

Název bodu jednání:

Směna části pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno za pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 22. 8. 2022, č. usn. 0832/2022

Text usnesení RM:

Rada města

doporučuje

ZM schválit směnu části pozemku p. č. 514/3 o výměře cca 9600 m² z celkové výměry 17011 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), v k. ú. Dubno, ve vlastnictví města Příbram, za pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, ve vlastnictví obce Dubno, se sídlem Dubno 51, 26101 Příbram, IČO 00662810, bez doplatku kupní ceny ze strany města Příbram.

Napsala: Ing. Veronika Šimová

Návrhy na usnesení:

Varianta 1.

ZM

schvaluje – neschvaluje

směnu části pozemku p. č. 514/3 o výměře cca 9600 m² z celkové výměry 17011 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), v k. ú. Dubno, ve vlastnictví města Příbram, za pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, ve vlastnictví obce Dubno, se sídlem Dubno 51, 26101 Příbram, IČO 00662810, bez doplatku kupní ceny ze strany města Příbram.

Varianta 2.

ZM

schvaluje – neschvaluje

směnu části pozemku p. č. 514/3 o výměře cca 9600 m² z celkové výměry 17011 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), v k. ú. Dubno, ve vlastnictví města Příbram, za pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, ve vlastnictví obce Dubno, se sídlem Dubno 51, 26101 Příbram, IČO 00662810, s doplatkem kupní ceny.....Kč ze strany města Příbram.

Důvodová zpráva:

Na základě již dříve projednávané žádosti obce Dubno o prodej části pozemku ve vlastnictví města Příbram, p. č. 514/3, o výměře cca 9600 m², z celkové výměry 17011 m² v k. ú. Dubno (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), která byla projednána na jednání Zastupitelstva města Příbram dne 29. 4. 2019 a schválena usnesením č. 142/2019/ZM (prodej se nerealizoval, obec Dubno nesouhlasila s kupní cenou a působnost usnesení vypršela, byla stanovena na 6 měsíců), a na základě žádosti Osadního výboru Nová Hospoda o převod pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, ve vlastnictví obce Dubno, na kterém se nachází park a komunikace na území městské části Nová Hospoda, OSM dopisem ze dne 26. 10. 2020 navrhl obci Dubno směnu obou výše uvedených nemovitostí.

Starosta obce Dubno dopisem ze dne 22. 12. 2021 informoval OSM, že Zastupitelstvo obce Dubno na svém zasedání výše uvedenou směnu schválilo, proto je předkládána výše uvedená směna k projednání v příslušných orgánech města Příbram.

Poznámka OSM:

Na pozemku p. č. 4606/27 v k.ú. Příbram, v místní části Příbrami Nová Hospoda, se nachází centrální park se vzrostlými stromy a zelení a část komunikace. Pozemek je ve vlastnictví obce Dubno, patrně ještě z doby před rokem 1970, kdy Nová Hospoda patřila k obci Dubno. V parku se nachází pomníček obětem druhé světové války. Pomníček byl vybudován po válce, původně stál v zatáčce a byl otočen do ulice, která spojuje ulice Protifašistických bojovníků a Ke Kocábě, byl obehnan dřevěným plůtkem. V té době tam byla jen studna, vzrostlý javor a švestky. Parčík byl vybudován a slavnostně otevřen v r. 1975, kdy byl pomník přemístěn na nynější místo a byla kolem provedena parková úprava, cesty, lavičky, a též tam byly vysázeny tuje, 2 stříbrné smrky (1 už uschl), šeříky a další keře.

Osadní výbor Nová Hospoda opakovaně vznáší stížnosti na úklid a zajištění bezpečnosti na nemovité věci kvůli vzrostlým stromům. Technické služby města se nyní nepodílejí na úklidu a údržbě tohoto pozemku s poukazem na to, že pozemek není ve vlastnictví města.

Pozemek p. č. 4606/27 v k.ú. Příbram, ve vlastnictví obce Dubno, byl již předmětem záměru směny za pozemek p. č. 477/1 v k. ú. Dubno ve vlastnictví města Příbram, který však Rada města Příbram svým usnesením č. 207/2021 neschválila (pozemek p.č. 477/1 v k.ú. Dubno využívají Technické služby města Příbrami a nepodařilo se toho času najít náhradní pozemek vyhovující účelu této příspěvkové organizace). Obec Dubno vlastní pozemky p. č. 514/1, 514/2 a 488/1, vše v k.ú. Dubno, které sousedí s pozemkem p. č. 514/3 ve vlastnictví města Příbram. Na pozemku p.č. 488/1 se nachází bývalá skládka, která nyní už neslouží svému účelu, je uzavřená a po rekultivaci je na ní postavena fotovoltaická elektrárna. Cesta k elektrárně vede přes pozemek města p. č. 514/3.

OIRM:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 6. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 7. 2018. Ke dni 1. 10. 2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram. Pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP - tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM). Podle Územního plánu obce Dubno, v platném znění, se předmětný pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno nachází v ploše, která je tímto územním plánem definována jako plochy těžby nerostů (NT)/ plochy lesní NL 1 a nejedná se o plochu veřejného prostranství.

Vyjádření tehdejšího Oddělení rozvoje města:

Souhlasí se směnou předmětných pozemků. Vzhledem ke skutečnosti, že zbytek pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno, který je ve vlastnictví města Příbrami, nepředstavuje pro rozvoj města žádnou hodnotu a ani nenavazuje na další pozemky v našem vlastnictví, doporučujeme jednat s obcí Dubno o směně i zbylé části tohoto pozemku za pozemek v jejich vlastnictví na území města Příbrami.

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

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

OSH:

Z hlediska dopravních zájmů nemá námitek k výše uvedenému.

Znaleckým posudkem č. 4093-10-22, vyhotoveným dne 20. 6. 2022 panem Michalem Olivou, byla stanovena obvyklá cena pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram na 5 400 000 Kč (3 243 Kč/m²).

Znaleckým posudkem č. 4093-11-22, vyhotoveným dne 20. 6. 2022 panem Michalem Olivou, byla stanovena obvyklá cena pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno na 641 200 Kč (po zaokrouhlení 67 Kč/m²).

Doplatek kupní ceny ze strany města by tedy byl 4 758 800 Kč (při výměře 9600 m² u části pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno).

Pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram je v územním plánu určen k zastavění. Z toho důvodu je ocenění provedeno porovnávací metodou dle obdobných pozemků určených k zastavění v okolí.

Pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno je dle územního plánu určen k těžební činnosti. Tyto pozemky se běžně neobchodují, znalci nejsou známy převody obdobných pozemků v okolí. Z toho důvodu je pozemek oceněn dle cenové vyhlášky. Takto vypočtenou cenu je možné určit za obvyklou.

Záměr směniti část pozemku p. č. 514/3 o výměře cca 9600 m² z celkové výměry 17011 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), v k. ú. Dubno, za pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, byl zveřejněn na úřední desce od 19. 4. 2022 do 5. 5. 2022.

Nabývací titul k pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno:

Návrh na záznam do katastru nemovitostí ze dne 5. 6. 2000.

KRMM nedoporučuje schválit směnu části pozemku p. č. 514/3 o výměře cca 9600 m² z celkové výměry 17011 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), v k. ú. Dubno, ve vlastnictví města Příbram, za pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, ve vlastnictví obce Dubno, se sídlem Dubno 51, 26101 Příbram, IČO 00662810, s doplatkem kupní ceny 4758800 Kč ze strany města Příbram.

V příloze k zápisu jednání KRMM doporučuje směnu pozemků bez doplatku, popř. revizní znalecký posudek v k. ú. Příbram.

Přílohy:

- 1) Nabídka směny OSM ze dne 26. 10. 2020
- 2) Schválení směny obcí Dubno ze dne 22. 12. 2021
- 3) Vyjádření OSH
- 4) Vyjádření OIRM
- 5) Znalecké posudky
- 6) Situační snímek



Spisová značka: SZ MeUPB 84895/2018
Číslo jednací: MeUPB 95202/2020
Datum: 26.10.2020

Vyřizuje: Ing. Dagmar Kesslová
E-mail: Dagmar.kesslova@pribram.eu
Telefon: 318 402 529

Obec Dubno
Václav Chmelař, starosta
Dubno č.p. 45
261 01 Dubno

Nabídka směny pozemků

Vážený pane starosto,

na základě již dříve projednávané žádosti obce Dubno o prodej části pozemku ve vlastnictví města Příbram, p. č. 514/3, o výměře cca 9600 m², z celkové výměry 17011 m² v k. ú. Dubno, která byla projednána na jednání Zastupitelstva města Příbram dne 29.4.2019 a schválena usnesením č. 142/2019/ZM, a na základě žádosti Osadního výboru Nová Hospoda o převod pozemku 4606/27 v k.ú. Příbram, ve vlastnictví obce Dubno, na kterém se nachází park a komunikace na území městské části Nová Hospoda, si dovoluujeme navrhnout směnu obou výše uvedených nemovitostí.
O podrobnostech jsme připraveni jednat.

S pozdravem

Ing. Dagmar Kesslová
vedoucí oddělení majetkoprávního



OBEC DUBNO

MeUPB 95202/2020
216/2020
dovolené dne 22.12.2021

Č. j.: Dubno/1057/2021
Vyřizuje/tel.: Václav Chmelař / 602 106 477
V Dubně dne 22.12.2021

Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Mgr. Žaneta Vaverková
Tyršova 108
261 19 Příbram

Směna pozemků v k.ú. Příbram a v k.ú. Dubno

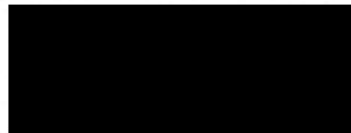
V návaznosti na nabídku směny pozemků po Čj. MeUPB 95202/2020 vám tímto oznamuji, že zastupitelstvo obce Dubno na svém zasedání směnu schválilo usnesením č. 63.12. ze dne 13.12.2021.

Jde konkrétně o pozemek p.č. 4606/27 o výměře 1 665 m² v k.ú. Příbram v majetku Obce Dubno za část pozemku p.č. 514/3 o výměře 9 600 m² v k.ú. Dubno v majetku Města Příbram.

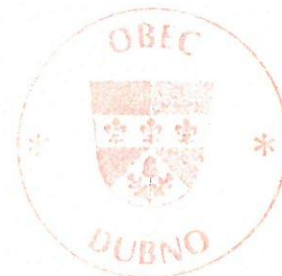
Navrhují, aby byla z vaší strany fyzicky vytyčena dotčená část pozemku p.č. 514/3, tak abychom ji mohli na místě samém odsouhlasit.

Předem děkuji a budu očekávat výzvu s termínem.

S pozdravem



Václav Chmelař
starosta obce



obdrží

Městský úřad Příbram, Odbor správy majetku, Tyršova 108, 261 19 Příbram I
spis

Veronika Šímová

Od: Václav Chmelař <chmelar@obecdubno.cz>
Odesláno: středa 2. února 2022 10:33
Komu: Veronika Šímová
Předmět: Re: Směna pozemků p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram a p. č 514/3 v k. ú. Dubno

Dobrý den paní Šímová,

ano, jde o stejnou část pozemku, jen bych požádal o vytyčení, abychom měli jistotu potřebného přístupu k našim pozemkům po stávající cestě.

Děkuji a v případě potřeby mě kontaktujte.



Obec Dubno

602 106 477

Václav Chmelař
starosta obce

----- Přeposlaná zpráva -----

Předmět:Fwd: Směna pozemků p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram a p. č 514/3 v k. ú. Dubno

Datum:Wed, 2 Feb 2022 09:26:30 +0100

Od:Obec Dubno <obecdubno@obecdubno.cz>

Komu:Václav Chmelař <chmelar@obecdubno.cz>

----- Přeposlaná zpráva -----

Předmět: Směna pozemků p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram a p. č 514/3 v k. ú. Dubno

Datum: Wed, 2 Feb 2022 08:14:09 +0000

Od: Veronika Šímová <Veronika.Simova@pribram.eu>

Komu: obecubno_obecdubno.cz <obecdubno@obecdubno.cz>

Vážený pane starosto,

obdržela jsem od Vás dopis ohledně schválení směny pozemků p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram a p. č 514/3 v k. ú. Dubno Zastupitelstvem obce Dubno. Chtěla bych od Vás potvrdit, zda se jedná o stejnou část pozemku p. č. 514/3 k. ú. Dubno, která byla předmětem usn. č. 142/2019/ZM.

Děkuji.

S pozdravem

Ing. Veronika Šímová

vedoucí oddělení majetkoprávního
Tel.: 318 402 529

Veronika Šímová

Od: Ondřej Klečka
Odesláno: čtvrtek 10. března 2022 13:43
Komu: Veronika Šímová
Předmět: RE: obec Dubno směna

Vážená paní kolegyně,
na základě předložené žádosti o směnu pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram (majetek obce Dubno) za část pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno (majetek města Příbram), Vám sdělujeme:
Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.

S pozdravem

Mgr. Ondřej Klečka

Vedoucí odboru silničního hospodářství
Tel.: 318402554
Mobil: 731114300
E-mail: ondrej.klecka@prijram.eu



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

From: Veronika Šímová <Veronika.Simova@prijram.eu>
Sent: Tuesday, March 1, 2022 11:14 AM
To: Ondřej Klečka <Ondrej.Klecka@prijram.eu>
Subject: obec Dubno směna

Vážený pane vedoucí,
žádám Vás o vyjádření k žádosti (v příloze) o směnu pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram (majetek obce Dubno) za část pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno (majetek města Příbram).
Děkuji.

Ing. Veronika Šímová

vedoucí oddělení majetkoprávního
Tel.: 318 402 529
E-mail: veronika.simova@prijram.eu



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

Veronika Šimová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: čtvrtek 3. března 2022 12:59
Komu: Veronika Šimová
Předmět: RE: směna obec Dubno

Pozemky p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram, p. č. 514/3 v k. ú. Dubno – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 01.03.2022 jste nás požádali o vyjádření k žádosti o směnu pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram (majetek obce Dubno) za část pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno (majetek města Příbram).

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správné 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. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

- pozemek p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP - tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM)*.

Podle Územního plánu obce Dubno, v platném znění, se předmětný pozemek p. č. 514/3 v k. ú. Dubno nachází v ploše, která je tímto ÚPO, definována jako *plochy těžby nerostů (NT)/ plochy lesní NL 1* a nejedná se o *plochu veřejného prostranství*.

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Souhlasí se směnou předmětných pozemků. Vzhledem ke skutečnosti, že zbytek pozemku parc. č. 514/3 v k.ú. Dubno, který je ve vlastnictví města Příbrami, nepředstavuje pro rozvoj města žádnou hodnotu a ani nenavazuje na další pozemky v našem vlastnictví, doporučujeme jednat s obcí Dubno o směně i zbylé části tohoto pozemku za pozemek v jejich vlastnictví na území města Příbrami.

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 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: Veronika Šimová
Sent: Tuesday, March 1, 2022 11:15 AM
To: Jaroslav Malý <Jaroslav.Maly@pribram.eu>
Cc: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>
Subject: směna obec Dubno

Dobrý den,

žádám Vás o vyjádření k žádosti (v příloze) o směnu pozemku p. č. 4606/27 v k. ú. Příbram (majetek obce Dubno) za část pozemku p. č. 514/3 v k. ú. Dubno (majetek města Příbram).



Znalecký posudek č. 4093-11-22

O ceně pozemku č.514/3 v katastrálním území Dubno, okres Příbram

Objednatel posudku:

*Město **Příbram***

Tyršova 108

Příbram

Účel posudku:

Převod vlastnictví

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 15. 6. 2022 posudek vypracoval:

Michal Oliva

Ondříčkova 20

130 00 Praha 3

Posudek obsahuje 6 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, 20.6.2022

A.Nález

1.Znalecký úkol

Ocenění pozemku č.514/3 v katastrálním území Dubno,okres Příbram z důvodu převodu vlastnických práv

2.Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 15. 6. 2022

3.Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu Příbram LV č, 281
- údaje územního plánu obce
- zjištění na místě samém

4.Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Město P ř í b r a m

5.Dokumentace a skutečnost

Podkladem pro ocenění je list vlastnictví a územní plán. Dle územního plánu se jedná o pozemek,určený k těžební činnosti

6.Obsah posudku

a)Pozemek 514/3- část



B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	IV. Výrobní objekty	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	znakse neposuzuje pro liniové stavby	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	znakse neposuzuje pro liniové stavby	0,00
5 Parkovací možnosti	znakse neposuzuje pro liniové stavby	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,10
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,440$$

a) Pozemek 514/3 – § 9

Jedná se o pozemek, vedený v katastru nemovitostí jako jiná plocha-ostatní plocha. Podle údajů z územního plánu je pozemek určen pro těžbu nerostů. V katastru nemovitostí je výměra pozemku 17 011 m². Objednatel však požaduje ocenit pouze část o výměře 9 600 m². Pozemek se nachází mimo zastavěnou část obce, z jedné strany je pole, z druhé fotovoltaická elektrárna. Přes pozemek vedle místní zpevněné komunikace na pozemku jsou převážně náletové porosty. Ocenění je provedeno podle cenové vyhlášky dle § 9 odst. 3 jako nezastavěné pozemky, určené k těžební činnosti

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Dubno
Název okresu: Příbram

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného	1,01

území vyjmenované obce nebo oblasti v
tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v
nejkratším vymezeném úseku silnice do
10 km včetně

4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	IV. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6	Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,324,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 253,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_p = 0,440$

§ 9 odst. 3 – Jiné pozemky pro terénní úpravy, pro těžební činnosti

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I_T \times I_p \times 0,60 = 66,7920 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
514/3	ostatní plocha	9 600	641 203,20

Pozemek 514/3 – zjištěná cena: 641 203,20 Kč

C.Rekapitulace

Výsledné ceny :

a) Pozemek 514/3-část

641 203,20 Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:

641 203,20 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

641 200,- Kč

Určená cena: 641 200,- Kč

Cena slovy: šestsetčtyřicetjedentisícdvěstě Kč

V Praze, 20. 6. 2022

Michal Oliva

Ondříčkova 20

130 00 Praha 3



D.Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 14.11.1985 č.j. Spr. 1938/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů prohlašuji, že si jsem vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4093-11-22 znaleckého deníku.



Znalecký posudek č. 4092-10-22

O obvyklé ceně pozemku č. 4606/27 v katastrálním území Příbram

Objednatel posudku:

*Město **Příbram***

Tyršova 108

Příbram

obj. č. 2219596

Účel posudku:

Převod vlastnictví

podle stavu ke dni 15. 6. 2022 posudek vypracoval:

Michal Oliva

Ondříčkova 20

130 00 Praha 3

Posudek obsahuje 8 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, 20. 6. 2022

A.Nález

1.Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny pozemku č. 4606/27 v katastrálním území Příbram z důvodu převodu vlastnických práv

2.Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 15. 6. 2022

3.Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu Příbram LV č.5222
- objednávka OBJ 2219596
- údaje z územního plánu obce
- zjištění na místě samém

4.Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Obec Dubno

Dubno čp. 51

5.Dokumentace a skutečnost

Podkladem pro ocenění je list vlastnictví

6.Obsah posudku

a)Pozemky

2)Pozemek 4606/27

c)Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	– 0,05

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$

Popisy objektů

a) Pozemky

2) Pozemek 4606/27

Jedná se o pozemek, vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-ostatní komunikace. Pozemek se nachází v okrajové části bývalého okresního města Příbram při ulici Politických bojovníků. Dle údajů z územního plánu obce se pozemek nachází v ploše dle ÚP - tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM).

Ocenění

a) Pozemky

2) Vyhláška 424/2021 Sb.

3) Pozemek 4606/27 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Příbram

Název okresu: Příbram

Základní cena pozemku: $ZC = 1\,324,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Index trhu: $I_T = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00

3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

$$\text{Index polohy: } I_p = 1,000$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_o \times I_p = 1,060$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I = 1\,403,4400 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
4606/27	ostatní kmunikace	1 665	2 336 727,60

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	0,20
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,255$$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I = 337,6200 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
4606/27	ostatní komunikace	1 665	562 137,30

$$\text{Součet cen všech typů pozemků:} \quad = \quad \underline{2\,898\,864,90 \text{ Kč}}$$

$$\text{Pozemek 4606/27 – zjištěná cena:} \quad \underline{2\,898\,864,90 \text{ Kč}}$$

d) Ocenění porovnávací metodou

Pro porovnávací hodnotu je použito nabídkových cen obdobných pozemků v okolí.

Příbram

dva stavební pozemky v okrajové části města Příbram. Plocha jednotlivých pozemků činní 900 m². Pozemek je v uzemním plánu města Příbram a je určen k výstavbě rodinných domů.

Žežnice

Pozemky v lokalitě „RD Žežice“, se nachází v katastrálním území Žežice na okraji obce Žežice. Obec leží nedaleko hlavního tahu silnice I. třídy číslo 66 na kterou je v budoucnu plánováno napojení obchvatu města Příbram, který má propojit směr na Prahu a na Plzeň. Silnice číslo 66 je také přímou spojnici k silnici číslo 4, která představuje spojnici mezi Prahou a Českými Budějovicemi, přesto je lokalita jako taková v klidné oblasti bez dopravního ruchu

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Příbram			1 900 000,- Kč	900,00 m ²
1,00	1,00	1,00	2 111,11 Kč	1,0
Žežnice			3 444 300,- Kč	801,00 m ²
1,00	0,90	1,05	4 063,50 Kč	1,0
Žežnice			4 208 100,- Kč	1 079,00 m ²
1,00	0,90	1,05	3 685,50 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m ² :	2 111,11 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	3 286,70 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	4 063,50 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	3 250,- Kč
Jednotkové množství:	1 665,00 m ²
Porovnávací hodnota:	×
	= 5 411 250,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 5 411 250,- Kč

C.Rekapitulace

<i>Cena pozemků podle cenového předpisu</i>	<i>2 898 860,- Kč</i>
<i>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</i>	<i>5 411 250,- Kč</i>

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

5 400 000,- Kč

Cena slovy: pětmilionůčtyřistatisíc Kč

Michal Oliva

V Praze, 20. 6. 2022

Michal Oliva

Ondříčkova 20

130 00 Praha 3



D.Znalecká doložka

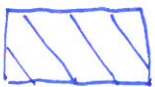
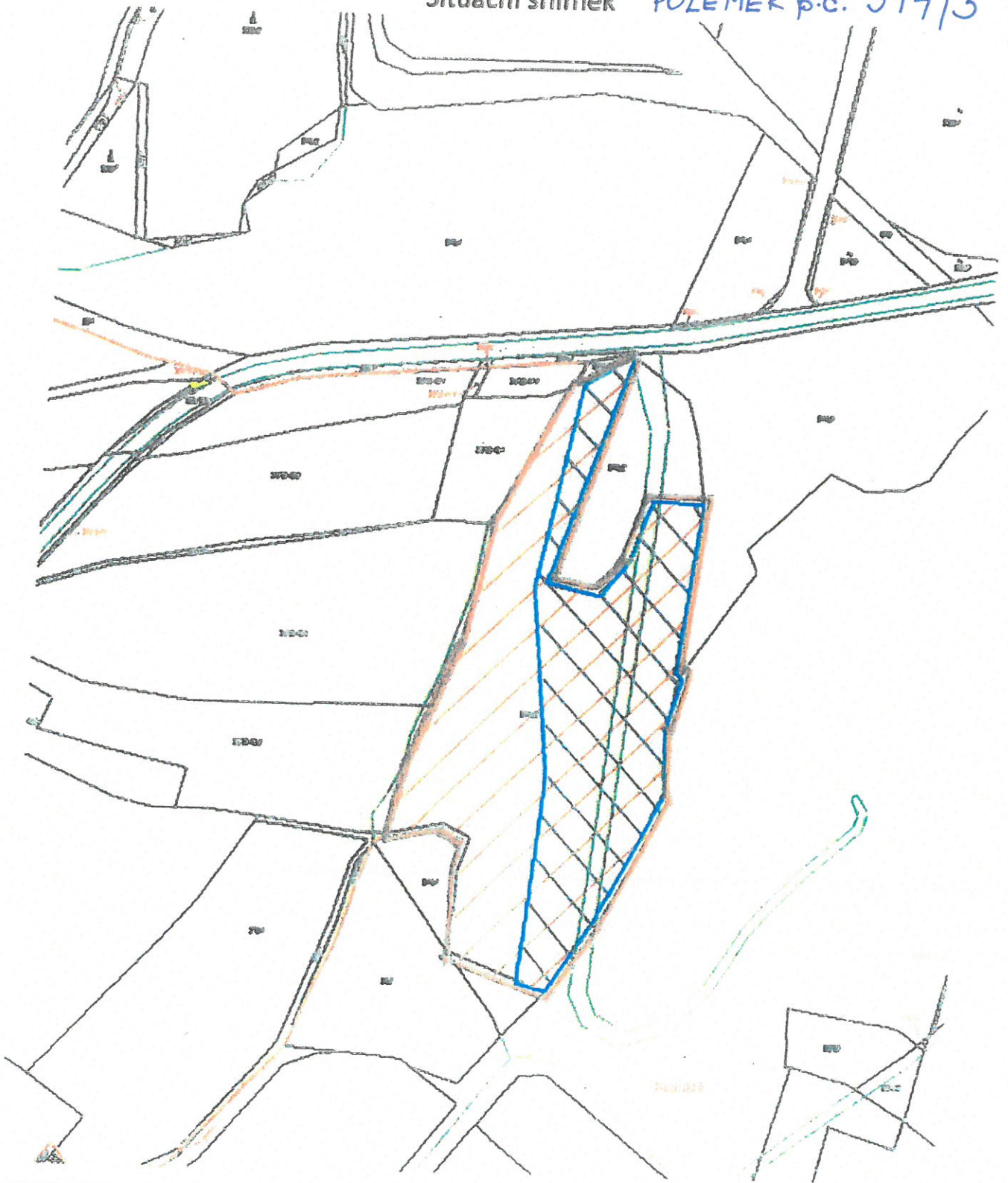
Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 14.11.1985 č.j. Spr. 1938/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů prohlašuji, že si jsem vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4092-10-22 znaleckého deníku.

k.ú. DUBNO

Situační snímek POZEMEK p.č. 514/3



PŘEDMĚT SMĚNY



CELÝ POZEMEK p.č. 514/3

k.ú. Příbram a Dubno
skládky Píchce

LEGENDA: vlastnictví pozemků



město Příbram

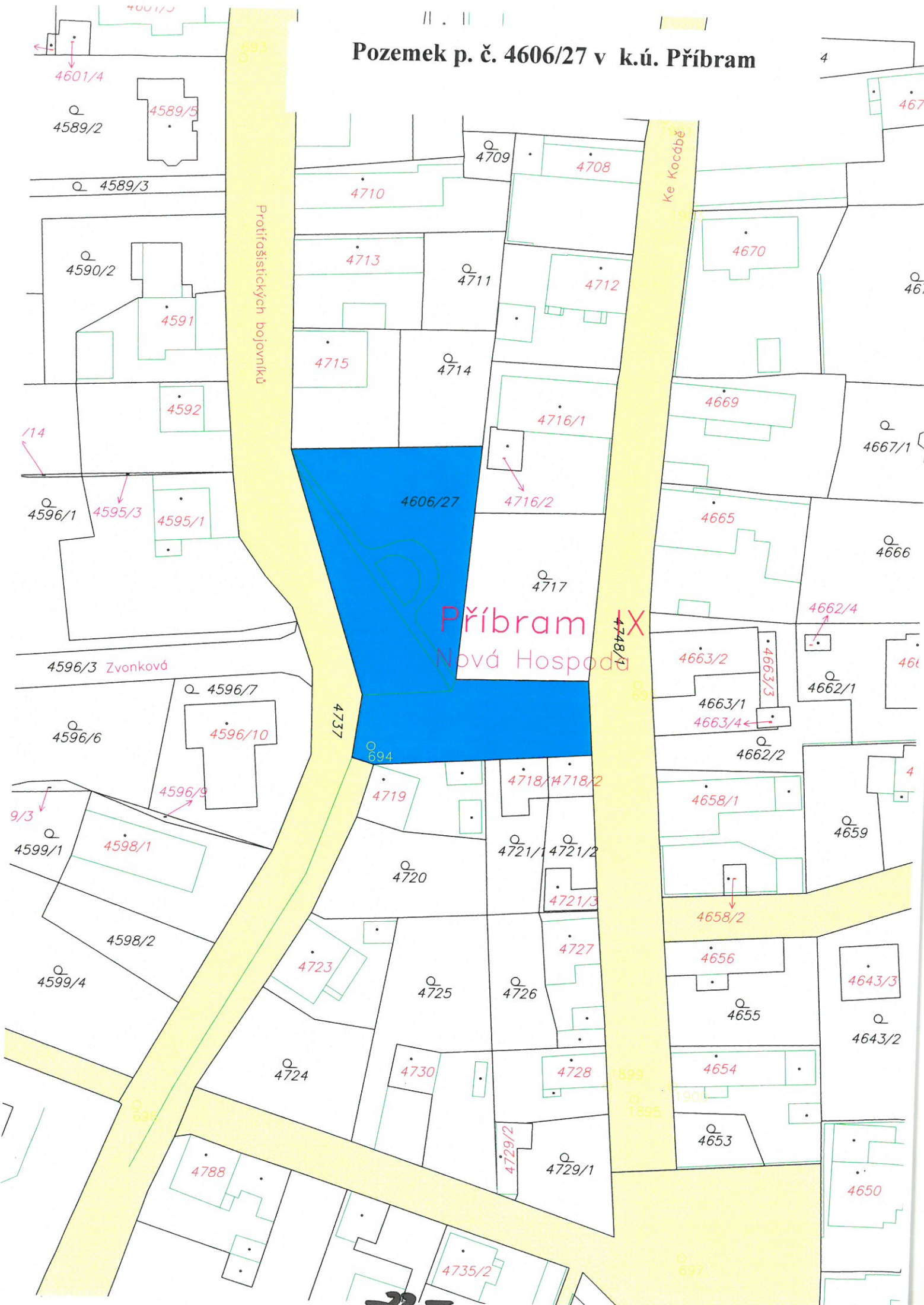


obec Dubno

PÍČIČIN

SKLÁDKA PŘÍBRAM

Pozemek p. č. 4606/27 v k.ú. Příbram



k.ú.Příbram, vlastnictví obce Dubno

