

Název bodu jednání:

Prodej pozemku p. č. 2863/35 v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 22.07.2024, č. usn. 0716/2024**Text usnesení RM:** Rada města

doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 2863/35 v katastrálním území Příbram společnosti 111 Trade s.r.o., se sídlem Feřtekova 739/16, 181 00 Praha 8 – Bohnice, IČO: 09648909, za cenu 1.300,00 Kč/m².

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

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 2863/35 v katastrálním území Příbram společnosti 111 Trade s.r.o., se sídlem Feřtekova 739/16, 181 00 Praha 8 – Bohnice, IČO: 09648909, za cenu Kč/m², s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 7.000,00 Kč.

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Příbram dne 22.04.2024, svým usnesením č. 445/2024/ZM:

1. schválilo záměr prodeje části pozemku p. č. 2863/42 (dle geometrického plánu, který je nedílnou přílohou předkládaného materiálu, se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 2863/42) v katastrálním území Příbram výběrovým řízením – obálkovou metodou, minimální výše podání činí 1.300,00 Kč/m². S tím, že kupující bere na vědomí existenci účelové komunikace na pozemku.
2. schválilo záměr prodeje pozemku p. č. 2863/35 v katastrálním území Příbram výběrovým řízením – obálkovou metodou, minimální výše podání činí 1.300,00 Kč/m².

Na základě shora uvedeného usnesení byl na úřední desce MěÚ Příbram v období od 23.05.2024 do 25.6.2024 zveřejněn:

- o záměr prodat pozemek p. č. 2863/35 v k. ú. Příbram formou výběrového řízení – obálkovou metodou,
- o záměr prodat část pozemku p. č. 2863/42 v k. ú. Příbram o výměře 7.802 m² formou výběrového řízení – obálkovou metodou

K záměru prodat pozemek p. č. 2863/35 v k. ú. Příbram byla podána 1 cenová nabídka od společnosti 111 Trade s.r.o., se sídlem Feřtekova 739/16, Praha 8, IČO: 09648909, na částku 1.300,00 Kč/m².

K záměru prodat část pozemku p. č. 2863/42 v k. ú. Příbram nebyla podána žádná cenová nabídka.

Předmět:

Prodej pozemku p. č. 2863/35 o výměře 378 m² v katastrálním území Příbram (ostatní plocha/manipulační plocha).

Znalecký posudek č. 010629/2024 vyhotovený dne 29.01.2024 Ing. Kamilou Štěpánkovou stanovil cenu obvyklou výše uvedeného pozemku na částku 491.400,00 Kč, tj. 1.300,00 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.

Předmětný pozemek je v ÚP vymezen jako tzv. plochy výroby nerušící, obchodu a služeb (VN).

Odbor nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 2863/35 v k. ú. Příbram, neboť není potřebný pro rozvoj města, nachází se uvnitř průmyslového areálu a není k němu přístup.

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

Na pozemku p. č. 2863/35 v k. ú. Příbram se nachází plynárenské zařízení ve správě společnosti GasNet Služby, s.r.o..

Nabývací titul na pozemek:
Vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb.

OSM provedl místní šetření a pořídil na místě fotodokumentaci.

Komise pro realizaci majetku města projednala materiál na svém zasedání dne 25.10.2023 s následujícím stanoviskem:

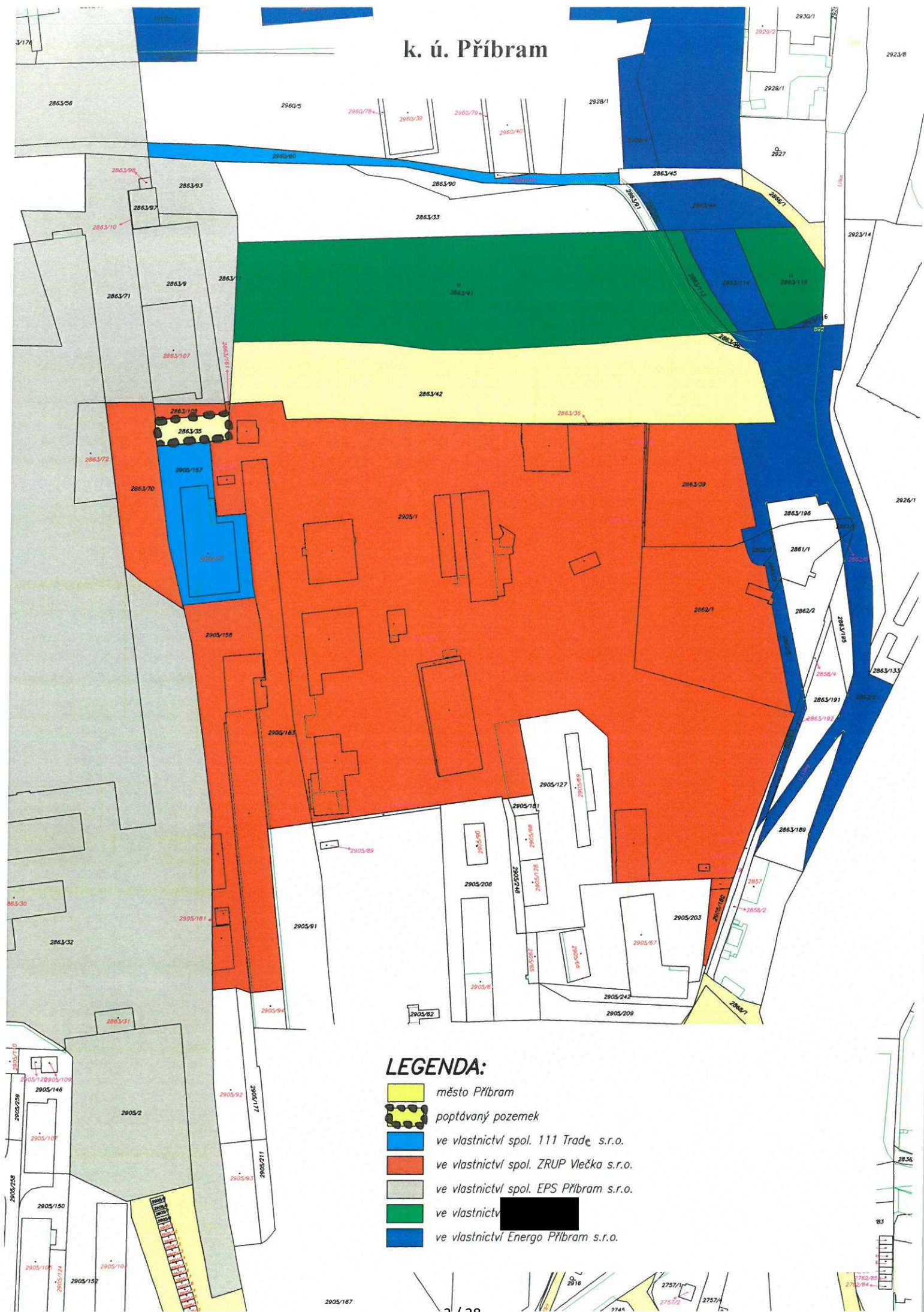
Komise doporučuje schválit záměr prodeje pozemků p. č. 2863/42 a p. č. 2863/35, oba v k. ú. Příbram.

Komise doporučuje prodej výběrovým řízením – obálkovou metodou.

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. protokol z otevírání obálek a podaná nabídka
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města
4. znalecký posudek č. 010629/2024

k. ú. Příbram



LEGENDA:

- město Příbram
- požávaný pozemek
- ve vlastnictví spol. 111 Trade s.r.o.
- ve vlastnictví spol. ZRUP Vlečka s.r.o.
- ve vlastnictví spol. EPS Příbram s.r.o.
- ve vlastnictví [redacted]
- ve vlastnictví Energo Příbram s.r.o.

2863/71

2863/9

2863/11

2863/107

2863/161

2863/108

2863/35

2905/76

2863/72

2905/157

2905/80

2863/70

2905/77

Pozemek p. č. 2863/35



Protokol z otevírání obálek

Název zakázky : Prodej pozemku p. č. 2863/35 v k. ú. Příbram
 Vyvěšeno dne:
 Sejmuto dne: 25.6.2024

		PODMÍNKY ZADÁNÍ co má účastník předložit-doložit					
poř. č.	Nabídku podal (uvede se název a adresa)	Identifikační údaje účastníka ano/ne	Trvalé bydliště, případné sídlo firmy ano/ne	Výše nabídkové ceny v Kč/m ²	Uvedení způsobu a termínu úhrady ceny ano/ne	Doklad o složení jistoty ano/ne	Podpis účastníka ano/ne
1.	111 TRADE s.r.o. Feřtečkova 739/16 181 00 Praha 8 - BOHNICE	ano	ano	1300,-	ano	ano	ano
2.							
3.							
4.							
5.							

Pozn: v případě potřeby příloží komise list s dalšími informacemi a sdělením

Komise pro otevírání obálek dne: 25.06.2024

Jméno a podpis člena komise, který se zúčastnil otevírání obálek (nehodící se škrtněte)

Vladimíra Čermá

Mgr. Anna Fečíková

Mgr. Zdeněk Šnyps

Jana Babořová

Bc. Dagmar Bětíková

Ivana Zelenková

Bc. Ivana Cihlářová

Martin Rötter

Otevírání obálek se dále zúčastnil:

Předáno dne 25.6.24 p. Zehorová.

Městský úřad Příbram

odbor správy majetku

Tyršova 108

26101 Příbram

111 Trade s.r.o

Feřtekova 739/16

181 00 Praha 8

IČ: 09648909

zastoupena Ing. Lucíí Zikánovou

bankovní spojení: 2802877663/2010

email: l.zikanova@seznam.cz

tel.: 607117654

V Příbrami dne 24.6.2024

Věc: Žádost o koupi pozemku

Touto cestou bych chtěla požádat o odkup pozemku p.č. 2863/35 v k.ú. Příbram o výměře

378 m². Nabízená cena je 491.400,- Kč (čtyřistadevadesátjednatísícčtyřístakorunďeských)

Způsob úhrady za předmětnou nemovitost by byl do 2 měsíců převodem na účet.

Děkuji.

Ing. Lucie Zikánová

111 TRADE s.r.o.
Feřtekova 739/16
181 00 Praha 8 - Bohnice
IČO: 09648909, DIČ: CZ09648909

Protokol z otevírání obálek

Název zakázky : Prodej pozemku p. č. 2863/42 v k. ú. Příbram
 Vyvěšeno dne:
 Sejmuto dne: 25.6.2024

PODMÍNKY ZADÁNÍ co má účastník předložit-doložit							
poř. č.	Nabídku podal (uvede se název a adresa)	Identifikační údaje účastníka ano/ne	Trvalé bydliště, případně sídlo firmy ano/ne	Výše nabídkové ceny v Kč/m ²	Uvedení způsobu a termínu úhrady ceny ano/ne	Doklad o složení jistoty ano/ne	Podpis účastníka ano/ne
1.	<i>Nebyla podána žádná nabídka!</i>						
2.							
3.							
4.							
5.							

Pozn: v případě potřeby příloží komise list s dalšími informacemi a sdělením

Komise pro otevírání obálek dne: 25.06.2024

Jméno a podpis člena komise, který se zúčastnil otevírání obálek (nehodící se škrtněte)

Vladimír Černá

Mgr. Anna Fečíková

Mgr. Zdeněk Šnyps

Jana Řehořová

Ivana Zelenková

Bc. Irena Glogarová

Martijn Rotter

Otevírání obálek se dále zúčastnil :

Předáno dne 25.6.24 p. Zahorová.

Petra Kramperová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: čtvrtek 12. října 2023 10:24
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE [REDAKCE] - prodej pozemků v k. ú. Příbram

Pozemky p. č. 2863/42 a p. č. 2863/35 oba v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti [REDAKCE] k prodeji pozemků p. č. 2863/42, p. č. 2863/35 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. 2863/42 a p. č. 2863/35 oba v k. ú. Příbram – tzv. *plochy výroby nerušící, obchodu a služeb (VN)*

1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města)

Nemá námitek k prodeji poptávaného pozemku p. č. 2863/35 v k. ú. Příbram, který není potřebný pro rozvoj města, nachází se uvnitř průmyslového areálu a není k němu přístup.

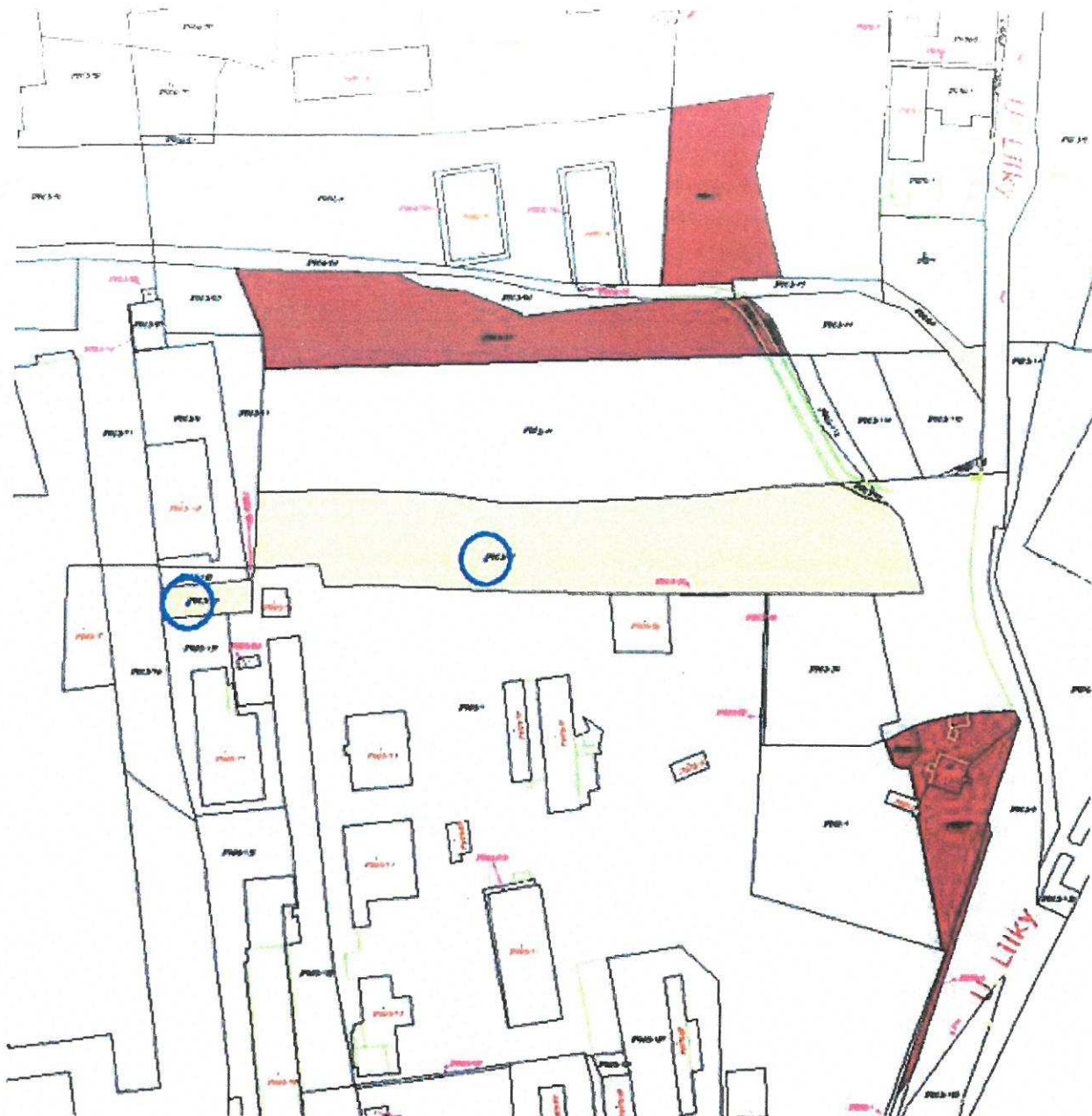
Nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 2863/42 v k. ú. Příbram. Upozorňujeme na skutečnost, že při východní hranici pozemku se nachází venkovní potrubí teplovodu, nutno projednat s vlastníkem potrubního vedení výše uvedený záměr. Žadatel uvádí důvod odkupu pozemků návaznost na majetek v jeho vlastnictví. Není tomu tak dle přiloženého situačního snímku.

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 akci.

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559



Legenda:

Pozemky v majetku města Příbram

Pozemky v majetku společnosti Cik - invest s.r.o.,

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 010629/2024



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. 2863/42 a 2863/35 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

OBVYKLÁ CENA	10 800 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 20 (10 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 29.01.2024

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 02.02.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.01.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 25.1.2024
- kopie katastrální mapy z internetu
- Územní plán města Příbram
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- Vyjádření spol. Energo Příbram ze dne 14.12.2023

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram
Adresa nemovité věci: U Lilky, 261 01 Příbram VI-Březové Hory

Vlastnické a evidenční údaje

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

Místopis

Pozemek se nachází v Příbrami VI - Březové Hory, u ulice U Lilky, v průmyslové zóně na severním okraji města.

Situace

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

Přístup přes pozemky

2863/5 Energo Příbram, s.r.o.
2863/96 Město Příbram

Celkový popis nemovité věci

Pozemky jsou mírně svažité obdélníkového tvaru. Pozemek p.č. 2863/42 (7953 m²) je v KN vedený jako orná půda, pozemek p.č. 2863/35 (378 m²) pak jako ostatní plocha - manipulační, v územním plánu města jsou vedené jako VN - Plochy výroby nerušící, obchodu a služeb. Na pozemcích jsou náletové dřeviny. Při východním okraji pozemek p.č. 2863/42 protíná nadzemní vedení horkovodu s ochranným pásmem 2,5 m na každou stranu, část pozemku o velikosti cca 700 m² je tak bez možnosti zastavění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k pozemku je ze zpevněné komunikace, která ale vede přes pozemek p.č. 2863/5, který je ve vlastnictví Energo Příbram, s.r.o., a který je KN vedený jako ostatní plocha - jiná

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 2863/42 a 2863/35 v k.ú. a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	U Lilky 261 01 Příbram VI-Březové Hory
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram

Počet obyvatel:

32 743

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 3\,280,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

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: Režidenční 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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,756}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,720}$$

1. Pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,720}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,720 = \mathbf{0,720}$$

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)	3 280,-	0,720	0,300	708,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	2863/42	7 953	708,48	5 634 541,44
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	2863/35	378	708,48	267 805,44
Stavební pozemky - celkem			8 331		5 902 346,88

Pozemky - zjištěná cena celkem = **5 902 346,88 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Komerční pozemek
Lokalita: Příbram, ul. Dobříšská
Popis: Pozemek orné půdy, územním plánem určený jako VN - Plochy výroby nerušící, obchodu a služeb. Vklad do KN V-4752/2022-211 dne 1.6.2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej, stáří 18 měsíců

	1,15
velikost pozemku - podobná	1,00
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - lepší přístup než oceňovaný	0,95
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - uvažují stejnou	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
10 869 520	10 005	1 086,41	1,09	1 184,19

Název: Komerční pozemek
Lokalita: Příbram, ul. Dobříšská
Popis: Pozemky ostatní plochy, územním plánem určený jako VN - Plochy výroby nerušící, obchodu a služeb. Jsou zatíženy věcnými břemeny vedení sítí a chůze a jízdy. Vklad do KN V-12591/2021-211 dne 18.1.2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej, stáří 24 měsíců

	1,20
velikost pozemku - podobná	1,00
poloha pozemku - lepší než oceňovaný	0,95

dopravní dostupnost - lepší přístup než oceňovaný	0,95
možnost zastavění poz. - horší	1,10
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - uvažuji stejnou	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 500 000	7 709	843,17	1,19	1 003,37

Název: Komerční pozemek

Lokalita: Příbram - Březové Hory, ul. K Podlesí

Popis: Komerční pozemek se nachází v komerční zóně na okraji města. V územním plánu je zařazen do kategorie VN - plochy výroby nerušící, obchodu a služeb - převážně pro umístění činností, dějů a zařízení souvisejících s obchodem a službami všeho druhu, výrobou nerušící, včetně skladů a skladovacích ploch, a administrativou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - internet	0,95
velikost pozemku - menší	0,90
poloha pozemku - mírně lepší než oceňovaný	0,97
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - uvažuji podobnou	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 990 000	2 873	1 736,86	0,83	1 441,59

Název: Komerční pozemek

Lokalita: Občov

Popis: stavebního pozemku- areál bývalého JZD v obci Občov, okres Příbram. Obec leží pouhých 5 km od města Příbram. Pozemek se nachází na okraji obce, jedná se o Komerční pozemek - celý areál uzavřený stavbami. Na pozemku jsou zemědělské budovy, které nejsou součástí prodeje, ale dá se o tom jednat. Budovy jsou ve vlastnictví města Příbram.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - internet	0,95
velikost pozemku - menší	0,90
poloha pozemku - horší než oceňovaný	1,05
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - uvažuji podobnou	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - cizí stavby na pozemcích	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 036 800	4 398	1 600,00	0,99	1 584,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 003,37 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 303,29 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 584,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jako podklady byly použity údaje realizovaných prodejů z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro, z období posledních 24 měsíců. A s ohledem na málo srovnatelných dat z uskutečněných prodejů, byla použita i data z nabídek z internetových stránek, vždy s použitím koeficientů zohledňujících polohu, velikost, vybavenost pozemku i možnost zastavění.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2863/42	7 953	1 300,00		10 338 900
ostatní plocha - manipulační plocha	2863/35	378	1 300,00		491 400
Celková výměra pozemků		8 331	Hodnota pozemků celkem		10 830 300

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky 5 902 347,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 5 902 347,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 902 350,- Kč

slovy: Pětmilionůdevětsetdvatisíctřístapadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 5 902 350 Kč

slovy: Pětmilionůdevětsetdvatisíctřístapadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 10 830 300,- Kč

Zjištěná cena 5 902 350 Kč

Hodnota pozemku 10 830 300 Kč

Obvyklá cena 10 800 000 Kč

slovy: Desetmilionůosmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pozemek se nachází v Příbrami VI - Březové Hory, u ulice U Lilky, v průmyslové zóně na severním okraji města.

Pozemky jsou mírně svažité obdélníkového tvaru. Pozemek p.č. 2863/42 (7953 m²) je v KN vedený jako orná půda, pozemek p.č. 2863/35 (378 m²) pak jako ostatní plocha - manipulační, v územním plánu města jsou vedené jako VN - Plochy výroby nerušící, obchodu a služeb. Na pozemcích jsou náletové dřeviny. Při východním okraji pozemek p.č. 2863/42 protíná nadzemní vedení horkovodu s ochranným pásmem 2,5 m na každou stranu, část pozemku o velikosti cca 700 m² je tak bez možnosti zastavění.

Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Hodnota stanovená porovnávací metodou je shodná s věcnou hodnotou pozemků, kdy byla použita data z cenové mapy Octopus Pro, a s ohledem na málo srovnatelných dat z uskutečněných prodejů, byla použita i data z nabídek z internetových stránek, vždy s použitím koeficientů zohledňujících polohu, velikost, vybavenost pozemku i možnost zastavění.

Na základě porovnání všech realizovaných a nabízených prodejů s oceňovanou nemovitostí, s ohledem na polohu a stav nemovité věci, odhaduji obvyklou cenu na 10,8 mil. Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

10 800 000 Kč

slovy: Desetmilionůosmsettisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1411-8/24.

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 010629/2024.

V Dolních Břežanech 02.02.2024

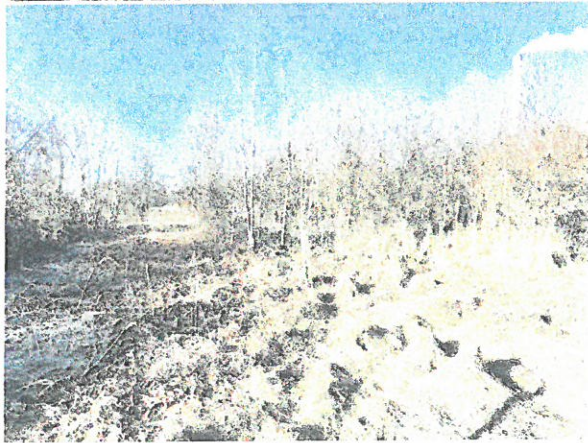


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 010629/2024

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z KN	4
Katastrální mapa	1
Územní plán	1
Vyjádření spol. Energo Příbram	2
Mapa oblasti	1



Vyhotovil: Petra Kramperová

MISYS - Katastrální - Informační výpis pro vnitřní potřebu

OKRES: CZ0208 Příbram, 3211
 OBEC: 539911 Příbram
 KAT.ÚZEMÍ: 735426 Příbram

INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.01.2024

ČÍSLO PARCELY: KN 2863/42
 VÝMĚRA(m²): 7953
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Příbram 735426
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitosti (KN)*
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*
 DRUH POZEMKU: *orná půda*
 ZPŮSOB OCHRANY: *zemědělský půdní fond, chráněná ložisková území*
 ŘÍZENÍ VZNIKU: *Z-13448/2005-211*
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra(m ²)	Cena(Kč)
73716	7953	10 736 Kč

Celková základní cena bonitovaných parcel v k.ú. je 10 736 Kč

Základní cena je určena podle vyhlášky 337/2022 Sb., bez kalkulace přírážek či srážek podle příloh této vyhlášky.

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

OPRAVNĚNÉ OSOBY: na LV 10001

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

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B *(bez zápisu)*

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů *(bez zápisu)*

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: KN 2863/42

Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu

Parcela KN 2863/42

* Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.

POLVZ:1153/1997

Z-101153/1997-211

Pro:

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:431/1991

Z-100431/1991-211

Pro:

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 návrh ze dne 8.11.1999.

POLVZ:1586/1999

Z-101586/1999-211

Pro:

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:336/1994

Z-100336/1994-211

Pro:

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996.

POLVZ:558/1996

Z-100558/1996-211

Pro:

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

file:///C:/misys/is/Misys.html/ISKN/100008.html

25.01.2024

- * Smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná právní účinky vkladu dne 20.7.1995.
POLVZ:776/1995 Z-100776/1995-211
- Pro:
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132
- * Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:42/1997 Z-100042/1997-211
- Pro:
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132
- * Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.
POLVZ:778/1996 Z-100778/1996-211
- Pro:
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

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

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

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.16.16.158393 SW hasp pro VFK verze Datum a čas vyhotovení vypsí: 25.01.2024
6.1 Výpis vyhotoven za 1.169s, SQLite3 native, 10:39:57
Vyhotoval: **Petra Kramperová** ver.3.35.5

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

Vyhotovil: Petra Kramperová

MISYS KásestréQL - Informativní výpis pro vnitřní potřebu

OKRES:	CZ0208 Příbram, 3211	INFORMACE O PARCELÁCH	Data platná k: 1.01.2024
OBEC:	539911 Příbram		
KAT.ÚZEMÍ:	735426 Příbram		

ČÍSLO PARCELY: KN 2863/35
 VÝMĚRA(m²): 378
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Příbram 735426
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitosti (KN)*
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*
 DRUH POZEMKU: *ostatní plocha*
 VYUŽITÍ POZEMKU: *manipulační plocha*
 ZPŮSOB OCHRANY: *chráněná ložisková území*
 ŘÍZENÍ VZNIKU: *Z-13446/2005-211*
 SEZNAM BPEJ: *Parcela nemá BPEJ*

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 10001		
Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I	00243132	
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B (bez zápisu)		
Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (bez zápisu)		
Poznámky a další obdobné údaje		
<i>Typ vztahu</i>		
Změna výměr obnovou operátu		
<i>Povinnost k</i>		
<i>Parcela: KN 2863/35</i>		
Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu		

Parcela KN 2863/35

- * Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.
POLVZ:778/1996 Z-100778/1996-211
- Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132
- * Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 návrh ze dne 8.11.1999.
POLVZ:1586/1999 Z-101586/1999-211
- Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132
- * Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.
POLVZ:1153/1997 Z-101153/1997-211
- Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132
- * Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996.
POLVZ:558/1996 Z-100558/1996-211
- Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132
- * Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:336/1994 Z-100336/1994-211
- Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132
- * Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

file:///C:/misys/is/Misys.html/TSKN/100009.html

25.01.2024

POLVZ:42/1997 Z-100042/1997-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Směnná smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná-právní účinky vkladu dne 20.7.1995.
POLVZ:776/1995 Z-100776/1995-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:431/1991 Z-100431/1991-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ: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

Vyhotoveno systémem MISYS ver 16.16.158393 SW hasp pro VFK verze 6.1 Datum a čas vyhotovení výpisu: 25.01.2024 10:40:12
Vyhotovil: Petra Krámpertová Výpis vyhotoven za 1.069s. 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

