katastrální území Háje u Příbramě, obec Háje, okres Příbram

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro prodej

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil zpracovateli, že odměření části pozemku pč.359/8 geometrickým plánem zatím neproběhlo, a proto je oceňován 1m2 pozemku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku:

- informace zjištěné při prohlídce
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky v katastrálním území Háje u Příbramě
Adresa předmětu ocenění:	Šachta č.9, Háje
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Příbram
Obec:	Háje
Katastrální území:	Háje u Příbramě

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.02.2021 samostatně, pozemky jsou volně přístupné

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram

Nemovitosti:

- pozemek pč. 354/88 – ostatní plocha – dobývací prostor, výměra 1m²
- pozemek pč. 359/8 – ostatní plocha – silnice, výměra 1m²

zapsané na LV 210 pro katastrální území Háje u Příbramě, obec Háje, okres Příbram

4. Dokumentace a skutečnost

Zhotovitel předpokládá, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

Bez geodetického zaměření není v terénu možné určit přesné hranice pozemků.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Háje se nachází asi 2 km východně od okresního města Příbram. V obci je minimální občanská vybavenost, dostupné jsou inženýrské sítě kromě plynu. Obec je obsluhována autobusovou dopravou.

Oceňovaný pozemek pč.354/88 i část později odměřené části pozemku pč. 359/8 leží pod účelovou komunikací spojující areál bývalé šachty č.9 s místní komunikací. Pozemky na sebe navazují.

6. Metoda ocenění a analýza trhu

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.04.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je používán postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Bohužel se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí.

Pro oceňované pozemky obslužných komunikací není možné využít ani postup podle §1b a stanovit tzv. tržní hodnotu metodou tržního porovnání, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a nejsou ani nabízené v realitní inzerci, resp. nejde o pozemky generující finanční užitek, aby bylo možné uvažovat o výnosové metodě. Pozemky obslužných komunikací slouží ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi a na jejich vlastnictví mají zájem zejména vlastníci okolních nemovitostí, kteří tyto komunikace využívají, nebo obce, na jejichž území leží. Okruh zájemců je tak úzký a nabídka změny vlastnictví bývá cílena na konkrétního nabyvatele. V daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, aby bylo možné provést srovnání a stanovit tržní hodnotu.

Volba metody:

Pro určení obvyklé ceny pozemků komunikací jsme proto v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění dle platného cenového předpisu

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Bývalá šachta č.9
261 01 Háje
LV: 210
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Háje
Katastrální území: Háje u Příbramě
Počet obyvatel: 16 758

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,215,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - bez plynu	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 244,00 \text{ Kč/m}^2$

1. Pozemek pč.359/8 – 1m2

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	244,-	0,240 1,000	58,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	359/8	1	58,56	58,56
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	58,56

Pozemek pč.359/8 – 1m2 - zjištěná cena celkem

= 58,56 Kč

2. Pozemek pč.354/88

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	244,-	0,240	1,000	58,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	354/88	1	58,56	58,56
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	58,56

Pozemek pč.354/88 - zjištěná cena celkem = 58,56 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Bohužel se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí.

Pro oceňované pozemky obslužné komunikace nebylo možné využít ani postup podle §1b a stanovit tzv. tržní hodnotu metodou tržního porovnání, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a nejsou ani nabízené v realitní inzerci, resp. nejde o pozemky generující finanční užitek, aby bylo možné uvažovat o výnosové metodě. Pozemky místních komunikací slouží ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi a na jejich vlastnictví mají zájem zejména vlastníci okolních nemovitostí, kteří tyto účelové komunikace využívají, nebo obce, na jejichž území leží. Okruh zájemců je tak úzký a nabídka změny vlastnictví bývá cílena na konkrétního nabyvatele. V daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, aby bylo možné provést srovnání a stanovit tržní hodnotu.

Vzhledem k tomu, že ani obvyklou cenu dle §1a, ani tržní hodnotu dle §1b oceňovaných pozemků komunikací se nepodařilo stanovit, vycházeli jsme při ocenění tohoto specifického pozemku cenou obvyklou z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné hodnoty.

Rekapitulace

- | | |
|--|---------|
| 1. Pozemek pč.359/8 – 1m ² | 59,- Kč |
| 2. Pozemek pč.354/88 – 1m ² | 59,- Kč |

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol:

Určení obvyklé ceny 1m² pozemků pč. 359/8 a 354/88 zapsaných na LV 210 pro katastrální území Háje u Příbramě, obec Háje, okres Příbram

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena určena ve výši ceny zjištěné předmětné nemovitosti v daném místě a čase, a to po zaokrouhlení na

59,- Kč

Slovy: Padesátdevět Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.4.2021

Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13667-889/2021 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

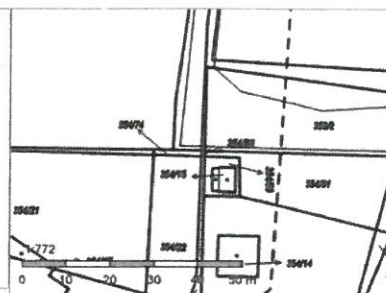
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	354/98 st
Obec:	Háje (598402) st
Katastrální území:	Háje u Příbramě (636550)
Číslo LV:	210
Výměra (m ²):	1
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	dobývací prostor
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

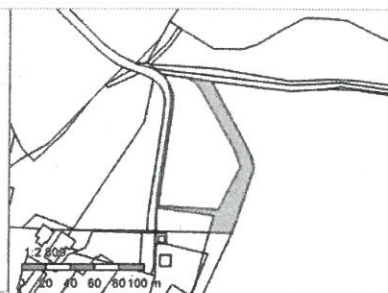
Vlastnické právo

Město Příbram, Týřova 108, Příbram I, 26101 Příbram

Podíl

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	359/28 st
Obec:	Háje (598402) st
Katastrální území:	Háje u Příbramě (636550)
Číslo LV:	210
Výměra (m ²):	2079
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	sílnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



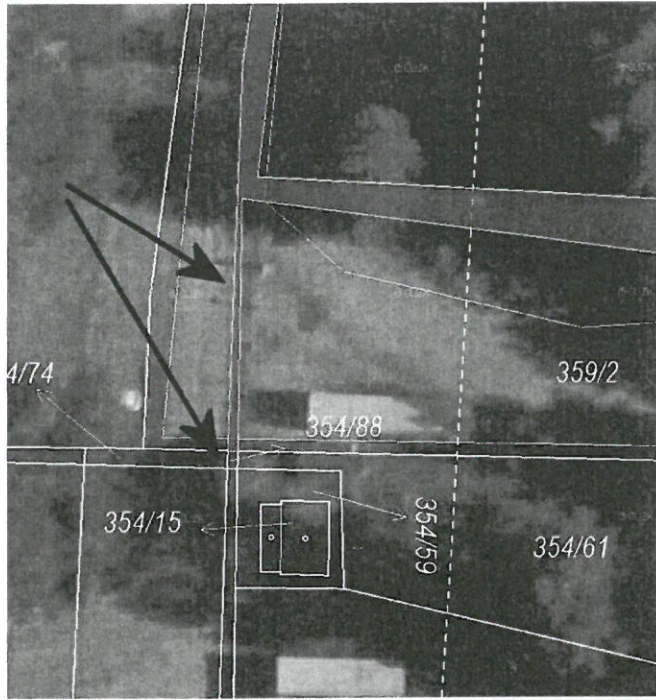
Sousední parcely

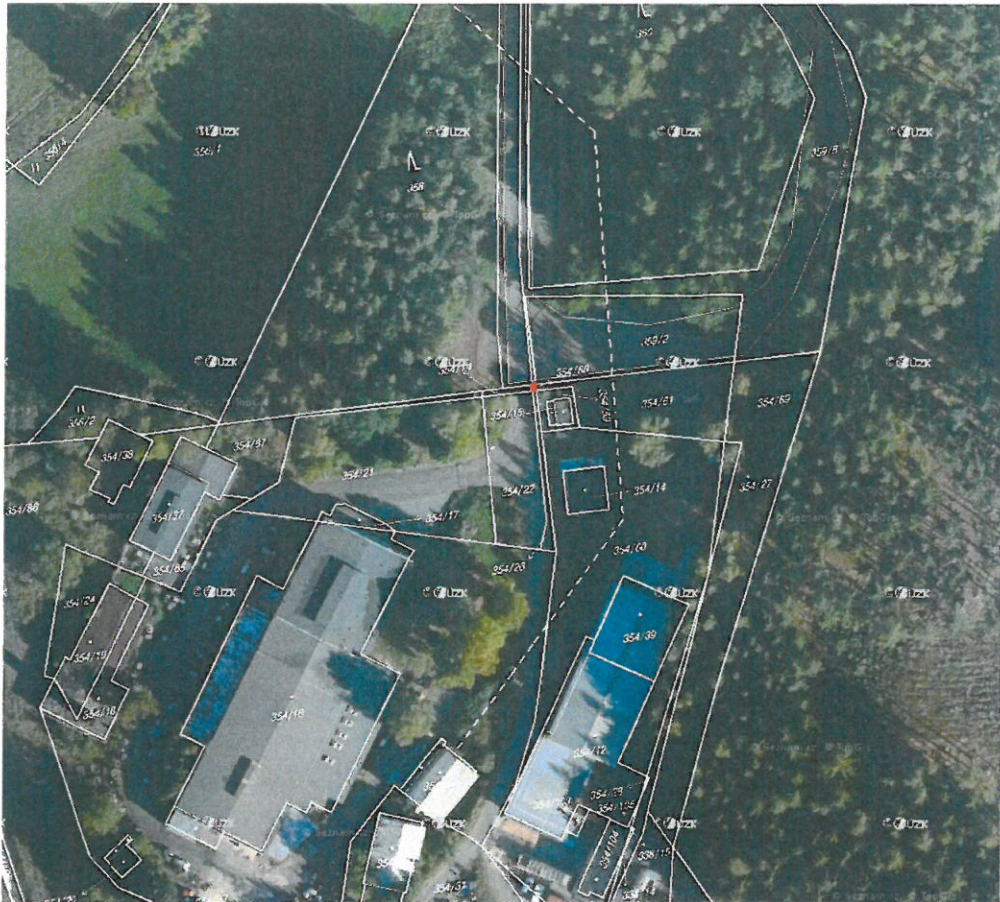
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Město Příbram, Týřova 108, Příbram I, 26101 Příbram

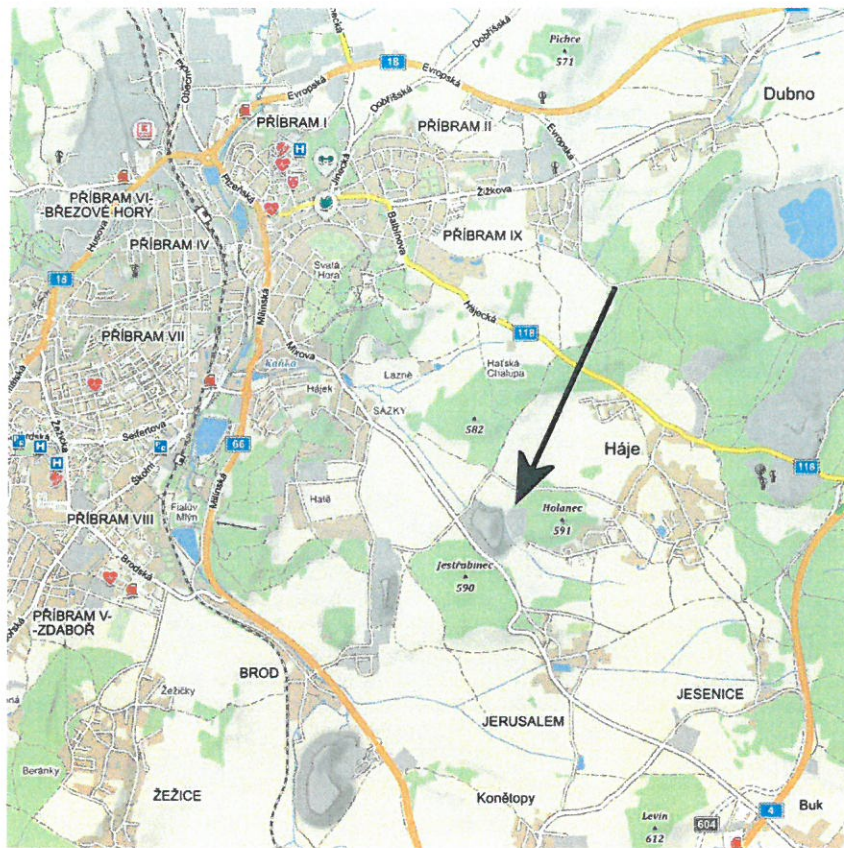
18





Mapy:





Pořízená fotodokumentace



