

Název bodu jednání:

Výkup spoluvlastnických podílů z celku pozemků p. č. 1839/1 a p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 22.01.2024, č. usn. 0081/2024**Text usnesení RM:** Rada města

1) doporučuje ZM schválit výkup spoluvlastnických podílů, vždy o velikosti ideální 1/4 pozemku p. č. 1839/1 a pozemku p. č. 444/29, oba v katastrálním území Příbram, od [redacted] a od [redacted] do majetku města, za cenu 1.600,00 Kč/m².

2) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 12.02.2024.

Napsala: Bc. Petra Kramperová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

výkup spoluvlastnických podílů, vždy o velikosti ideální 1/4 pozemku p. č. 1839/1 a pozemku p. č. 444/29, oba v katastrálním území Příbram, od [redacted] a od [redacted] do majetku města, za cenu Kč/m².

Důvodová zpráva:

[redacted] se obrátili na město Příbram s nabídkou na výkup spoluvlastnických podílů k pozemkům, které zdělili v dědickém řízení, do majetku města.

Jedná se o pozemek p. č. 1839/1 o výměře 54 m² (zahradu, zemědělský půdní fond) a pozemek p. č. 444/29 o výměře 33 m² (ostatní plocha/jiná plocha), oba v katastrálním území Příbram. V katastru nemovitostí je u obou předmětných pozemků vlastnické právo pro:

[redacted] dále ve svém dopise uvedl, že město Příbram je vlastníkem pozemku p. č. 1838/1, na kterém je (dle webových stránek Mapy.cz) vybudována Mateřská škola Strom radostí a poznání, Jungmannova 91, Příbram III (pozn. OSM, jedná se o MŠ V Zahradě), kdy součástí zahrady je i pozemek p. č. 1839/1 v k. ú. Příbram, který zdělili v dědickém řízení se sestrou, kdy každý vlastní 1/4 pozemku. Dále byl předmětem dědického řízení pozemek p. č. 444/29 v k. ú. Příbram, který leží mezi zahradou zmíněné mateřské školy a panelovým domem ležícím na pozemku p. č. 472/1 v k. ú. Příbram. Z tohoto pozemku rovněž zdělili se sestrou každý 1/4.

Znalecký posudek č. 7027/23 ze dne 20.11.2023, vyhotovený Ing. Františkem Slaninou, stanovil cenu obvyklou výše uvedených pozemků na celkovou částku 139.200,00 Kč (tj. 1.600,00 Kč/m²).

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

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

Předmětné pozemky, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny jako tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK).

Odbor doporučuje získat nabízené podíly u pozemků p. č. 1839/1 a p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram, do vlastnictví města Příbram.

Pozemek p. č. 1839/1 v k. ú. Příbram je součástí areálu (zahrady) mateřské školy v Příbrami III, Jungmannova 91. Dojde tím k narovnání majetkových vztahů. Pro rozvoj města Příbram nabízené pozemky představují přínos a dojde tím i k scelení pozemků ve vlastnictví města Příbram.

Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města):
Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:
Z hlediska dopravních zájmů nemá k nabídce odkupu pozemků námitek.

Dle sdělení 1. SČV, a.s., se zařízení v jejich provozování nebo servisování v zájmovém území výše uvedených pozemků nenachází. Rovněž se na pozemcích nenachází ani inženýrské sítě společnosti ČEZ Distribuce, a.s., GasNet Služby, s.r.o., a CETIN a. s..

Nabývací tituly jsou shodné na oba dva pozemky, a to:

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

OSM se z důvodu místního šetření a pořízení fotodokumentace domluvil s paní ředitelkou MŠ V Zahradě na možnosti vstupu na školní zahradu. V rámci šetření bylo posléze zjištěno, že pozemek p. č. 1839/1 v k. ú. Příbram je využíván mateřskou školou jako zahrada, na části předmětného pozemku se zřejmě nachází i herní prvky.

Pozemek p. č. 444/29 v k. ú. Příbram se nachází mezi předmětnou zahradou školky a panelovým domem, vede tudy vyšlapaná cesta spojující ul. Jungmannova a ul. Alešova.

Na základě podané nabídky se OSM telefonicky spojil [redacted] za účelem zjištění případného kontaktu na [redacted] která je rovněž spoluvlastníkem předmětných pozemků. [redacted] uvedl, že pouze ví, že se jedná o vzdálenou příbuznou, ale ani on, ani jeho sestra, s paní v žádném kontaktu nejsou.

OSM paní [redacted] zaslal na adresu uvedenou v katastru nemovitostí dopis, ve kterém ji požádal o sdělení, zda by měla zájem odprodat městu Příbram své spoluvlastnické podíly nemovitostí. Dopis se však z Francie vrátil jako nedoručný. OSM posléze zjistil i e-mailový kontakt na [redacted] e-mail se zřejmě doručil (jako nedoručitelný se nevrátil), ale paní nereagovala.

OSM proto zatím předkládá k rozhodnutí příslušným orgánům nabídku [redacted] s tím, že pokud dojde k odkupu podílů předmětných pozemků od [redacted] pokusí se OSM opětovně kontaktovat [redacted] s možností převést i její podíly výše uvedených pozemků do vlastnictví města Příbram.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 03.01.2024 s následujícím stanoviskem.

Komise doporučuje schválit výkup pozemků p. č. 1839/1 a p. č. 444/29, oba v katastrálním území Příbram, do vlastnictví města Příbram.

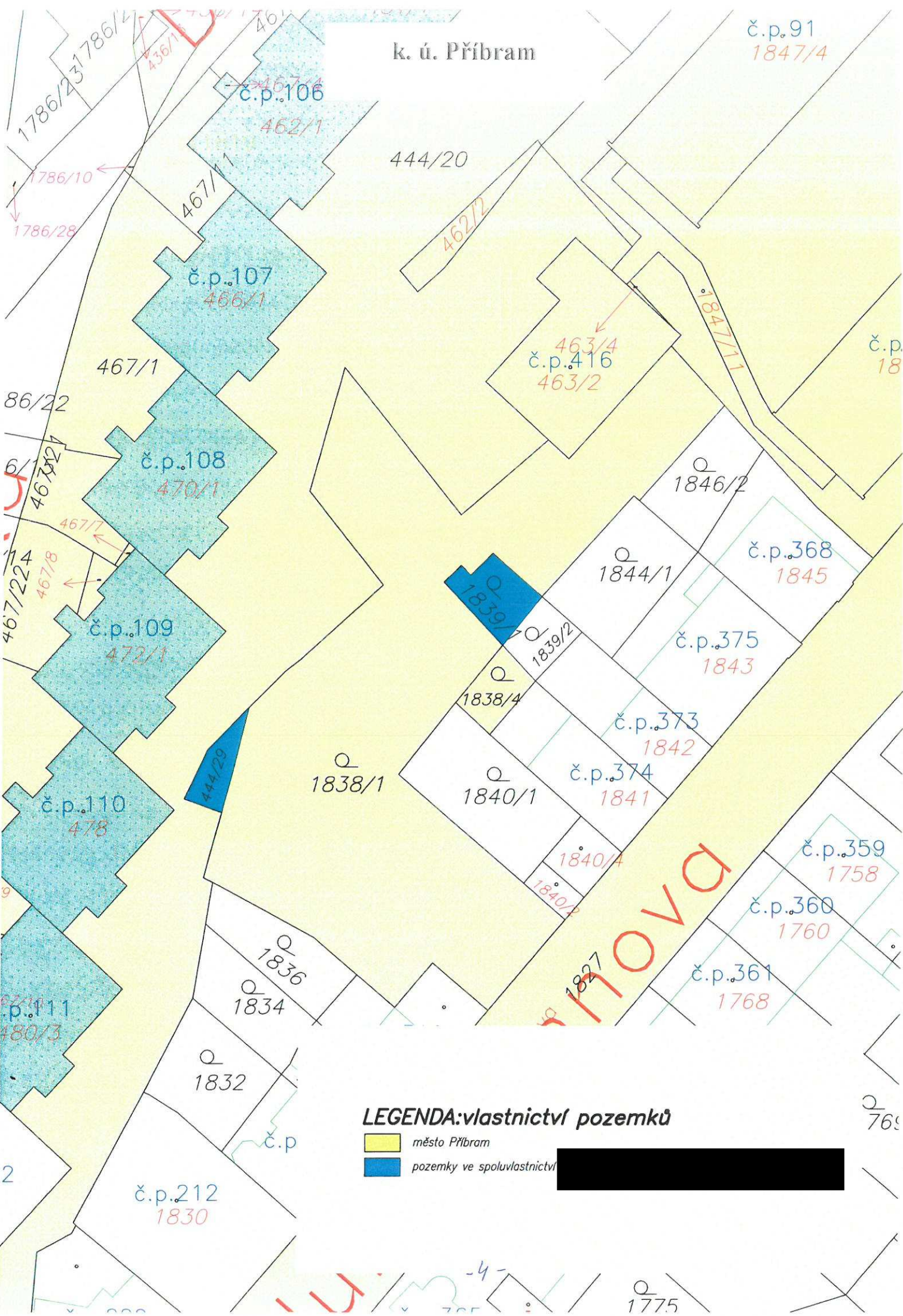
Fond pozemků - výše zůstatku ke dni 22.01.2024 je 9.155.708,95 Kč, dále je částka 24.000.000 Kč uložena na spořicí účtu.

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. nabídka [REDACTED]
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
4. znalecký posudek

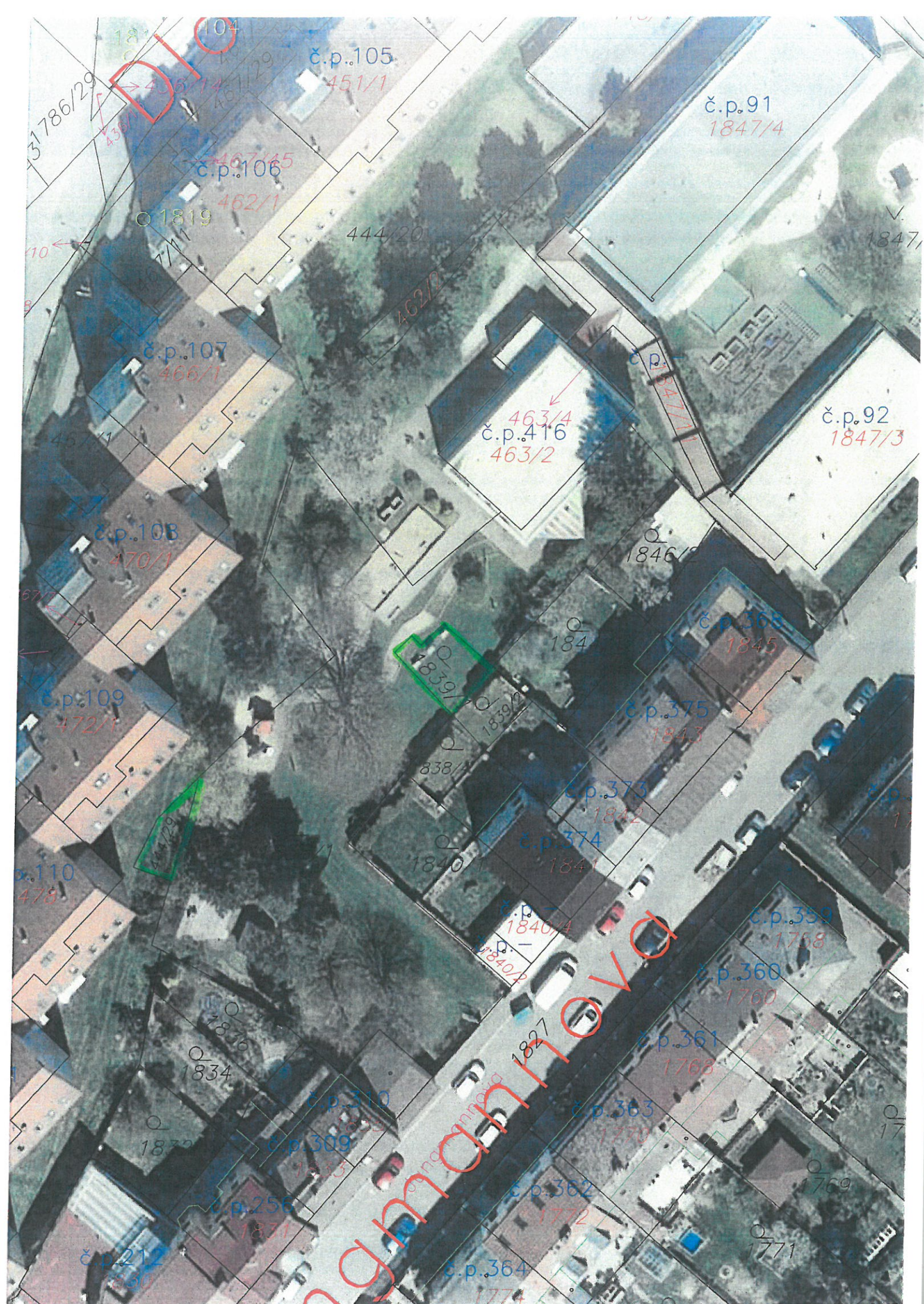
k. ú. Příbram

č.p.91
1847/4



LEGENDA:vlastnictví pozemků

- město Příbram
- pozemky ve spoleuvlastnictví XXXXXXXXXX



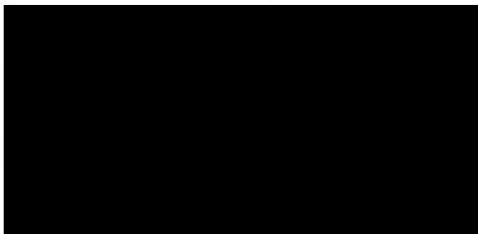
p. č. 440/29



p. c. 1839/1



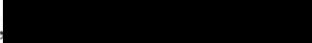
19.6.2023



Město Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram I

V Praze dne 13.06.2023

Vážený,

dne 09.03.2023 jsme se spolu se sestrou  stali dědici každý 1/4 nemovitého majetku vedeného na kat. území: Příbram, list vlastnictví: 3775.

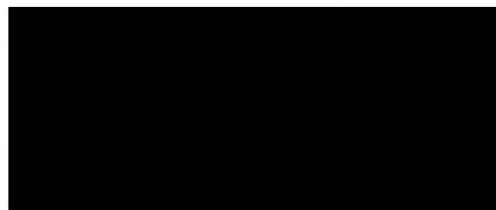
Dle výpisu z katastru nemovitostí je město Příbram vlastníkem parcely č. 1838/1, na které (dle webových stránek Mapy.cz) je vybudována mateřská škola Strom radosti a poznání, Jungmannova 91, Příbram III. Součástí zahrady této mateřské školy je i parcela č. 1839/1, která byla předmětem dědického řízení a jsme tedy se sestrou majiteli každý 1/4 z celkové výměry 54 m².

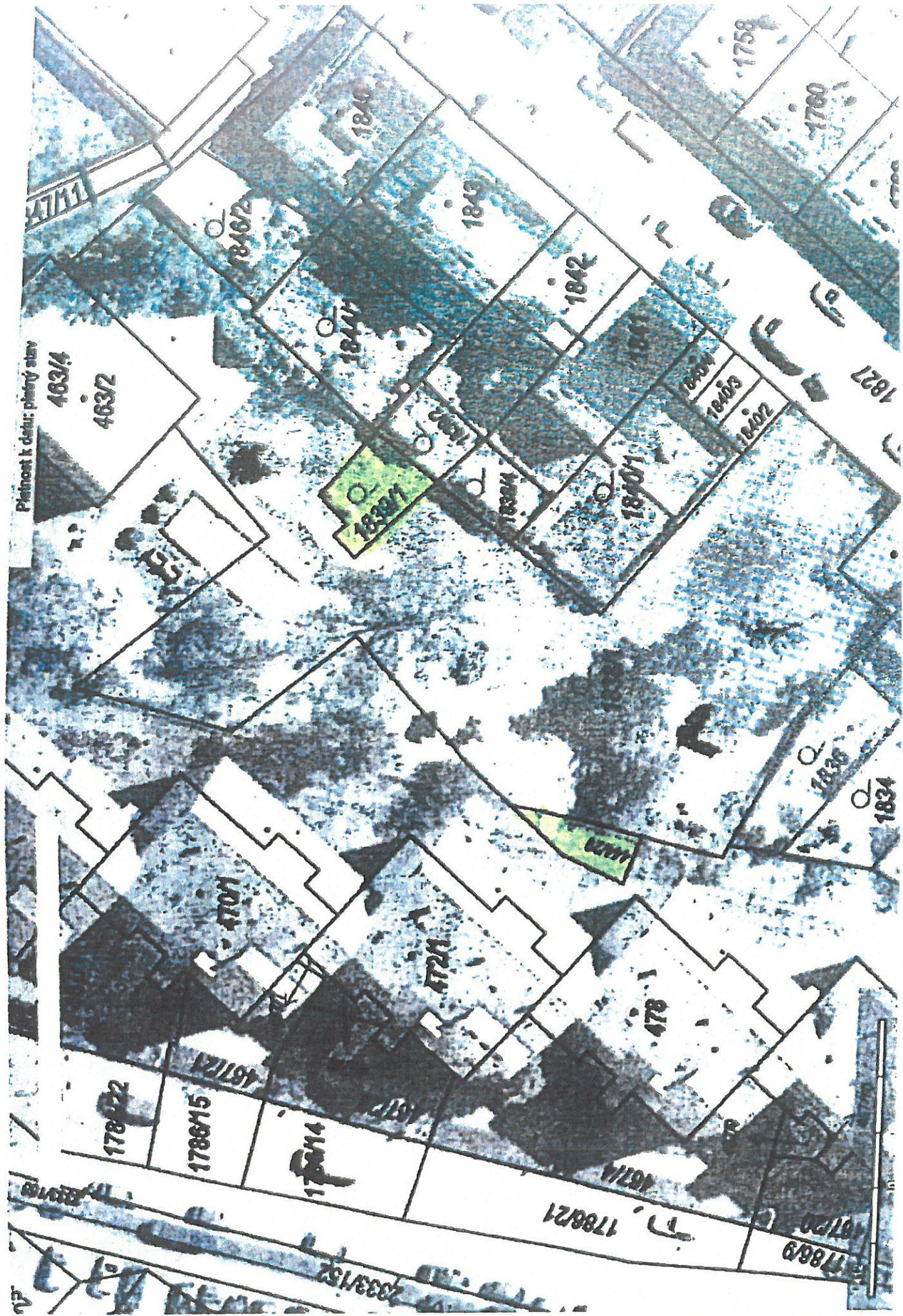
Dále byla součástí dědického řízení parcela č. 444/29, která leží mezi zahradou zmíněné mateřské školy a panelovým domem ležícím na parcele č. 472/1, ke které není dle mapy přístup. I z této parcely č. 444/29 nám náleží, dle Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 6 o dědickém řízení, každému 1/4 pozemku z celkové výměry 33 m².

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem Vám se sestrou chceme tyto části pozemků nabídnout k prodeji jako prvním v pořadí.

Ozvěte se, prosím, zda máte o odkup pozemku zájem.

S pozdravem,





Plátnost k datu; písný stav

463/4
463/2

Petra Kramperová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: středa 19. července 2023 14:31
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE [REDAKCE] nabídka odkupu podílu p.č. 1839/1,a podílu p. č. 444/29, oba v k.ú. Příbram

Pozemky p. č. 1839/1 a p. č. 444/29 oba v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 20.06.2023 jste nás požádali o vyjádření k nabídce sourozenců [REDAKCE] k možnému odkupu podílů p. č. 1839/1 a podílů p. č. 444/29, oba 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. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Předmětné pozemky, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny následovně:

- p. č. 1839/1 a p. č. 444/29 oba v k. ú. Příbram – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)*

1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Doporučujeme získat nabízené podíly u pozemků p. č. 1839/1 a p. č. 444/29 oba v k. ú. Příbram do vlastnictví města Příbram.

Pozemek p. č. 1839/1 v k. ú. Příbram je součástí areálu (zahrady) Mateřské školy, Příbram III, Jungmannova 91. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů. Pro rozvoj města Příbram nabízené pozemky představují přínos a dojde tím i k scelení pozemků ve vlastnictví města Příbram.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

S přáním hezkého dne

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>

Sent: Tuesday, June 20, 2023 8:57 AM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>

Subject: [REDAKCE] - nabídka odkupu podílu p.č. 1839/1,a podílu p. č. 444/29, oba v k.ú. Příbram

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje nabídku odkupu podílů p. č. 1839/1 a podílů p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram, viz přiložená žádost.

Prosím o vyjádření k nabídce.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

- 11 -

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: úterý 25. července 2023 13:56
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE [REDACTED] - nabídka odkupu podílu p.č. 1839/1,a podílu p. č. 444/29, oba v k.ú. Příbram

Vážená kolegyně,

na základě nabídky odkupu podílů na pozemcích p. č. 1839/1 a p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

Ing. Kateřina Siblíková

referent Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: katerina.siblikova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>

Sent: Tuesday, June 20, 2023 8:57 AM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>

Subject: [REDACTED] - nabídka odkupu podílu p.č. 1839/1,a podílu p. č. 444/29, oba v k.ú. Příbram

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje nabídku odkupu podílů p. č. 1839/1 a podílů p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram, viz přiložená žádost.

Prosím o vyjádření k nabídce.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7027/23

O ceně nemovitosti - pozemkových parcel par. č. **1838/4, 1839/1** vše zahrada a par. č. **444/29** ost. plocha, jiná plocha v k. ú. Příbram, obec Příbram

Objednatel znaleckého posudku:

Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 10.11.2023 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

telefon: 721 142 470
e-mail: frantisek.slantina@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 20.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti k datu 10.11.2023

1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.11.2023 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí LV č. 10001 a 3775 pro k. ú. Příbram
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- výměry a skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky dle KN
Adresa předmětu ocenění: Jungmanova a Dlouhá ulice
261 19 Příbram
LV: 10001, 3775
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
Počet obyvatel: 31 651
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 576,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

1) Pozemková parcela úr. č. 1838/4 zahr. byla k datu ocenění zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, obec Příbram a jako vlastník bylo uvedeno Město Příbram, Tyršova 108, 26119 Příbram I.

2) Pozemková parcela par. č. 1839/1 zahr. a par. č. 444/29 ost. plocha byla k datu ocenění zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 3775 pro k. ú. Příbram, obec Příbram a jako vlastník byli uvedeni

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou tři pozemkové parcely par. č. 1838/4, 1839/1 zahrady a par. č. 444/29 ost. plocha, v k. ú. Příbram. Pozemky se nachází na volném, nezastavěném prostoru mezi zástavbami ulic Dlouhá a Jungmanova. Pozemky nejsou oploceny a jsou bez trvalých porostů. Po ocenění a následným uzavřením smluv dojde k úpravě vlastnických a užívatelských práv k těmto pozemkům. Město Příbram jako vlastník pozemku par. č. 1338/4 tuto parcelu převede vlastníkům parcel par. č. 1339/1 a 444/29 a vlastník pozemků par. č. 1839/1 a 444/29 převede do vlastnictví Města Příbram tyto pozemkové parcely. Oba pozemky, mimo mírně rozdílné výměry, mají stejné vlastnosti z hlediska využití, případně napojení na inženýrské sítě.

Město Příbram je okresním městem a má celkem 31 651 obyvatel. Ve městě je sídlo všech orgánů samosprávy a některých orgánů státní správy s přenesenou působností. Město má nemocnici na úrovni kliniky, ve městě je sídlo Policie ČR, Městské policie. Ve městě je několik bank, je zde sídlo pracoviště katastrálního úřadu ... Město má dobré napojení na komunikace regionu i na nedalekou dálnici D4 Praha-Strakonice.

3.2. Obsah

1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 (oblasti) vyjmenovanou v tab.č. 1 přílohy č. 2 (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: Rezipenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezipenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]	
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný					
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	1 576,-	0,980		1 544,48	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	zahrada	1838/4	42	1 544,48	64 868,16
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	zahrada	1839/1	54	1 544,48	83 401,92
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	osr. plocha	444/29	33	1 544,48	50 967,84
Stavební pozemky - celkem				129	199 237,92

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 199 237,92 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

199 237,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

199.240,- Kč

B. ZNALECKÝ POSUDEK – určená obvyklá cena

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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

b) Obvyklá cena nemovitosti:

Hodnocení a ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona 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. a 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. a č. 457/2017 Sb.,

§ 2, odst. 1, 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb:

(1) 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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se považují všechny okolnosti, které mají vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, ...
- b) výnosový způsob, ...
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, ...
- e) oceňování podle účetní hodnoty, ...
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, ...
- g) oceňování sjednanou cenou, ...

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podle § 2, odst. 1, 2 písm. c zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a služeb, porovnávacím způsobem:

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Předmětem ocenění jsou tři pozemkové parcely par. č. 1838/4, 1839/1 zahrady a par. č. 444/29 ost. plocha, v k. ú. Příbram. Pozemky se nachází na volném, nezastavěném prostoru mezi zástavbami ulic Dlouhá a Jungmanova. Pozemky nejsou oploceny a jsou bez trvalých porostů. Po ocenění a následným uzavřením smluv dojde k úpravě vlastnických a užitelských práv k těmto pozemkům. Město Příbram jako vlastník pozemku par. č. 1338/4 tuto parcelu převede vlastníkům parcel par. č. 1339/1 a 444/29 a vlastník pozemků par. č. 1839/1 a 444/29 převede do vlastnictví Města Příbram tyto pozemkové parcely. Oba pozemky, mimo mírně rozdílné výměry, mají stejné vlastnosti z hlediska polohy napojení na inženýrské sítě, ale jiné budoucí využití.

Dle územního plánu města jsou pozemky součástí území označené BK, plochy smíšené obytné-bydlení městské kolektivní.

Informace o obvyklých cenách nemovitostí v regionu města Příbram a jeho širším okolí, které mají přibližně obdobné využití a polohu.

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi vymyká nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí. Její obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem, i když každá nemovitost je svým umístěním a provedením jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam. Pozemky se nachází uvnitř zástavby města.

Příbram-Žežice, 1.059 m², 3.900,- Kč/m², Příbram-Zdaboř 873 m², 4.410,- Kč/m², Příbram VI-Březové Hory 1.386 m², 5.600,- Kč/m², Příbram III, 931 m², 4.850,- Kč/m².

Oceňované pozemky mají z pohledu na jejich současné a budoucí využití nerovnou polohu. Pozemek par. č. 1838/4 lze připojit k navazující nemovitosti, rodinnému domu a tak dojde k jeho výraznému zhodnocení, na rozdíl od pozemků par. č. 1839/1 a 444/29, které budou dále součástí volného prostoru mezi zástavbou obou ulic, který má nižší využití z hlediska uplatnění na trhu nemovitostí.

Oceňované pozemky se svými vlastnostmi vymykají nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí a to především z hlediska jejich umístění, výměry i budoucího využití. Jejich obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem, i když každá nemovitost je svým umístěním a vlastnostmi, jak výše uvedeno, jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam.

1) LV č. 3775 pro k. ú. Příbram, par. č. 1839/1 zahrada, 54 m², par. č. 444/29 ost. plocha 33 m²

- jednotková cena 1.600,- Kč/m², tj. 1.600,- Kč/m² * 87 m² (54+33) = 139.200,- Kč

2) LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, par. č. 1838/4 zahrada, 42 m²

- jednotková cena 1.900,- Kč/m², tj. 1.900,- Kč/m² * 42 m² = 79.800,- Kč

REKAPITULACE :

- 1) Par. č. 1839/1 zahrada, 54 m², par. č. 444/29 ost. plocha, 33 m²..... 139.200,- Kč
2) Par. č. 1838/4 zahrada, 42 m² = par. č. 1838/4 zahrada, 42 m² 79.800,- Kč

Nemovitosti celkem: 219.000,- Kč

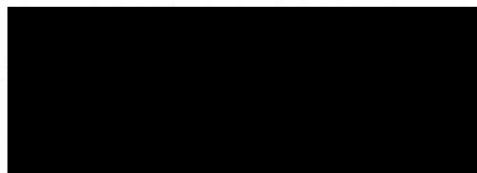
(slovy : dvěstědevatenácttisíc Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

V Příbrami 20.11.2023



Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII



C. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, dne 12. dubna 1990, č.j.Spr.732/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalec tímto dle ustanovení § 127a občanského soudního řádu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7027/23 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7027/23.