

Název bodu jednání:**Žádost o změnu výše kupní ceny za prodej části pozemku p. č. 240/12 v katastrálním území Příbram****Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 13.5.2024, č. usn. 0475/2024**Text usnesení RM:** Rada města doporučuje zastupitelstvu města trvat na usnesení Zastupitelstva města Příbram ze dne 4.12.2023, č. usn. 340/2023/ZM, bod 1.**Napsala:** Jana Říčařová**Návrhy na usnesení:**

Varianta I.

1) ZM nemění

své usnesení ze dne 4.12.2023, č. usn. 340/2023/ZM, bod 1.

2) ZM doplňuje podmínku prodeje části pozemku: Kupní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31.12.2024.

Varianta II.

1) ZM schvaluje

částečnou revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram ze dne 4.12.2023, č. usn. 340/2023/ZM, bod 1), která se bude týkat změny výše kupní ceny, kdy schválená kupní cena ve výši 3.000 Kč/m² se nově nahrazuje cenou.....Kč/m².

2) ZM doplňuje podmínku prodeje části pozemku: Kupní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31.12.2024.

Důvodová zpráva:

Na úvod důvodové zprávy OSM uvádí, že Zastupitelstvo města Příbram dne 4.12.2023, svým usnesením č. 340/2023/ZM, pod bodem 1) schválilo prodej části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 63 m² z celkové výměry 136 m² (část pozemku byla vyznačena v situačním snímku ozn. písm. A, který byl nedílnou součástí předkládaného materiálu) v katastrálním území Příbram, za cenu 3.000,00 Kč/m²,

- bere na vědomí existenci kanalizačního řádu, příp. jeho ochranného pásma, který je ve vlastnictví města Příbram,
- uhradí 1/2 nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku ve výši 3.000,00 Kč.

V prosinci 2023 bylo shora uvedené usnesení Zastupitelstva města Příbram, spolu se žádostí o doložení geometrického plánu, oznámeno

Nyní prostřednictvím svého právního zástupce JUDr. Košťála, zaslal vyjádření ke stanovené výši kupní ceny a doložil znalecký posudek č. 1/2024, který vyhotovil pan Řehořek dne 4.1.2024. Znalec stanovil cenu předmětného pozemku 467 Kč/m².

Na základě tohoto žádá o přehodnocení stanovené ceny z 3.000 Kč/m² na cenu nižší, která bude stanovena blíže k jeho zjištěné ceně obvyklé.

Veškeré podrobnosti jsou uvedeny ve vyjádření JUDr. Košťála, které je nedílnou součástí materiálu.

Nyní následuje důvodová zpráva, která byla předkládána Zastupitelstvu města Příbram dne 4.12.2023.

„Začátek důvodové zprávy“:

Důvodová zpráva:

1. žadatel:

podal dvě samostatné žádosti.

Předmět žádostí:

1. Prodej části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 63 m² z celkové výměry 136 m² (část pozemku je vyznačena v příloze ozn. písm. A předkládaného materiálu), zahrada, katastrální území Příbram.

2. Prodej pozemku p. č. 240/5 o výměře 44 m² (trvalý travní porost) a části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 121 m² z celkové výměry 136 m² (poptávané pozemky jsou vyznačeny v příloze ozn. písm. B předkládaného materiálu), oba v katastrálním území Příbram.

Účel: využití pozemků pro zahradu u rodinného domu.

2. žadatel:

Předmět žádosti:

Prodej pozemku p. č. 240/5 a části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 60 m² z celkové výměry 136 m² (poptávané pozemky jsou vyznačeny v příloze ozn. písm. C předkládaného materiálu), oba v katastrálním území Příbram.

Účel: přiléhající části pozemků k domu.

Žadatel ve své žádosti mj. uvádí, že objekt je v současné době v rekonstrukci a „připlocené“ pozemky nejsou dosud reálně užívány.

Znalecký posudek č. 049596/2023 ze dne 28.8.2023, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou:

Znalecký posudek byl vyhotovován k žádosti

Cena obvyklá obou pozemků byla znalkyní stanovena na částku 3.000 Kč/m².

Výše nájemného, příp. částka za bezesmluvní užívání: 90 Kč/m²/rok.

Vyjiádření Odboru investic a rozvoje města k žádosti avšak lze použít i pro žádost

1) Odbor nemá námitek k prodeji předmětné části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 63 m² v k. ú. Příbram (první žádost).

Dojde tím k narovnání majetkoprávního vztahu.

2) Odbor nedoporučuje prodej části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 121 m² a pozemku p. č. 240/5 o výměře 44 m², oba v k. ú. Příbram, do vlastnictví. Požadované pozemky jsou připloceny k pozemku p. č. 252 v k. ú. Příbram, který je v majetku společnosti Global Invest Bohemia s.r.o..

(K tomuto OSM uvádí, že v průběhu administrace žádostí došlo k převodu vlastnického práva z této společnosti na – právní účinky vkladu kupní smlouvy 17.5.2023), uvedená společnost již pozemek p. č. 252 v k. ú. Příbram, nevlastní.

OIRM nemá námitek k prodeji pozemků, které jsou v současné době připloceny.

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

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

Na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyjiádření 1. SčV, a.s.:

V pozemcích vede kanalizační řad (případně ochranné pásmo), který je v majetku města Příbram.

Záměry prodat pozemky, příp. jejich části, byly zveřejněny na MěÚ Příbram od 18.10. do 6.11.2023.

Nabývací titul: Prohlášení ze dne 28.4.1999, dle § 1 zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Komise pro realizaci majetku města dne 25.10.2023:

1) nedoporučuje

schválit prodej části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 63 m² z celkové výměry 136 m² (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu) v katastrálním území Příbram, žadateli č. 1, s tím že uhradí částku za bezesmluvní užívání části pozemku, a to zpětně za tři roky.

Hlasovalo: pro 7, proti 0, zdržel se 0

2) nedoporučuje

schválit prodej části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 121 m² z celkové výměry 136 m² (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu) a pozemku p. č. 240/5, oba v katastrálním území Příbram, žadateli č. 1, s tím, že uhradí částku za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 63 m² z celkové výměry 136 m² v katastrálním území Příbram, a to zpětně za tři roky.

Hlasovalo: pro 7, proti 0, zdržel se 0

Varianta II. :

Komise pro realizaci majetku města
nedoporučuje

schválit prodej části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 60 m² z celkové výměry 136 m² (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu) a pozemku p. č. 240/5, oba v katastrálním území Příbram, žadateli č. 2, s tím, že uhradí částku za bezesmluvní užívání předmětných pozemků, a to zpětně od 18.5.2023.

Komentář: KRMM doporučuje žadateli č. 2 schválit prodej pouze jednoho pozemku, a to parc. č. 240/5.

Vyjádření Odboru správy majetku:

Pozemky se nachází mezi řadou rodinných domů a Waldorfskou školou Příbram, v Příbrami II. Poptávané pozemky jsou „historicky“ oplocené. [redacted] má přilpocenou část pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 63 m² a [redacted] má přilpocen pozemek p. č. 240/5 a jinou část pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 60 m², vše v k. ú. Příbram. V případě, že zastupitelstvo města schválí prodej těchto přilpocených pozemků, příp. jejich částí, zůstane část pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 13 m² v majetku města Příbram, což v daném případě nevádí, jelikož tato „zbytková část“ navazuje na areál Waldorfské školy Příbram, tedy na majetek města Příbram.

Případným prodejem by došlo k majetkoprávnímu narovnání současného stavu.

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.

Přílohy

- 1) tři situační snímky (ozn. písm. A, B, C), ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) dvě žádosti [redacted] včetně zákresů poptávaných částí pozemků
- 3) žádost [redacted] včetně zákresu poptávané části pozemku
- 4) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření 1. SčV, a.s.
- 5) znalecký posudek č. 049596/2023 ze dne 28.8.2023, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou

„Konec důvodové zprávy“.

Vyjádření OSM k vyjádření zájemce ze dne 17.04.2024:

Co se týká kupní ceny pozemku, tak primárně platí, že vždy záleží na vzájemné dohodě smluvních stran. Dle písemného sdělení [redacted] je zřejmé, že v tomto případě nepanuje shoda smluvních stran. Z pohledu města je ovšem třeba respektovat zákonná omezení vztahující se k hospodaření a nakládání s obecním majetkem. V souladu s ustanovením § 38 odst. 1 zákona o obcích platí, že obec je povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně. Tato povinnost je dále konkretizována požadavkem tzv. „ceny obvyklé“, kdy platí, že při úplatném převodu majetku z vlastnictví obce má obec povinnost sjednávat cenu zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem.

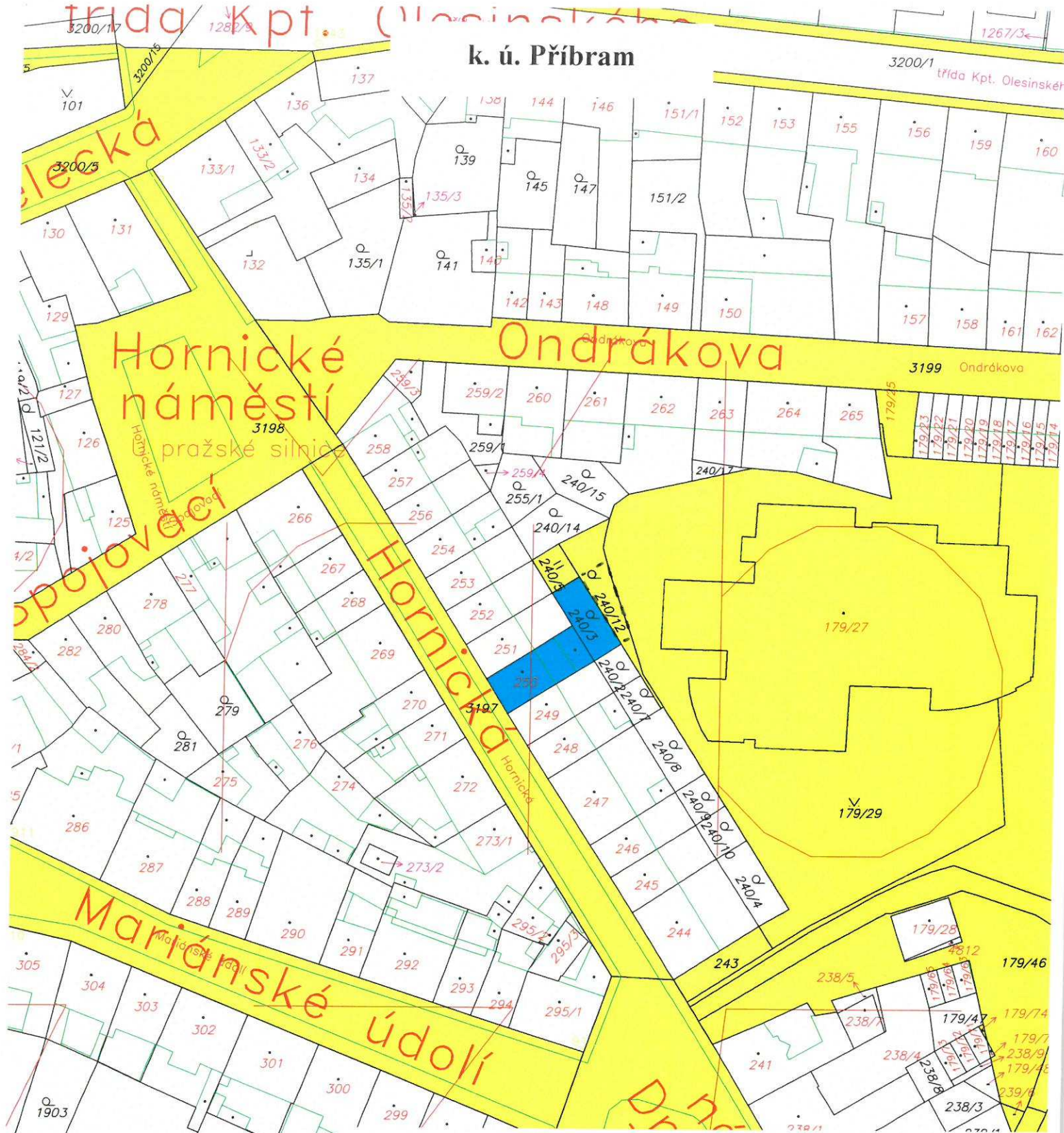
Nejspolehlivější formou, jak cenu obvyklou zjistit, představuje znalecký posudek. V obecné rovině je přijímáno, že zjištění ceny v místě a čase obvyklé prostřednictvím znalce a znaleckého posudku je typickým příkladem, kdy se členové zastupitelstva obce mohou oprávněně spolehnout na radu třetí odborně způsobilé osoby a do jisté míry se tak „zbavit“ možné osobní právní odpovědnosti.

Proto, aby v tomto případě mělo zastupitelstvo při svém rozhodování dne 4.12.2023 k dispozici hodnověrné posouzení, ze kterého je zřejmá obvyklá cena pozemku, zadal OSM zpracování znaleckého posudku. Tím bylo dosaženo cíle, zjistit aktuální cenu v místě a čase obvyklou. OSM tímto předkládá vyjádření zájemce o koupi ke stanovené výši kupní ceny. Bude na zvážení

zastupitelstva, které v konečné fázi rozhodne, zda shledá z argumentace [REDACTED] že případný prodej pozemku za požadovanou nižší cenu, než je cena stanovená znaleckým posudkem, je pro město výhodný. Případná odchylka od ceny obvyklé musí být řádně zdůvodněna. Platí tedy, že jsou-li dostatečné důvody pro prodej za cenu nižší, než je cena obvyklá, lze takovou transakci teoreticky učinit, nicméně v takovém případě je důležité, aby takový krok byl z pohledu města a jeho potřeb racionální, přesvědčivě odůvodnitelný a rovněž výslovně odůvodněný. OSM v rámci povinnosti města pečovat o zachování a rozvoj svého majetku, nedoporučuje vyhovět žádosti pana Fialy o snížení kupní ceny.

Přílohy

- 1) situační snímek s vyznačením předmětné části pozemku, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost JUDr. Košťála včetně plné moci a znaleckého posudku č. 1/2024 ze dne 4.1.2024, vyhotoveného panem Řehořkem
- 3) znalecký posudek č. 049596/2023 ze dne 28.8.2023, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou (tento ZP byl součástí materiálu předkládaného Zastupitelstvu města Příbram v roce 2023)



LEGENDA: vlastnictví pozemků

- město Příbram
- předmětná část pozemku
-





Advokátní kancelář
JUDr. Petr Košťál & JUDr. Irena Smítková
261 01 Příbram I, Gen. R. Tesaříka 256, tel 318 622262 ak.petr.kostal@email.cz

MěÚ Příbram

Doručeno: 18.04.2024

MeUPB 43477/2024

listy:2 přílohy:2

druh znalecký posudek, plná moc



mepmes920923bf

Městský úřad Příbram
odbor správy majetku
Tyršova 106
261 01 P ř í b r a m

č. j. MeUPB 132858/2023 87/2023
OSM/OddMaj/Říč

Věc : vyjádření zájemce o koupi ke stanovené výši kupní ceny

Vážení,

právně zastupuji

a jeho plnou moc mi k tomuto jednání udělenou připojuji.

K žádosti mého klienta Zastupitelstvo města Příbram schválilo dne 4.12.2023 usnesením č. 340/2023/ZM, pod bodem 1) prodej části pozemku p. č. 240/12 o výměře cca 63 m² z celkové výměry 136 m² v katastrálním území Příbram (dále také jen „ Pozemek “), za cenu 3.000,00 Kč/m².

Můj klient žádá o prodej části Pozemku z důvodu, že je vlastníkem bezprostředně navazujících pozemků parc. č. 240/3 – zahrada a dále pak pozemku parc. č. 250 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 193 - rodinný dům v Příbrami II.

je tak plně seznámen s terénním stavem pozemku p. č. 240/12 ve vlastnictví města Příbram – Pozemek je svažité, má nevhodný tvar a není přístupný jinak, nežli (i) přes další pozemek ve vlastnictví města sloužící potřebám školského zařízení (parcela č. 179/29), nebo (ii) přes pozemek mého klienta a pozemek vlastníka vedlejšího domu čp. 191 v Příbrami II). Pozemek takto není využitelný pro nikoho jiného, nežli uvedené vlastníky domů v ulici Hornická.

Cena Pozemku ve výši 3.000,00 Kč/m² schválená Zastupitelstvem města Příbram dne 4.12.2023 je z uvedených důvodů pro mého klienta mnohonásobně vyšší, nežli ji od města Příbram při podání žádosti o prodej předpokládal.

Po oznámení usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 340/2023/ZM tak požádal o vypracování znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny Pozemku znalece Ladislava Řehořka. Ten v posudku č. 1/2024 ze dne 4.1.2024 cenu za 1 m² Pozemku stanovil ve výši 467,00 Kč. Znalecký posudek č. 1/2024 vyhotovení č.1 příkládám. Znalec cenu Pozemku stanovil s přihlédnutím ke všem jeho charakteristikám jako cenu obvyklou.

Můj klient si je vědom, že rozhodnutí vlastníka v otázce, zda je ochoten předmět svého vlastnictví prodat a event. pak za jakou cenu je čistě jeho vnitřní záležitostí, na druhou stranu je ovšem obvyklé, že stanovení kupní ceny je výsledkem jednání smluvních stran a takto by obě měly do výsledného určení výše kupní ceny uplatnit svá stanoviska a snažit se zohlednit objektivní kritéria podstatná pro určení výsledné výše kupní ceny.

[redacted] proto jednak kvituje rozhodnutí města Příbram prodat část pozemku parc. č. 240/12, na druhou stranu si však dovoluje s odkazem na odůvodnění výše zmíněné napříč předchozím usnesení Zastupitelstva města Příbram požádat o přehodnocení stanovené ceny 3 000,00 Kč za 1 m² Pozemku na cenu nižší, která bude stanovena blíže jeho zjištěné ceně obvyklé.

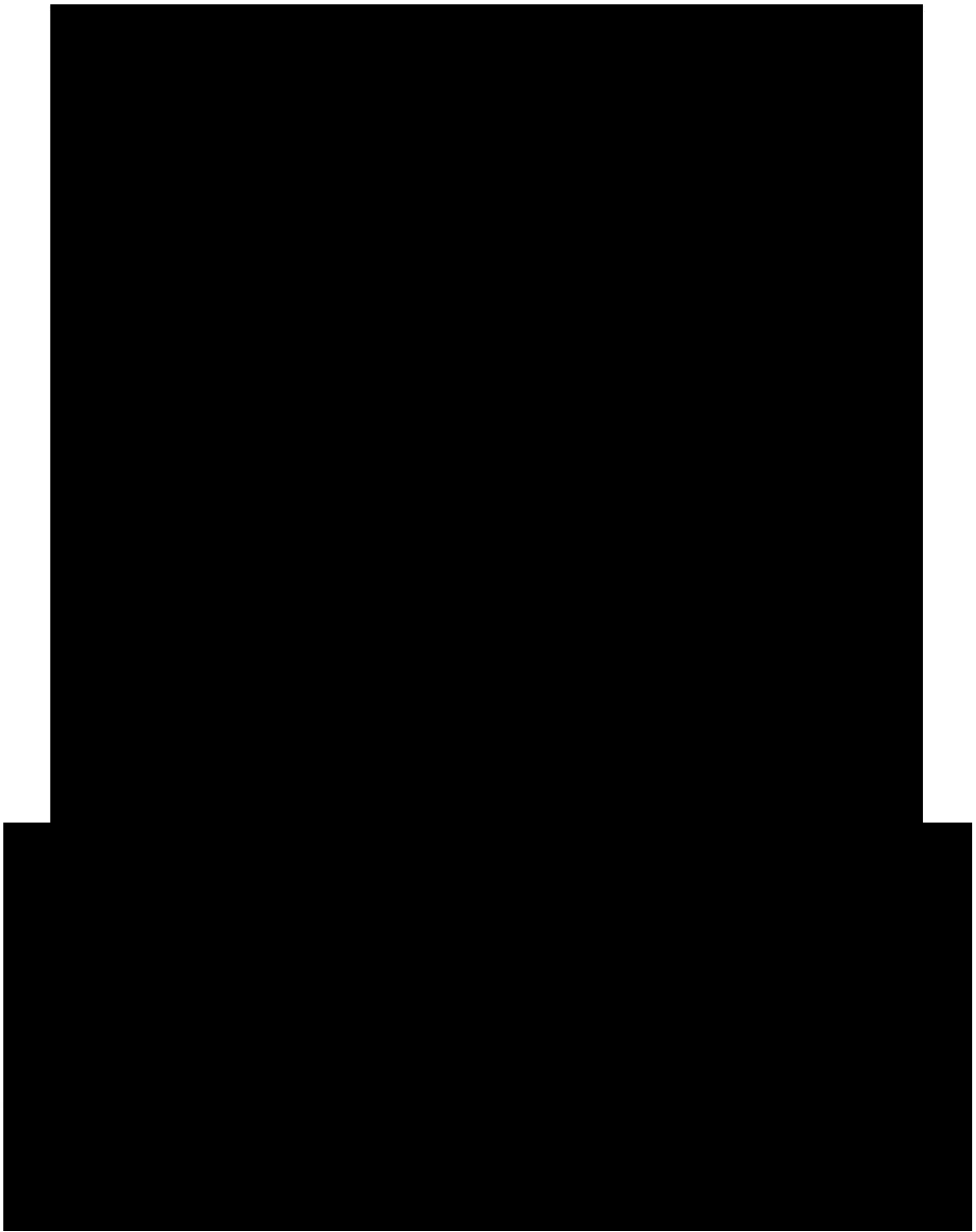
Podávám tuto zprávu a jsem s pozdravem

JUDr. Petr Košťál
advokát

V Příbrami dne 17. dubna 2024

příloha : plná moc
Znalecký posudek č.1/2024 ze dne 4.1.2024

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. Petr Košťál & JUDr. Irena Smítková
Gen. R. Tesáříka 256
261 01 Příbram I
tel.: 318 622 262



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalec:	Ladislav Řehořek
Adresa:	Drkolnovská 219, 261 01 Příbram
IČ: 45859043	telefon: 775969853 e-mail: rehorekl@seznam.cz

Zadavatel:	pan Tomáš Fiala
Adresa:	Hornická 193, Příbram

OBVYKLÁ CENA	467 Kč / m²
---------------------	-------------------------------

Počet stran: 9

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 4.1.2024

Vyhotoveno: 4.1.2024



1. ZADÁNÍ

1.1. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3.1.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z LV č. 10001 obec Příbram, k.ú. Příbram

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram

Adresa nemovité věci: Příbram, 261 01 Příbram

Vlastnické a evidenční údaje

Příbram Město, Tyršova 108, 261 01 Příbram, LV: 10001, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

dle skutečného stavu

Místopis

Příbram, ul. Hornická, část obce Příbram II , pozemek sousedí s pozemky areálu školy

Situace

- Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
- Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
- Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
- Přípojky:
veř. / vl. / voda / kanalizace / plyn
 / elektro telefon
- Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
- Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
- Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

179/29

Město Příbram

Celkový popis nemovité věci

svažitý pozemek , přístupný přes areál školy , nezpevněný přístup

3.2. Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č. 240/12 cena za 1 m²

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č. 240/12 cena za 1 m²

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 352 m²

Lokalita: Příbram, okres Příbram

Popis: Nabízíme ke koupi stavební pozemek p.č. 1105/12 s výměrou 352 m² v centru města Příbram. Pozemek je v KN zapsán jako zahrada, ale dle platného územního plánu je stavební. Parcela se nachází uprostřed městské zástavby rodinných domů a garáží. IS jsou na hranici. Jedná se o klidnou lokalitu, nicméně blízko centra města a D4. Přístup na pozemek je z obecní asfaltové komunikace. Na parcele nevázne žádné právní omezení. V docházkové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost. Bus zastávka 400 m - Stadion Horymír. Autem přes ul. Evropská s napojením na D4 do Prahy za 30 min.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,70
velikost pozemku - pozemek o minimální výměře	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - nezastavitelný pozemek	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nevhodný tvar , svažitost pozemku	0,50



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------------------	---------------------------------------

1 108 800

352

3 150,00

0,20

630,00

Název: Prodej stavebního pozemku 1 815 m²**Lokalita:** Příbram - Lazec, okres Příbram**Popis:** Nabízím k prodeji pozemek 1815 m², který je vhodný na stavbu rodinného domu, popřípadě rozdělení na dva pozemky. Pozemek je na velmi klidné místě. Územní plán zná pozemek jako BM, plochy smíšené obytné - bydlení městské individuální.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,70
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,50



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 300 000	1 815	1 818,18	0,21	381,82

Název: Prodej stavebního pozemku 1 500 m²**Lokalita:** Příbram, okres Příbram**Popis:** Hledáte netradiční možnost bydlení, v překrásné lokalitě na okraji Brdských lesů? Pak právě pro Vás máme připravenou unikátní nabídku stavebního pozemku o výměře 1.500 m², v malebné obci Orlov, jen cca 3km od Příbrami. Pozemek svým umístěním nabízí příjemné a privátní bydlení na okraji obce v kouzelné přírodě s pohádkovým výhledem na Brdy. Lokalita se nachází na okraji chráněné krajinné oblasti Brdy. V současné době je pozemek v územním plánu jako stavební. Hlavní a přípustné funkční využití: stavby pro bydlení (rodinné domy izolované). Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 25%; minimální zastoupení zeleně (na terénu) na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (i v případě zastřešení šikmou střechou a využití podkroví). Územní plán je k nahlédnutí na webových stránkách obce Příbram nebo jej mohou zaslat. Přístup na stavební pozemek je možný po asfaltové komunikaci. Přípojky elektřiny již na pozemku. Voda (obecní vodovod) a obecní kanalizace na okraji pozemku.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,70
velikost pozemku -	0,50
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,50



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------------------	---------------------------------------

4 498 500	1 500	2 999,00	0,13	389,87
-----------	-------	----------	------	---------------

Minimální jednotková porovnávací cena	381,82 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	467,23 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	630,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

pozemek nezastavitelný, spíše neprodejný jinému subjektu krom vlastníků sousedního pozemku, bez možnosti zastavění, pozemek nevhodného tvaru, svažité, slouží jako zahrada, přístup pouze přes pozemek Městského úřadu Příbram p.č.179/29 ost. plocha nebo přes pozemky vlastníků domu v ulici Hornická

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	240/12	1	467,00		467
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		467

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č. 240/12 cena za 1 m²

467,- Kč

Hodnota pozemku	467 Kč/m²
------------------------	-----------------------------

Silné stránky

nejsou

Slabé stránky

pozemek ve svahu, nevhodného tvaru, prodejnost

Obvyklá cena	467 Kč/m²
slovy: Čtyřistašedesátsedm Kč	

15

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

467 Kč/m²

slovy: Čtyřistašedesát sedm Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

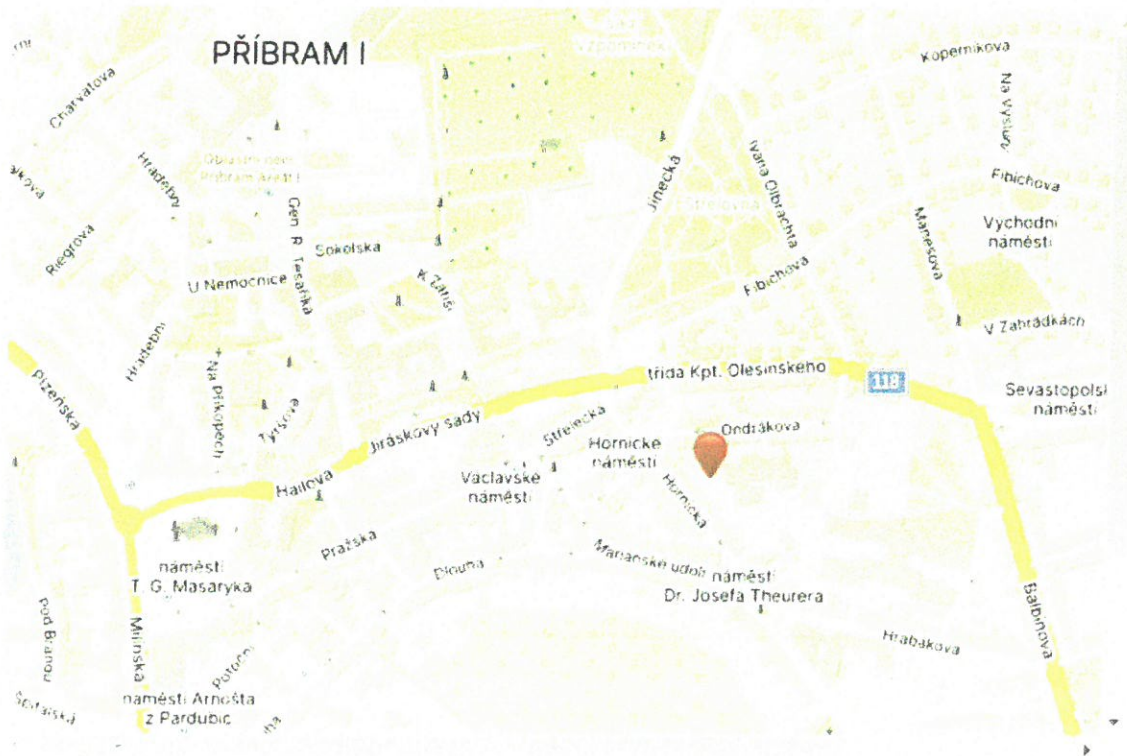
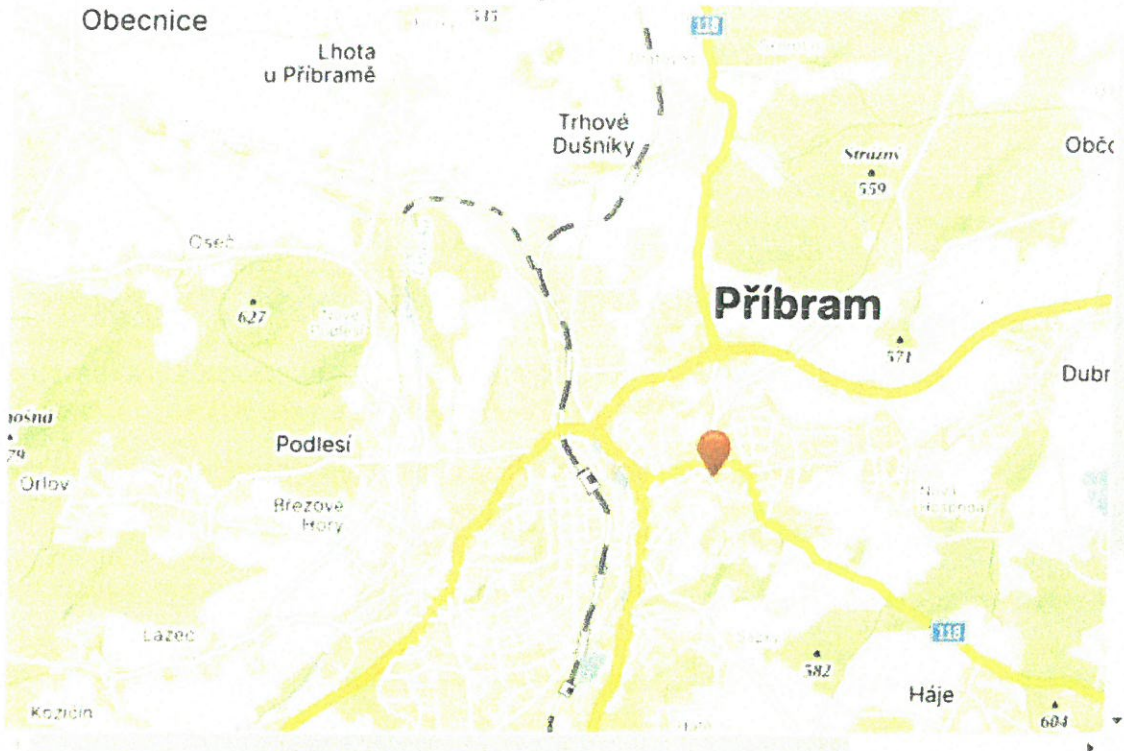
2

Kopie katastrální mapy ze dne 4.1.2024



Pozemek p.č. 240/12 v k.ú. č. 735426

Mapa oblasti



18

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 18.10. 1984 pod č.j. 1649/79 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

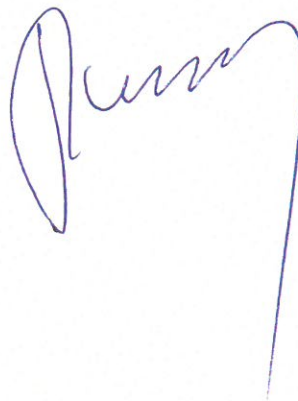
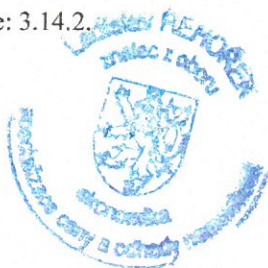
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1/2024.

4.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219
261 01 Příbram

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.





ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049596/2023



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 240/5 a 240/12 v k.ú. a obci Příbram

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Počet stran: 12 (4 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 25.08.2023

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 28.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání, včetně stanovení obvyklého nájemného

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.08.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 8.8.2023
- kopie katastrální mapy z internetu
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 240/5 a 240/12 v k.ú. a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění: Hornická
261 01 Příbram II
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

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

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Pozemky jsou umístěny v části Příbram II mezi ulicemi Hornická a Ondrákova vedle areálu Waldorfské školy, v blízkosti obchodní zóny v Pražské ulici. Pozemky jsou nepravidelného tvaru o celkové 180 m², jsou zatravněné, v KN vedené jako trvalý travní porost a zahrada. Jsou přístupné z areálu školy z pozemku ve vlastnictví Města Příbram, pozemek p.č. 240/5 je přístupný pouze od rodinného č.p. 190. V územním plánu je pozemek vedený jako BM - Plochy smíšené obytné.

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 spoluvl. 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,071$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční 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: 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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

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

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

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 576,-	0,980	0,300	463,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	240/5	44	463,34	20 386,96
§ 9 odst. 4 a)	zahradka	240/12	136	463,34	63 014,24
Stavební pozemky - celkem			180		83 401,20

Pozemky - zjištěná cena celkem = **83 401,20 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 83 401,- Kč

Výsledná cena - celkem: 83 401,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 83 400,- Kč

slovy: Osmdesáttřítisícčtyřista Kč

4.3. Ocenění obvyklou cenou

Jako podklady byly použity údaje realizovaných prodejů z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro, z období posledních dvanáct měsíců. Podle tohoto serveru byly v uplynulé době zobchodovány tyto pozemky:

Realizované prodeje

I. Nemovitost

Obec: Příbram V – Zdaboř, ul. Brodská
Charakter: pozemek p.č. 4359/198
Velikost pozemku: 221 m²
Realizovaná cena: 331 500,- Kč (1 500 Kč/m²)
Prodáno: 04/2023, V-2704/2023-211



II. Nemovitost

Obec: Příbram IV, ul. Mariánská
Charakter: pozemek p.č. st. 2410/5, podobný přístup
Velikost pozemku: 48 m²
Realizovaná cena: 96 000,- Kč (2 000 Kč/m²)
Prodáno: 07/2022, V-6186/2022-211



III. Nemovitost

Obec: Příbram VI – Březové Hory

Charakter: pozemek p.č. st. 168/2, ÚP určený k zastavění

Velikost pozemku: 41 m²

Realizovaná cena: 300 000,- Kč (7 317 Kč/m²)

Prodáno: 11/2022, V-9868/2022-211



Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Na základě porovnání všech zobchodovaných pozemků s oceňovanými pozemky, na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy, odhaduji obvyklou cenu pozemku na 3 000 Kč/m².

Pozemky p.č. 240/5 a 240/12 (180 m²) 540 000,- Kč

4.4. Stanovení obvyklého nájemného za užívání pozemku

Výpočet ročního nájemného:

Pozemky jsou umístěny v části Příbram II mezi ulicemi Hornická a Ondrákova vedle areálu Waldorfské školy, v blízkosti obchodní zóny v Pražské ulici. Pozemky jsou nepravidelného tvaru o celkové 180 m², jsou zatravněné, v KN vedené jako trvalý travní porost a zahrada. Jsou přístupné z areálu školy z pozemku ve vlastnictví Města Příbram, pozemek p.č. 240/5 je přístupný pouze od rodinného č.p. 190. V územním plánu je pozemek vedený jako BM - Plochy smíšené obytné.

Cena pronájmu pozemků se pohybuje ve výši 3 – 6% z ceny pozemků za rok. Někdy se stanovuje nájemné až ve výši 10%, to se týká pouze velmi atraktivních pozemků s komerční využitelností. S ohledem na polohu a přístup k pozemkům, stanovuji cenu pronájmu ve výši 3 % z ceny pozemků za rok.

Výpočet ročního nájemného:

Nájemné/rok z pozemků p.č. 240/5 a 240/12 540 000 Kč x 3 % = 16 200,- Kč/rok

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1362-71/23.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047000/2023.

V Dolních Břežanech 28.08.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 047000/2023

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z KN	1
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1



Vyhotovil: Jana Říčařová

MISYS - KatastrSQL - informativní výpis pro vnitřní potřebu!

PARCELY VYBRANÉ V MAPĚ VYHOVUJÍCÍ ZADANÉ PODMÍNKY

OKRES:	CZ020B Příbram, 3211	INFORMACE O PARCELÁCH	Data platná k: 1.07.2023
OBEC:	539911 Příbram		
KAT. ÚZEMÍ:	735426 Příbram		

ČÍSLO PARCELY: KN 240/5
 VÝMĚRA(m²): 44
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Příbram 735426
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*
 DRUH POZEMKU: *trvalý travní porost*
 ZPŮSOB OCHRANY: *zemědělský půdní fond*
 ŘÍZENÍ VZNIKU: *Z-13448/2005-211*
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra[m ²]
52611	44

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 10001

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I	00243132	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

OKRES:	CZ020B Příbram, 3211	INFORMACE O PARCELÁCH	Data platná k: 1.07.2023
OBEC:	539911 Příbram		
KAT. ÚZEMÍ:	735426 Příbram		

ČÍSLO PARCELY: KN 240/12
 VÝMĚRA(m²): 136
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Příbram 735426
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*
 DRUH POZEMKU: *zahradě*
 ZPŮSOB OCHRANY: *zemědělský půdní fond*
 ŘÍZENÍ VZNIKU: *Z-16829/2022-211*
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra[m ²]
52611	136

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 10001

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I	00243132	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

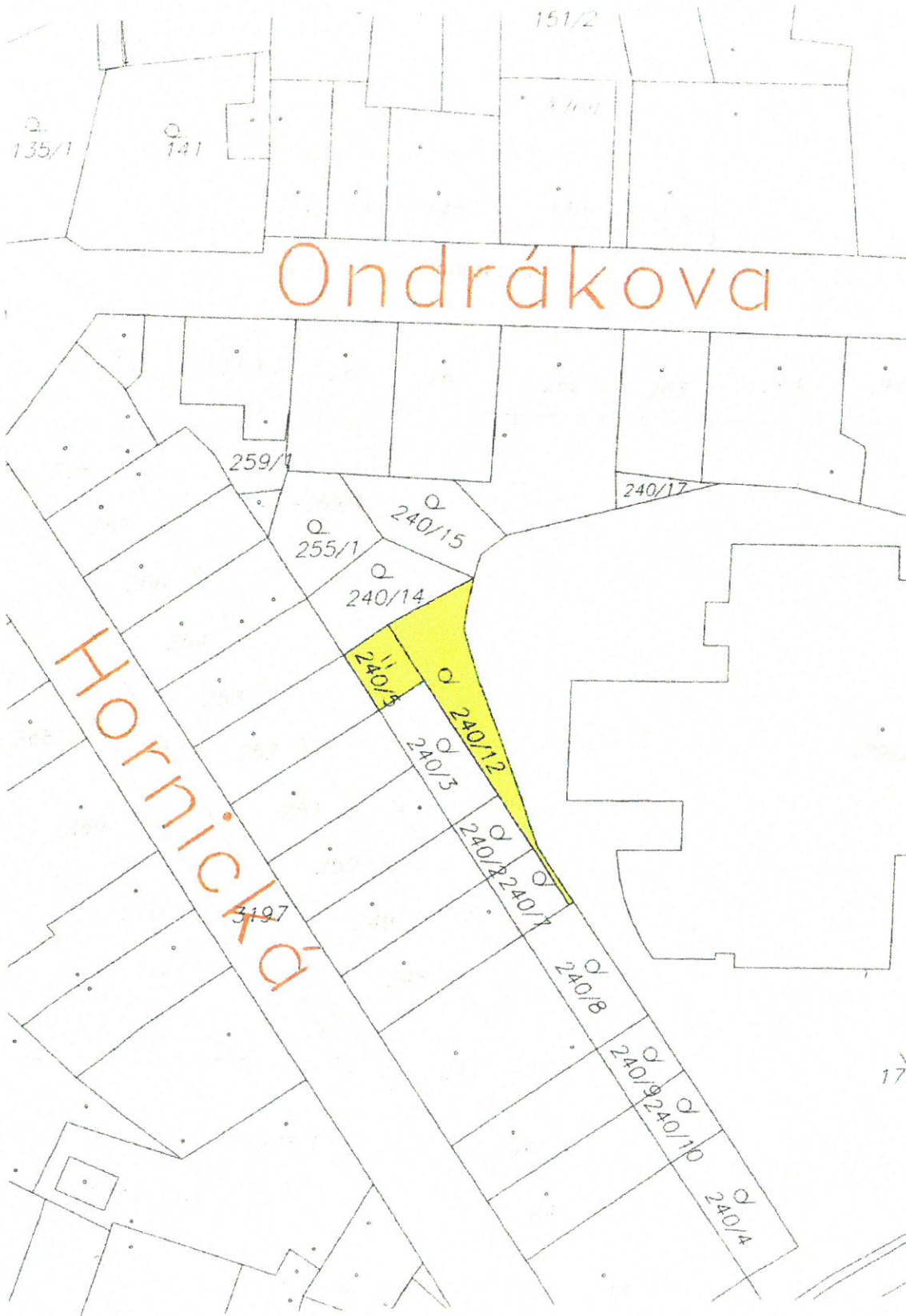
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

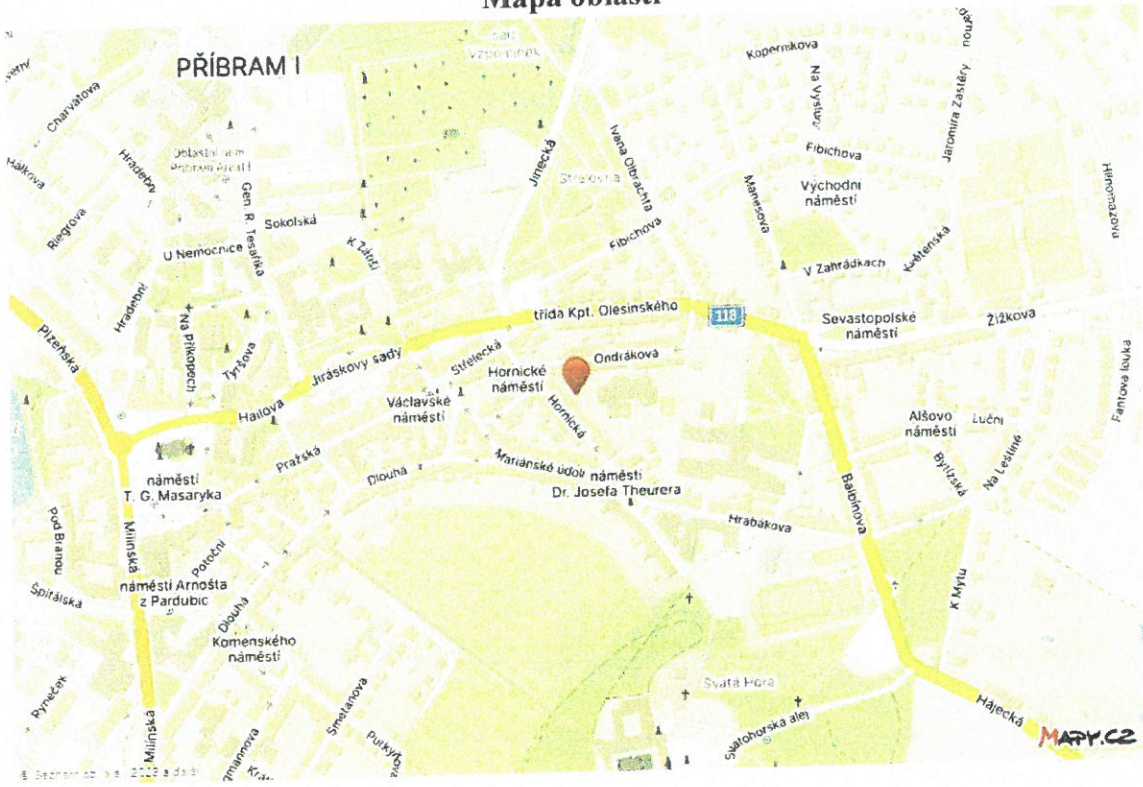
V Katastru nemovitostí evidovány celkem: 2 parcely.

Vyhотовeno systémem MISYS ver.16.13.153847 SW hasp pro VFK verze 6.0	Datum a čas vyhotovení výpisu: 8.08.2023 06:19:39
Vyhotovil: Jana Říčařová	Výpis vyhotoven za 0.307s, SQLite3 native, ver.3.35.5

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.



Mapa oblasti



21