

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 19.08.2024, usn. č. 0806/2024**Text usnesení RM:** Rada města

- 1) doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 4246/97 v katastrálním území Příbram, [redacted] za cenu 3.195,00 Kč/m², s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 2.800,00 Kč.
- 2) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 09.09.2024.

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

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 4246/97 v katastrálním území Příbram, [redacted] za cenu Kč/m², s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 2.800,00 Kč.

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Příbram dne 20.05.2024, svým usnesením č. 457/2024/ZM, schválilo záměr prodeje pozemku p. č. 4246/97 v katastrálním území Příbram, výběrovým řízením – obálkovou metodou, minimální výše podání činí 1.800,00 Kč/m².

Na základě shora uvedeného usnesení byl na úřední desce MěÚ Příbram v období od 11.06.2027 do 15.07.2024 zveřejněn záměr prodat pozemek p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram formou výběrového řízení – obálkovou metodou.

K záměru prodat pozemek p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram byly podány 2 cenové nabídky:

1. [redacted] nabídl částku 3.195,00 Kč/m²,
2. Společnost Vavex 1990 s.r.o., se sídlem Příbram V – Zdaboř 503, 261 01 Příbram, nabídla částku 2.593,75 Kč/m².

Předmět:Prodej pozemku p. č. 4246/97 o výměře 64 m² (ostatní plocha/jiná plocha).

Znalecký posudek č. 7028/23 ze dne 24.11.2023, vyhotovený Ing. Františkem Slaninou určil cenu obvyklou pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram ve výši 1.800,00 Kč/m².

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram, 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).

Předmětný pozemek je v ÚP vymezen jako tzv. plochy občanského vybavení – sport a rekreace (SR).

Odbor nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram.

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 odbor námitek k prodeji pozemku.

V zájmovém území pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram se dle vyjádření 1. SČV, a.s., nachází přípojka vodovodu a přípojka kanalizace a dle vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s., energetické zařízení typu podzemní síť NN. Jiné inženýrské sítě se dle vyjádření společností CETIN a.s. a GasNet Služby, s.r.o., v zájmovém území výše uvedeného pozemku nenachází.

Nabývací titul k pozemku: Vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb.

Předmětný pozemek není uveden 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 provedl místní šetření a pořídil na místě fotodokumentaci. Jedná se o pozemek v oploceném areálu, kde vlastní pozemky společnost Vavex 1990 s.r.o. a manželé Chmelíkoví.

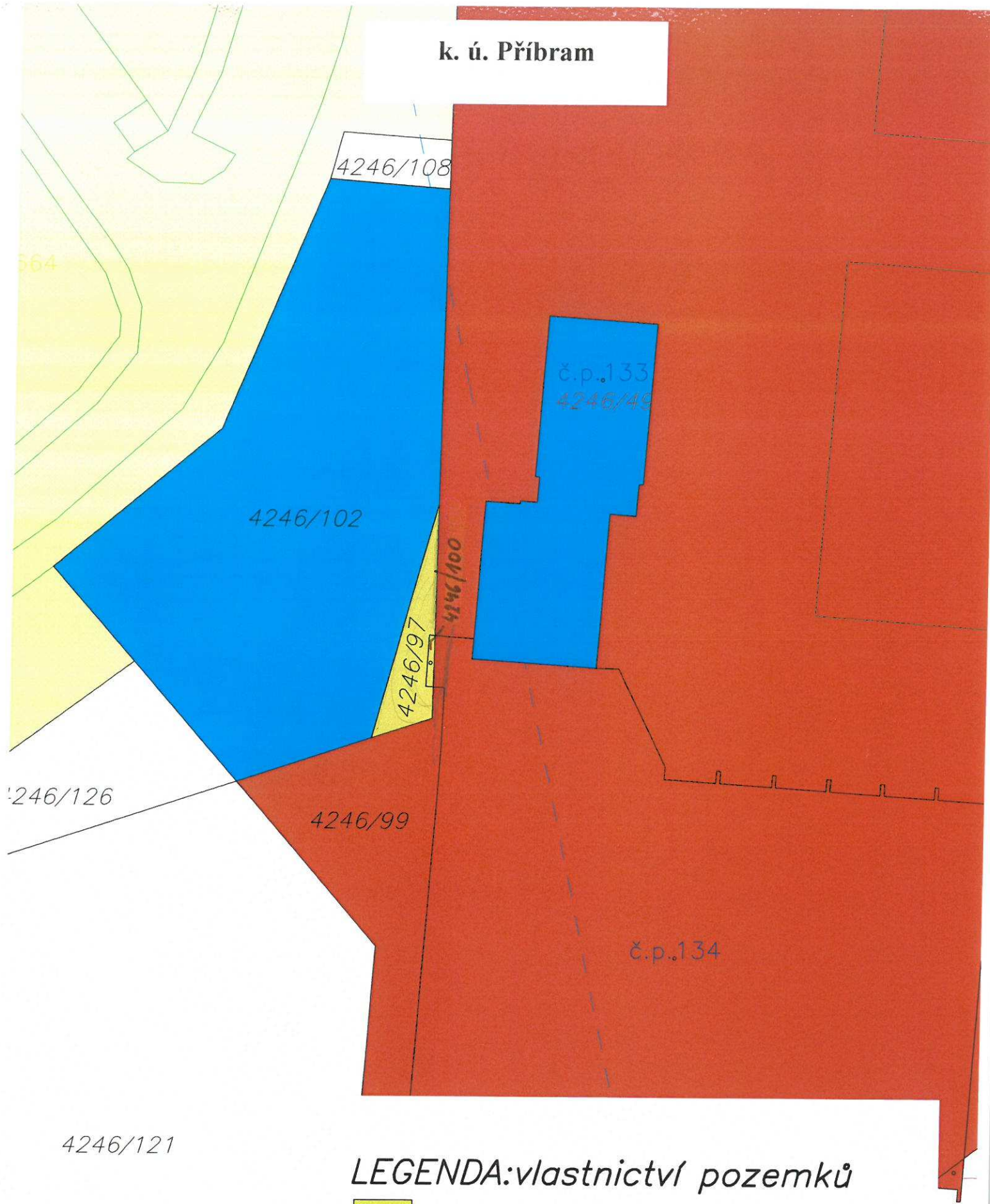
Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 27.03.2024 s následujícím stanoviskem:

Komise doporučila schválit prodej pozemku p. č. 4246/97 v katastrálním území Příbram výběrovým řízením – obálkovou metodou.



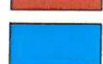
Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. protokol z otevírání obálek a podané nabídky
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
4. znalecký posudek

k. ú. Příbram



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  pozemky ve vlastnictví [redacted]
-  pozemky ve vlastnictví společnosti Vavex s.r.o.



4246/108

4246/102

4246/97

46/126

4246/99

4246/100

č.p.133
4246/49

č.p.134
4246/75

4246/121



Protokol z otevření obálek

Název zakázky : Prodej pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram
 Vyvěšeno dne:
 Sejmuto dne: 15.07.2024

poř. č.	Nabídku podal (uvede se název a adresa)	PODMÍNKY ZADÁNÍ co má účastník předložit-doložit					Podpis účastníka ano/ne
		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	
1.	[redacted]	ano	ano	3 195 / 1 m ²	ano	ano	ano
2.	VAREX 1990 S.R.O. Příbram 160 262 76 251	ano	ano	2 593,75 / 1 m ²	ano	ano	ano
3.							
4.							
5.							

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

Komise pro otevření obálek dne: 25.06.2024 10.7. 2024

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

Vladimíra Černá Mgr. Anna Fečíková

Mar. Zdeněk Švajs

Jana Řehořová

Bc. Dagmar Běťíková

[redacted]

ová

Bc. Irina Glasarová

Martin Rötter

Otevření obálek se dále zúčastnil: Ing. Hana Velgřtová

[redacted]

Městský úřad Příbram

Odbor správy majetku

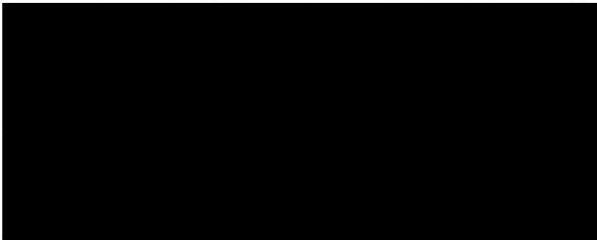
Na základě vašeho záměru, číslo usnesení záměru prodeje: č. 457/2024/ZM, prodat pozemek p.č. 4246/97 v katastrálním území Příbram o výměře 64m², činím tuto nabídku:

Za výše uvedený pozemek zaplatím 204.500,-Kč

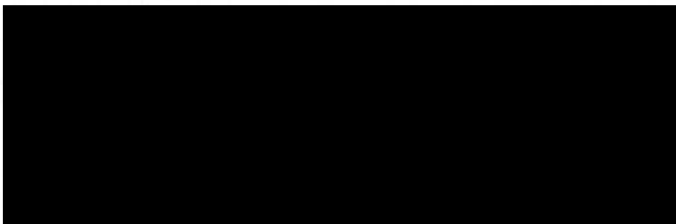
Tuto cenu zaplatím dle požadavků prodávajícího – Města Příbram. To znamená, že finanční prostředky převedu na účet Města Příbram, nebo složím v hotovosti v termínu, který bude určen.

Finanční jistota byla převedena na účet Města Příbram 35-521689309/0800 dne 10.7.2024 doklad přikládám.

Složenou jistotu mi v případě neúspěchu s mojí nabídkou zašlete zpět na účet 162095401/0300



V Plzni 15.7.2024



Nabídka na odkup pozemku p.č. 4246/97

Identifikace osoby podávající návrh k odkoupení pozemku:

Název: Vavex 1990 s.r.o.

IČ: 26776251

Sídlo: Příbram V – Zdaboř 503, 26101 Příbram

Nabídku k odkoupení podávám na záměr prodeje pozemku:

Katastrální území: Příbram

Parcelní číslo: 4246/97

Výměra: 64m²

Číslo usnesení záměru prodeje: č. 457/2024/ZM

Nabízená celková cena: **166.000,-Kč**, tzn. 2.593,75 Kč/m²


způsob úhrady ceny: převodem na účet prodávajícího

termín úhrady ceny: do 5.ti dnů od podpisu kupní smlouvy, nebo dle požadavků prodávající

doklad o poskytnutí finanční jistoty: finanční jistota byla převedena na účet Města Příbram 12.7.2024
viz příloha č. 1

Způsob vrácení složené jistoty: převodem na účet 183335005/0300

V Příbrami 12.7.2024


.....
Ing. Hana Velátová, jednatelka společnosti

Petra Kramperová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: čtvrtek 19. října 2023 10:14
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: Vavex - žádost o prodej pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram

Pozemek p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 10.10.2023 jste nás požádali o vyjádření k žádosti společnosti Vavex 1990 s.r.o., která žádá o prodej pozemku p. č. 4246/97 o výměře cca 68 m² v katastrálním území Příbram za účelem scelení pozemků v majetku žadatele.

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.

Předmětný pozemek, kterého se týká žádost, je v ÚP, vymezen následovně:

- p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram – tzv. *plochy občanského vybavení – sport a rekreace (SR)*

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

Nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. 4246/97 o výměře cca 68 m² v k. ú. Příbram.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

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

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S 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, October 10, 2023 1:43 PM

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

Subject: Vavex - žádost o prodej pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje žádost společnosti Vavex 1990 s.r.o. o prodej pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram. Žádost zasílám v příloze.

Prosím o vyjádření k žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

Bc. Petra Kramperová

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: středa 25. října 2023 14:19
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: Vavex - žádost o prodej pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram

Vážená kolegyně,

na základě žádosti společnosti Vavex 1990 s. r. o. o prodej pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

S pozdravem

Ing. Kateřina Siblíková

referent Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 525

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, October 10, 2023 1:43 PM

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

Subject: Vavex - žádost o prodej pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje žádost společnosti Vavex 1990 s.r.o. o prodej pozemku p. č. 4246/97 v k. ú. Příbram. Žádost zasílám v příloze.

Prosím o vyjádření k žádosti.

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. 7028/23

O ceně nemovitosti - pozemkové parcely par. č. 4246/97 ost. plocha, jiná plocha a určení částky za bezesmluvní užívání tohoto pozemku, vše k. ú. Příbram, obec Příbram 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 pro účely

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 20.11.2023 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 24.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti k datu 20.11.2023

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

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k. ú. Příbram
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- výměry s skutečností zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek dle KN

Adresa předmětu ocenění: Příbram

261 19 Příbram

LV: 10001

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

Pozemková parcela par. č. 4246/97 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.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemková parcela par. č. 4246/97 ost. pl., jiná plocha, v k. ú. Příbram o celkové výměře 68 m². Pozemek se nachází na volném, nezastavěném prostoru mezi zástavbou „křížových“ obytných domů a sportovním areálem lokality Fialka. Pozemek má travnatý povrch a je bez trvalých porostů. Pozemek lze napojit na všechny sítě města.

Dle územního plánu města jsou pozemky součástí území označené SR, plochy občanského vybavení - sport a rekreace.

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. P o z e m e k

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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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 (oblastí) vyjmenovanou v tabulce 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:

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
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 dalších vlivů.	II	0,00

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

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:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,970$$

1. P o z e m e k

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,980 = 0,970$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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,-	0,970	0,300	458,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	4246/97	68	458,62	31 186,16
Stavební pozemek - celkem			68		31 186,16

P o z e m e k - zjištěná cena celkem = **31 186,16 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. P o z e m e k 31 186,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 31 186,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 31 190,- 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.

§ 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 prodeji 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 je pozemková parcela par. č. **4246/97** ost. pl., jiná plocha, v k. ú. Příbram o celkové výměře 68 m². Pozemek se nachází na volném, nezastavěném prostoru mezi zástavbou „křížových“ obytných domů a sportovním areálem lokality Fialka. Pozemek má travnatý povrch a je bez trvalých porostů. Pozemek lze napojit na všechny sítě města.

Dle územního plánu města jsou pozemky součástí území označené SR, plochy občanského vybavení - sport a rekreace.

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.

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 vlastnostmi 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 centra města. Výjimečná je i jeho a umístění.

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.

S ohledem na výše uvedené, určená cena oceňovaného pozemku je cena stanovena odborným odhadem na 1.800,- Kč/m² a to především s ohledem na výrazně omezené a jednoznačně dané jeho využití. Pozemek je územním plánem města k využití pro zástavbu sportovních a rekreačních zařízení a zařazením pozemku do stávajícího sportovního areálu jeho cena se bude blížit k cenám pozemků pro rezidenční zástavbu. Nestandardní je především i jeho velmi malá výměra, a proto odhadnutá cena je posunuta výrazně pod cenu standardně obchodovaných stavebních pozemků. To je 68 m² * 1.800,- Kč/m² = 122.400,- Kč

REKAPITULACE 1:

1) Ocenění - určená cena nemovitosti:

Pozemek par. č. **4246/97** ost. plocha 68 m² * 1.800,- Kč/m² = 122.400,- Kč

Nemovit celkem: **122.400,- Kč**

(slovy: jednostodvacetdvatisícečtyřista Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

2) Určení částky za bezesmluvní užívání pozemku par. č. 4246/97:

Informace o obvyklých cenách za bezesmluvní užívání nemovitostí v regionu města Příbram a jeho širším okolí, které mají přibližně obdobné využití a polohu jsou převzaty z serveru s realty a databáze znalce..

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi vymyká nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí. Pozemek se nachází uvnitř zástavby centra města. Nestandardní je především jeho velmi malá výměra, a proto odhadnutá částka za užívání cena je posunuta pod vyšší cenu standardně pronajímaných stavebních a jiných pozemků.

S ohledem na uvedené lze pro porovnání užít v omezené míře s ohledem na obecné ceny nájmu v podobných lokalitách, s velmi přibližným užitím v rozmezí 10 – 80,- Kč/m²/měs. S ohledem na polohu pozemků v okrajové části města, veřejném prostranství, jejich výměru, určuji obvyklou cenu na 40,- Kč/m²/měs.

částka za užívání par. č. 4246/97 ost. plocha, 68 m² * 40,- Kč/m²/měs.= 2 720,- Kč/měs.

REKAPITULACE 2:

Ocenění - určená cena za bezesmluvní užívání pozemku:

Pozemek par. č. 4246/97 ost. plocha..... 2 720,- Kč/měs.

Celkem cena za bezesmluvní užívání pozemku **2.720,- Kč/měs.**

(slovy: dvatisícesedmsetdvacet Kč/měs).

V Příbrami, 24.11.2023



Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

D. 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. 7028/23 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7028/23.