

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 3812/297 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. 0812/2024**Text usnesení RM:** Rada města

- 1) schvaluje úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemku p. č. 3812/297 v katastrálním území Příbram, [redacted] ve výši 264,00 Kč/m²/rok, a to zpětně za tři roky.
- 2) doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 3812/297 v katastrálním území Příbram, [redacted] za cenu 1.900,00 Kč/m².
- 3) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 09.09.2024.

Napsala: Bc. Petra Kramperová [redacted]**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 3812/297 v katastrálním území Příbram, [redacted]
[redacted] za cenu Kč/m².**Důvodová zpráva:**

OSM na úvod důvodové zprávy uvádí, že Zastupitelstvo města Příbram dne 12.02.2024 svým usnesením č. 396/2024/ZM, neschválilo sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram a [redacted] týkajícího se uznání vlastnického práva k pozemku p. č. 3812/297 v katastrálním území Příbram, vydržením.

Usnesení Zastupitelstva města Příbram bylo [redacted] oznámeno. Dne 15.05.2024 pak byla městu Příbram ze strany [redacted] doručena žádost o prodej výše uvedeného pozemku.

Žadatel:
[redacted]**Předmět:**Žádost o prodej pozemku p. č. 3812/297 o výměře 26 m² (ostatní plocha/manipulační plocha) v katastrálním území Příbram.**Účel:**

Pozemek je součástí zahrady v soukromém vlastnictví.

Žadatelka je vlastníkem pozemku p. č. 3812/296 v katastrálním území Příbram, a spoluvlastníkem pozemku p. č. 3812/8 v katastrálním území Příbram, na kterém se nachází budova s číslem popisným 567, Příbram II – bytový dům. [redacted] je vlastníkem jednotky č. 576/1 – bytu, a jednotky č. 576/101 – garáže. Tyto nemovitosti žadatelka nabyla na základě kupní smlouvy ze dne 06.12.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2010.

V domě č. p. 567 jsou celkem čtyři bytové jednotky, ke každé bytové jednotce náleží zahrada, která je výlučným vlastnictvím vlastníka bytové jednotky. Předmětné zahrady jsou ohraničené historickým oplocením.

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 se dle ÚP nachází v ploše tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM).

Odbor souhlasí s prodejem předmětného pozemku p. č. 3812/297 v k. ú. Příbram. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek i stavba bude mít jednoho vlastníka.

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

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor k žádosti námitek.

Komise pro realizaci majetku města projednala materiál se žádostí o vydržení předmětného pozemku na svém zasedání dne 29.11.2023 s následujícím stanoviskem:

Komise nedoporučuje schválit sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram a [redacted], týkajícího se uznání vlastnického práva vydržením pozemku p. č. 3812/297 v katastrálním území Příbram.

Komise zároveň uvedla, že souhlasí pouze s prodejem předmětného pozemku.

OSM nechal ve věci vyhotovit znalecký posudek pro stanovení ceny v místě a čase ocenění obvyklé. Znalecký posudek č. 7056/24 vyhotovený Ing. Františkem Slaninou dne 27.06.2024 stanovil částku pro prodej výše uvedeného pozemku ve výši 1.900,00 Kč/m². Částka za bezesmluvní užívání byla stanovena znalcem ve výši 22,00 Kč/m²/měsíc, tj. 264,00 Kč/m²/rok.

Záměr prodat pozemek p. č. 3812/297 v k. ú. Příbram byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 05.06.2024 do 26.06.2024.

Přílohy:

- 1) situační snímek, ortofotomapa
- 2) žádost [redacted]
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
- 4) znalecký posudek č. 7056/24 včetně dodatku

V Příbrami dne 14.5.2024

ŽÁDOST

I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ PACT NÁJEM SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

pozemek p. č. 5812/1294 o výměře 26 m² v katastrálním území Příbram
pozemek p. č. o výměře m² v katastrálním území

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

část pozemku p. č. o výměře cca.....m² z celkové výměry.....m² v katastrálním území

část pozemku p. č. o výměře cca.....m² z celkové výměry.....m² v katastrálním území

část pozemku p. č. o výměře cca.....m² z celkové výměry.....m² v katastrálním území

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

III. Účel, důvod:

pozemek je součástí zahrady v soukromém vlastnictví

IV. V případě prodeje chce žadatel/žadatelé nemovitou věc odkoupit do:

- svého výlučného vlastnictví (pořizuje ji z finančních prostředků, které nejsou součástí SJM)
 společného jmění manželů (SJM)
 do podílového spoluvlastnictví: ve výši id. podílu.....

V. Vztah k předmětu žádosti (předmětné nemovité věci):

- majitel stavby na předmětné nemovité věci majitel sousední nemovité věci
 nájemce/pachtýř předmětné nemovité věci žádný

VI. Žadatel příj. žadatelé (fyzické osoby nebo právnické osoby):

Jméno, příjmení
Datum narození
Bydliště/sídlo
Korespondenční adresa
Telefon:
E-mail:

Žadatel/žadatelé

- souhlasí s
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasíláno SMS)
 nesouhlasí s elektronickým zasíláním informací

VII.

Vyjádření správců sítí

K žádosti o odprodej pozemku je vyžadováno doložení vyjádření správců sítí z důvodu ověření existence sítí ve správě jednotlivých správců.

Kontaktní údaje správců sítí:

RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno (www.rwe-ds.cz).

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 49 Děčín (www.cezdistribuce.cz).

Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 PRAHA 3 (www.cetin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti).

1. SčV a.s., Novohospodská ul. 93, 261 01 Příbram IX – Nová Hospoda (www.lscv.cz).

Příbramská teplotárenská a.s., Obecnická 269, 261 01 Příbram I (ptas@volny.cz).

Technické služby města Příbrami, p. o. (veřejné osvětlení) Čs. armády 6, 261 01 Příbram IV (pozemky@ts-pb.cz)

VIII. Přílohy:

situační snímek se zákresem poptávané části pozemku

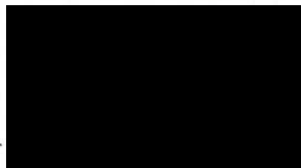
jiné.....

vyjádření správců sítí

IX. Související informace

Kupní cena, výše nájemného nebo pachtovného bude stanovena dle znaleckého posudku, jehož zpracování zadá město Příbram. Žadatel uhradí cenu za zhotovení znaleckého posudku.

V případě potřeby vypracování geometrického plánu na rozdělení pozemku, žadatel – kupující zároveň uhradí i náklady spojené s vypracováním předmětného plánu.



..... podpis, příp. razítko žadatele

Petra Kramperová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: čtvrtek 19. října 2023 9:44
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: [REDAKCE] - vydržení pozemku p.č. 3812/297 ku PB

Pozemek p. č. 3812/297 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti [REDAKCE] k vyřešení vztahů určení vlastnického práva k pozemku p. č. 3812/297 v k. ú. Příbram. Žadatel navrhuje úpravu vlastnického práva vydržením.

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 se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM)*

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

Ke způsobu převádění pozemků v majetku města Příbram nepřísluší OIRM se vyjadřovat a zároveň není v jeho kompetenci.

Souhlasíme s prodejem či uznáním vlastnictví vydržením předmětného pozemku p. č. 3812/297 v k. ú. Příbram. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek i stavba bude mít jednoho vlastníka.

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: Friday, September 15, 2023 11:27 AM

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

Subject: [REDAKCE] - vydržení pozemku p.č. 3812/297 ku PB

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje žádost paní Silvie Machalové, kterou Vám v příloze zasílám.

Prosím o vyjádření k žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: pondělí 23. října 2023 14:41
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: [REDACTED] - vydržení pozemku p.č. 3812/297 ku PB

Vážená kolegyně,

na základě žádosti [REDACTED] o převod pozemku ve vlastnictví města Příbram p. č. 3812/297 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: Friday, September 15, 2023 11:27 AM

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

Subject: [REDACTED] - vydržení pozemku p.č. 3812/297 ku PB

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje žádost [REDACTED] kterou Vám v příloze zasílám.
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. 7056/24

O ceně nemovitosti - pozemkové parcely par. č. 3812/297ost. plocha, manipulační plocha
v k. ú. Příbram, obec Příbram

Objednatel znaleckého posudku:

Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 11.6.2024 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

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

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 27.6.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti k datu 11.6.2024

1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.6.2024 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky dle KN
Adresa předmětu ocenění: Jaromíra Zástěry a Pod Hvězdárnou
261 01 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. **3812/297** ost. pl. manipulační plocha 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. **3812/297** ost. pl. manipulační plocha v k. ú. Příbram, obec Příbram. Pozemek se nachází na volném, nezastavěném prostoru přibližně v místě napojení ulic Jaromíra Zástěry a Pod Hvězdárnou. Pozemek je součástí skupiny pozemků, které jsou jednotným a funkčním celkem s bytovým domem č. p. 567 a nachází se na jeho západní straně.

Pozemek je užívám vlastníky bytového domu, má travnatý povrch, je bez trvalých porostů, nemá znatelné hranice a není samostatně přístupný. Po ocenění a následným uzavřením smlouvy dojde k úpravě vlastnických a užívatelských práv k tomuto pozemku. Pozemek lze napojit na všechny inženýrské sítě města.

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

3.2. Obsah

1. Pozemek

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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tab.č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

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

Index polohy: Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: 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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

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

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

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

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

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

1. Pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

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

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

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

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	3812/297	26	1 639,04	42 615,04
Stavební pozemek - celkem			26		42 615,04

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

42 615,04 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

42 620,- Kč

B. ZNALECKÝ POSUDEK – určená obvyklá cena

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

b) Obvyklá cena nemovitosti:

Hodnocení a ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb., a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.,

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

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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. **3812/297** ost. pl. manipulační plocha v k. ú. Příbram, obec Příbram. Pozemek se nachází na volném, nezastavěném prostoru přibližně v místě napojení ulic Jaromíra Zástěry a Pod Hvězdárnou. Pozemky je součástí skupiny pozemků, které jsou jednotným a funkčním celkem s bytovým domem č. p. 567 a nachází se na jeho západní straně. Pozemek je užívám vlastníky bytového domu, má travnatý povrch, je bez trvalých porostů a nemá znatelné hranice a není samostatně přístupný. Po ocenění a následným uzavřením smlouvy dojde k úpravě vlastnických a užívatelských práv k tomuto pozemku. Pozemek lze napojit na všechny inženýrské sítě města.

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

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

Příbram-Zdaboř 747 m², 4.100,- Kč/m², Příbram-Zdaboř 5.953 m², 3.300,- Kč/m², Příbram, Vysoká Pec 1.162 m², 3.800,- Kč/m², Příbram, Háje, 1.537 m², 2.860,- Kč/m².

Oceňovaný pozemek má z pohledu na jeho současné a budoucí využití nerovnou polohu vůči uvedeným hodnotám pozemků určených k zástavbě rodinným domem. Uvedené hodny platí právě k standardním stavebním, nezastavěným pozemkům. Uvedený pozemek tyto vlastnosti nemá, proto bude výsledná cena oceňovaného pozemku výrazně snížena na 1.900,- Kč/m².

LV č. 10001, k. ú. Příbram, par. č. 3812/297 ost. pl., 26 m² * 1.900,- Kč/m² = 49.400,- Kč

REKAPITULACE :

Par. č. 3812/297 ost. plocha, manipulační plocha. 49.400,- Kč

Nemovitosti celkem: **49.400,- Kč**

(slovy : čtyřicetdevěttisícčtyřista Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

V Příbrami 27.6.2024



Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

C. Znalecká doložka

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7056/24 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7056/24.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7056/24 - dodatek

O určení obvyklé ceny nemovitosti - pozemkové parcely par. č. **3812/297**ost. plocha, manipulační plocha a určení částky za bezesmluvní užívání pozemku, vše k. ú. Příbram, obec Příbram

Objednatel znaleckého posudku:

Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 11.6.2024 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 2 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 23.7.2024

2) Určení částky za bezesmluvní užívání pozemkové parcely par. č. 3812/297 ost. plocha, manipulační plocha:

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 realitą a databáze znalce..

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi nevymyká 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 za užívání nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam. Pozemky se nachází uvnitř zástavby centra města. Nestandardní je především jejich velmi malá výměra, a proto odhadnutá cena je posunuta pod vyšší cenu standardně obchodovaných stavebních pozemků.

S ohledem na uvedené lze pro porovnání užit v omezené míře s ohledem na obecné ceny nájmu v podobných lokalitách, velmi přibližném užití v rozmezí 12 – 25,- Kč/m²/měs. S ohledem na polohu pozemku v obytné části města, určuji obvyklou cenu na 22,- Kč/m²/měs.

tj. - par. č. **3812/297** ost. pl., 26 m² * 22,- Kč/m²/měs = 570,- Kč

REKAPITULACE 2:

1) Ocenění - určená cena za bezesmluvní užívání dílů pozemků:

par. č. **3812/297** ost. pl., 26 m² * 22,- Kč/m²/měs570,- Kč/měs.

Celkem cena za bezesmluvní užívání dílů pozemku **570,- Kč/měs.**

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

V Příbrami 23.7.2024

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII