

Název bodu jednání:**Prodej pozemku p. č. 3933/16 v katastrálním území Příbram****Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 13.1.2025, č. usn. 0029/2025**Text usnesení RM:** Rada města doporučuje ZMschválit prodej pozemku p. č. 3933/16 v katastrálním území Příbram, za cenu 765 Kč/m².

..., s ujednáním povinnosti kupující strany přistoupit k závazkům prodávajícího, které vyplývají ze Smlouvy o bezúplatném převodu pozemků č. 1007990816 ze dne 27.08.2008, a to že v případě změny územně plánovací dokumentace či změny rozhodnutí o umístění stavby, na základě kterého došlo k bezplatnému převodu pozemků (mj. i pozemku p. č. 3933/16 v katastrálním území Příbram) do vlastnictví obce, pro kterou by nebyly pozemky nebo jejich části využity k zastavění stavbou veřejně prospěšnou nebo stavbou pro bydlení nebo k realizaci zeleně, je obec povinna zemědělské pozemky převést zpět na převádějícího za stejných podmínek, za jakých byl na nabyvatele převeden, a to ve lhůtě do 90 dnů od nabytí účinnosti obecně závazné vyhlášky obce o změně závazné části územně plánovací dokumentace nebo nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby. Jestliže nebude možné pozemky převést zpět na převádějícího, protože budou ve vlastnictví třetí osoby, zavazuje se obec k tomu, že ve stejné lhůtě poskytne převádějícímu náhradu za tyto pozemky v penězích. Výše náhrady bude rovna ceně pozemků ke dni uzavření smlouvy, na jejímž základě byly pozemky nabyvateli převedeny, a to podle cenového předpisu platného k témuž dni. A dále s tím, že kupující přebírá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy A 1106/OSM/2016 ze dne 15.12.2016, která byla uzavřena mezi městem Příbram a Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě.

Napsala: Jana Říčařová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 3933/16 v katastrálním území Příbram, za cenu 765 Kč/m².

..., s ujednáním povinnosti kupující strany přistoupit k závazkům prodávajícího, které vyplývají ze Smlouvy o bezúplatném převodu pozemků č. 1007990816 ze dne 27.08.2008, a to že v případě změny územně plánovací dokumentace či změny rozhodnutí o umístění stavby, na základě kterého došlo k bezplatnému převodu pozemků (mj. i pozemku p. č. 3933/16 v katastrálním území Příbram) do vlastnictví obce, pro kterou by nebyly pozemky nebo jejich části využity k zastavění stavbou veřejně prospěšnou nebo stavbou pro bydlení nebo k realizaci zeleně, je obec povinna zemědělské pozemky převést zpět na převádějícího za stejných podmínek, za jakých byl na nabyvatele převeden, a to ve lhůtě do 90 dnů od nabytí účinnosti obecně závazné vyhlášky obce o změně závazné části územně plánovací dokumentace nebo nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby. Jestliže nebude možné pozemky převést zpět na převádějícího, protože budou ve vlastnictví třetí osoby, zavazuje se obec k tomu, že ve stejné lhůtě poskytne převádějícímu náhradu za tyto pozemky v penězích. Výše náhrady bude rovna ceně pozemků ke dni uzavření smlouvy, na jejímž základě byly pozemky nabyvateli převedeny, a to podle cenového předpisu platného k témuž dni. A dále s tím, že kupující přebírá práva a povinnosti vyplývající z pachtovní smlouvy A 1106/OSM/2016 ze dne 15.12.2016, která byla uzavřena mezi městem Příbram a Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě.

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Příbram dne 7.10.2024, svým usnesením č. 552/2024/ZM schválilo záměr prodeje pozemku p. č. 3933/16 v katastrálním území Příbram, formou výběrového řízení - obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, kdy minimální výše podání činí 750,00 Kč/m², s ujednáním povinnosti kupující strany přistoupit k závazkům prodávajícího, které vyplývají ze Smlouvy o bezúplatném převodu pozemků č. 1007990816 ze dne 27.08.2008, a to že v případě změny územně plánovací dokumentace či změny rozhodnutí o umístění stavby, na základě kterého došlo k bezplatnému převodu pozemků (mj. i pozemku p. č. 3933/16 v katastrálním území Příbram) do vlastnictví obce, pro kterou by nebyly pozemky nebo jejich části využity k zastavění stavbou veřejně

prospěšnou nebo stavbou pro bydlení nebo k realizaci zeleně, je obec povinna zemědělské pozemky převést zpět na převádějíciho za stejných podmínek, za jakých byl na nabyvatele převeden, a to ve lhůtě do 90 dnů od nabytí účinnosti obecně závazné vyhlášky obce o změně závazné části územně plánovací dokumentace nebo nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby. Jestliže nebude možné pozemky převést zpět na převádějíciho, protože budou ve vlastnictví třetí osoby, zavazuje se obec k tomu, že ve stejné lhůtě poskytne převádějícímu náhradu za tyto pozemky v penězích. Výše náhrady bude rovna ceně pozemků ke dni uzavření smlouvy, na jejímž základě byly pozemky nabyvateli převedeny, a to podle cenového předpisu platného k témuž dni. A dále s tím, že kupující přebírá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy A 1106/OSM/2016 ze dne 15.12.2016, která byla uzavřena mezi městem Příbram a Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě.

Záměr prodat pozemek formou výběrového řízení byl na úřední desce Městského úřadu Příbram zveřejněn od 30.10. do 9.12.2024.

Městu Příbram byla v rámci tohoto výběrového řízení podána jedna nabídka, a to [REDAKCE], kdy výše nabídkové ceny činí 765 Kč/m².

Z důvodu, že na konci listopadu 2024 došlo ke změně č. 2 Územního plánu Příbram, viz vyjádření Odboru investic a rozvoje města ze dne 19.12.2024, byla tato skutečnost oznámena i [REDAKCE] dne 3.1.2025 elektronicky odpověděla, že i po této změně ÚP má o pozemek stále zájem.

Aktuální vyjádření Odboru investic a rozvoje města ze dne 19.12.2024:

Předmětný pozemek p. č. 3933/16 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. plochy smíšené obytné městské (SM). Jedná se o lokalitu SM4.

1. Vyjádření z hlediska rozvoje města:

Odbor nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. 3933/16 v katastrální území Příbram.

Upozorňuje ovšem na nutnost splnění regulativů z ÚP (stavba RD), týkající se zejména dopravního napojení, které v současné době není možné, neboť není zbudována přístupová komunikace.

Doplňující regulativ pro tuto lokalitu je v ÚP v tomto znění:

Lokalita SM4 – doplňující podmínky:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně řadových
- max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (3 nadzemní podlaží – v případě zastřešení šikmou střechou a využití podkrovní)
- hlavní veřejná prostranství budou orientována na dominantu Svaté Hory
- doprava: lokalita bude napojena na stávající skelet sítě nových obslužných komunikací min. ve 2 napojovacích bodech
- pozn.: pro lokalitu je zpracována územní studie.

Dále upozorňuje, že předmětný pozemek není připojen na žádnou zpevněnou příjezdovou komunikaci. Zástavbu na daném pozemku je potřeba plánovat spolu s dalšími vlastníky okolních pozemků, a to v kontextu napojení pozemku na přístupovou komunikaci a síť veřejné infrastruktury a také dalších souvislostí v území. Městu není známo, že by vlastníci okolních pozemků o výstavbu v lokalitě usilovali.

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

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci. Město Příbram nemá v žádném investičním výhledu realizaci komunikací v uvedeném zájmovém území. V případě prodeje by si žadatel musel vybudovat komunikace na své náklady (pokud vedení města nerozhodne jinak). V tuto chvíli OIRM nemá podklady k určení dělení pozemků.

Nyní následuje důvodová zpráva, která byla součástí materiálu předkládaného Zastupitelstvu města Příbram dne 7.10.2024.

„Začátek důvodové zprávy“.

Žadatelka:

[REDAKCE]

Předmět žádosti:

Prodej pozemku p. č. 3933/16 o výměře 5108 m² (orná půda) v katastrálním území Příbram, příp. jeho části po oddělení pozemku potřebného pro komunikaci a chodník.

Účel:

Výstavba vlastního rodinného domu.

Rada města Příbram dne 22.7.2024, svým usnesením č. 0723/2024 schválila záměr prodat pozemky p. č. 3933/16 a p. č. 3933/9, oba v katastrálním území Příbram.

Odbor správy majetku uvádí, že při přípravě materiálu pro jednání rady města dne 22.7.2024 se v situačním snímku v programu Misys pozemek p. č. 3933/9 v k. ú. Příbram zobrazil jako pozemek na další (krom poptávaného pozemku) městské pozemky nenavazující. Proto byl tento pozemek součástí návrhu na usnesení, aby případným prodejem pozemku p. č. 3933/16 nedošlo k jeho znepřístupnění. Tato skutečnost nyní pominula. K tomuto nepřesnému údaji došlo z důvodu, že program Misys je aktualizován 1x za měsíc, ale v tomto období zároveň katastr nemovitostí prováděl slučování parcel v dané lokalitě. Aktuálně je z Misysu již patrné, že slučování parcel bylo dokončeno a tedy není třeba pozemek p. č. 3933/9 v k. ú. Příbram k případnému prodeji dále nabízet, jelikož zůstává pro město Příbram přístupný z pozemku p. č. 3923/1 v k. ú. Příbram. Proto již pozemek p. č. 3933/9 v k. ú. Příbram není uveden v návrzích na usnesení.

Znalecký posudek č. 065488/2024 ze dne 17.8.2024, vyhotovený Ing. Kamilou Štěpánkovou:

Cena pozemku p. č. 3933/16 v k. ú. Příbram v daném čase a místě ocenění obvyklá: 2.550.000 Kč (tj. po přepočtu a zokrouhlení cca 500 Kč/m²).

Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku jsou žadatelkou městu Příbram uhrazeny.

OSM poznamenává, že ██████████ žádala o prodej pozemku p. č. 3933/16 v k. ú. Příbram již jednou, a to na konci roku 2023. Rada města Příbram dne 19.2.2024, svým usnesením č. 0211/2024 neschválila záměr prodat pozemek.

O žádosti z roku 2023 bylo informováno Zemědělské družstvo se sídlem v Dlouhé Lhotě (dále jen „družstvo“), a to z důvodu, že pozemek je předmětem pachtovní smlouvy A 1106/OSM/2016 ze dne 15.12.2016. Družstvo mailem odpovědělo, že pokud by kupní cena byla pro ně přijatelná, mělo by o prodej pozemku též zájem.

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

OIRM upravilo své stanovisko z roku 2023 a nemá námitek k prodeji celého pozemku č. 3933/16 v katastrální území Příbram.

Upozorňuje ovšem na nesoulad záměru, který uvádí žadatelka (stavba RD).

Pro upřesnění odbor uvádí, že pro tuto rozvojovou lokalitu byla zpracována urbanistická studie, která řeší bytovou zástavbu území. Územní studie v daném místě počítá s řadovými domy a také počítá s jinou parcelací a trasováním obslužné komunikace k danému pozemku, než jak je v současné chvíli. Předmětný pozemek není připojen na žádnou zpevněnou příjezdovou komunikaci. Zástavbu na daném pozemku je potřeba plánovat spolu s dalšími vlastníky okolních pozemků, a to v kontextu celé územní studie a také dalších souvislostí v území. Městu není známo, že by vlastníci okolních pozemků o výstavbu v lokalitě usilovali.

Předmětný pozemek p. č. 3933/16 v k. ú. Příbram se dle Územního plánu Příbram nachází v ploše smíšené obytné – bydlení městské (SO). Jedná se o lokalitu SO4. Pro lokalitu je zpracována, pořízena a schválena územní studie „Fantova louka“. Odbor upozorňuje na skutečnost, že část pozemku je navržena dle US jako „území bydlení – zahrada“.

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

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci. Město Příbram nemá v žádném investičním výhledu realizaci komunikací v uvedeném zájmovém území. V případě prodeje by si žadatel musel vybudovat komunikace na své náklady (pokud vedení města nerozhodne jinak). V tuto chvíli OIRM nemá podklady k určení dělení pozemků.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Odbor nemá námitek.

K původní žádosti z roku 2023 bylo vyžadováno i vyjádření Odboru životního prostředí, a to z důvodu, že se jedná o pozemek, který by mohl zasahovat do oblasti plánované pro vyhlášení „významného krajinného prvku“ na Fantově louce.

Odbor životního prostředí sdělil, že pozemek není zahrnutý do návrhu registrace významného krajinného prvku.

Vyjádření 1. SčV, a.s.:

V předmětném pozemku se žádná vodohospodářská síť, v majetku města Příbram, nenachází.

Nabývací titul: Smlouva o bezúplatném převodu pozemku ze dne 27.8.2008, která byla uzavřena mezi městem Příbram a ČR – Státním pozemkovým úřadem. V této smlouvě byla ujednána povinnost nabyvatele přistoupit k závazkům převádějícího, které vyplývají ze Smlouvy o bezúplatném převodu pozemků č. 1007990816 ze dne 27.8.2008, a to že v případě změny územně plánovací dokumentace či změny rozhodnutí o umístění stavby, na základě kterého došlo k bezplatnému převodu pozemků (mj. i pozemku p. č. 3933/16 v katastrálním území Příbram) do vlastnictví obce, pro kterou by nebyly pozemky nebo jejich části využity k zastavění stavbou veřejně prospěšnou nebo stavbou pro bydlení nebo k realizaci zeleně, je obec povinna zemědělské pozemky převést zpět na převádějícího za stejných podmínek, za jakých byl na nabyvatele převeden, a to ve lhůtě do 90 dnů od nabytí účinnosti obecně závazné vyhlášky obce o změně závazné části územně plánovací dokumentace nebo nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby. Jestliže nebude možné pozemky převést zpět na převádějícího, protože budou ve vlastnictví třetí osoby, zavazuje se obec k tomu, že ve stejné lhůtě poskytne převádějícímu náhradu za tyto pozemky v penězích. Výše náhrady bude rovna ceně pozemků ke dni uzavření smlouvy, na jejímž základě byly pozemky nabyvateli převedeny, a to podle cenového předpisu platného k těmto dnům.

Komise pro realizaci majetku města dne 26.6.2024:

Komise nepřijala žádné usnesení ve věci záměru prodeje pozemku p. č. 3933/16 v katastrálním území Příbram, a to formou výběrového řízení – obálkovou metodou, nejvyšší nabídce.

Vyjádření Odboru správy majetku:

Pozemek se nachází mezi silnicí vedoucí z Příbrami na Háje a městskou částí Příbram IX – Nová Hospoda.

Pokud by příslušný orgán rozhodl o prodeji pozemku, pak by to bylo s ujednaním povinnosti kupující strany přistoupit k závazkům prodávajícího, které vyplývají ze Smlouvy o bezúplatném převodu pozemků č. 1007990816 ze dne 27.8.2008, a to že v případě změny územně plánovací dokumentace či změny rozhodnutí o umístění stavby, na základě kterého došlo k bezplatnému převodu pozemků (mj. i pozemku p. č. 3933/16 v katastrálním území Příbram) do vlastnictví obce, pro kterou by nebyly pozemky nebo jejich části využity k zastavění stavbou veřejně prospěšnou nebo stavbou pro bydlení nebo k realizaci zeleně, je obec povinna zemědělské pozemky převést zpět na převádějícího za stejných podmínek, za jakých byl na nabyvatele převeden, a to ve lhůtě do 90 dnů od nabytí účinnosti obecně závazné vyhlášky obce o změně závazné části územně plánovací dokumentace nebo nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby. Jestliže nebude možné pozemky převést zpět na převádějícího, protože budou ve vlastnictví třetí osoby, zavazuje se obec k tomu, že ve stejné lhůtě poskytne převádějícímu náhradu za tyto pozemky v penězích. Výše náhrady bude rovna ceně pozemků ke dni uzavření smlouvy, na jejímž základě byly pozemky nabyvateli převedeny, a to podle cenového předpisu platného k těmto dnům. A dále s tím, že kupující přebírá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy A 1106/OSM/2016 ze dne 15.12.2016, která byla uzavřena mezi městem Příbram a Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě.

S vyjádřením Odboru investic a rozvoje města a podmínkami uvedenými ve smlouvě o bezúplatném převodu ze dne 27.8.2008, byla žadatelka seznámena.

OSM navrhuje, v případě plánovaného prodeje poptávaného pozemku, a to i s ohledem na předem projevovaný zájem pachtýře pozemku, realizovat případně prodej výběrovým řízením – obálkovou metodou, nejvyšší podané nabídce.

Záměr prodeje pozemku nebyl zatím na úřední desce MěÚ Příbram zveřejněn.

Poptávaný 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.

Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa
- 2) žádost
- 3) aktuální vyjádření Odboru investic a rozvoje města včetně přílohy a původní vyjádření odboru z roku 2023, aktuální vyjádření Odboru silničního hospodářství včetně původního vyjádření a vyj. Odboru životního prostředí z ledna 2024
- 4) vyjádření 1. SčV, a.s.
- 5) pachtovní smlouva A 1106/OSM/2016 ze dne 15.12.2016, která byla uzavřena mezi městem Příbram a Zemědělským družstvem se sídlem Dlouhá Lhota + vyjádření družstva ze dne 11.6.2024
- 6) smlouva o bezúplatném převodu pozemků č. 1007990816, která byla uzavřena mezi městem Příbram a Pozemkovým fondem ČR
- 7) znalecký posudek č. 065488/2024 ze dne 17.8.2024, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou

„Konec důvodové zprávy“.



Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa
- 2) nabídka a protokol z otevírání obálek
- 3) znalecký posudek č. 065488/2024 ze dne 17.8.2024, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou
- 4) aktuální vyjádření Odboru investic a rozvoje města z prosince 2024 a původní vyjádření ze dne 30.5.2024, elektronické vyjádření paní Dlouhé ze dne 3.1.2025, vyjádření Odboru silničního hospodářství
- 5) pachtovní smlouva A 1106/OSM/2016 ze dne 15.12.2016, která byla uzavřena mezi městem Příbram a Zemědělským družstvem se sídlem Dlouhá Lhota + vyjádření družstva ze dne 11.6.2024
- 6) smlouva o bezúplatném převodu pozemků č. 1007990816, která byla uzavřena mezi městem Příbram a Pozemkovým fondem ČR

k. ú. Příbram



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  poptávaný pozemek



Jméno a příjmení:

Datum narození:

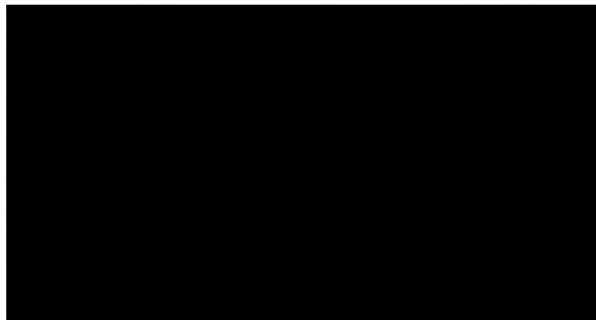
Trvalý pobyt:

Tel. číslo:

E-mail:

Výše nabízené kupní ceny (v Kč/m²): 765,- /m²

Doklad o poskytnutí jistoty: Přílohou

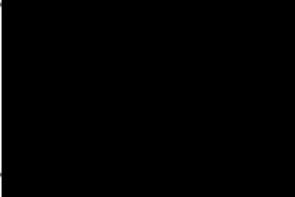


Protokol z otevírání obálek

Název zakázky : Prodej pozemku p. č. 3933/16 o výměře 5108 m²

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: 10.12.2024

PODMÍNKY ZADÁNÍ co má účastník předložit-doložit							
poř. č.	Nabídku podal (uvede se název a adresa)	Identifikační údaje účastníka <i>ano/ne</i>	Trvalé bydliště, případně sídlo firmy <i>ano/ne</i>	Výše nabídkové ceny v Kč/m ²	Uvedení způsobu a termínu úhrady ceny <i>ano/ne</i>	Doklad o složení jistoty <i>ano/ne</i>	Podpis účastníka <i>ano/ne</i>
1.		<i>ano</i>	<i>ano</i>	<i>765,- / 1 m²</i>	<i>/</i>	<i>ano</i>	<i>ano</i>
2.							
3.							
4.							
5.							

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

Komise pro otevírání obálek dne: 10.12.2024

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

Vladimíra Černá Mgr. Anna Fečíková Mgr. Zdeněk Šnyps Jana Řehořová Bc. Dagmar Bětíková Ivana Zelenková Bc. Irena Gloagarová Martin Rötter

Otevírání obálek se dále zúčastnil: 



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 065488/2024

MěÚ Příbram
Doručeno: 23.08.2024
MeUPB 92583/2024
listy: 18 přílohy: 1
druh: kopie FA



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 3933/16 v k.ú. a obci Příbram

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

OBVYKLÁ CENA

2 550 000 Kč

Počet stran: 18 (8 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 13.08.2024

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 17.08.2024

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 13.08.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 31.7.2024
- kopie katastrální mapy z internetu
- Územní plán města Příbram
- Vyjádření Odboru investic a rozvoje města ze dne 30.5.2024
- Vyjádření Odboru životního prostředí ze dne 11.1.2024
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram
Adresa nemovité věci: Nová Hospoda, 261 01 Příbram IX

Vlastnické a evidenční údaje

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

Místopis

Nemovitá věc se nachází na východním okraji města v městské části Příbram IX - Nová Hospoda. Pozemek je vzdálený cca 300 m od zastavěného území města a je přístupný po nezpevněné cestě, autem jen obtížně.

Situace

- Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
- Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiný
- Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
- Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
- 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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4737, 4745/5, 3933/20, 3933/17 Město Příbram

Celkový popis nemovité věci

Pozemek je rovinný, součástí velkého celku půdy, v katastru nemovitostí vedené jako orná půda. V územním plánu města, v platném znění po nabytí účinnosti Změny č. 1 v roce 2021, je pozemek vedený jako Rozvojová lokalita SO4 - Plochy smíšené obytné - bydlení městské, navazují v severní části města na hranici kompaktní zástavby.

Lokalita SO4 - doplňující podmínky:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných, případně řadových
- max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (3 nadzemní podlaží - v případě zastřešení šikmou střechou a využití podkroví)
- hlavní veřejná prostranství budou orientována na dominantu Svaté Hory
- doprava: lokalita bude napojena na stávající skelet sítí nových obslužných komunikací min. ve 2 napojovacích bodech
- pozn.: pro lokalitu je zpracována územní studie

Dle vyjádření Odboru investic a rozvoje města (viz. příloha)

- pozemek není napojen na žádnou zpevněnou příjezdovou komunikaci
- zástavbu pozemku je potřeba plánovat spolu s dalšími vlastníky okolních pozemků, kteří zatím o výstavbu v lokalitě neuvažují

Dle vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (viz. příloha)

- na oceňovaném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci, nemá v žádném investičním výhledu realizaci komunikací, žadatel by si musel vybudovat komunikace na své náklady

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 3933/16 v k.ú. a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Nová Hospoda, 261 01 Příbram IX
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 743
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	3 280,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., 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:

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

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: Bez zástavby	IV	-0,03
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: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,710$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,760$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,710$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,710$

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: Vlivy snižující cenu - V současné chvíli není možná výstavba bez spolupráce ostatních majitelů pozemku, není zajištěna zpevněná příjezdová komunikace. I -0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 0,700 * 0,710 = 0,497$$

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)	3 280,-	0,497	0,300	489,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3933/16	5 108	489,05	2 498 067,40
Stavební pozemek - celkem			5 108		<u>2 498 067,40</u>

Pozemek - cena zjištěná celkem = 2 498 067,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Orná půda s výhledem výstavby, p.č.: 122/5, 122/6
Lokalita: Příbram - Zdaboř, ul. Zdabořská
Popis: Pozemek orné půdy, územním plánem určený jako SO19 - plochy smíšené obytné (budou moci být zastavěny až tehdy, kdy bude stavba JVO realizována, tzn. bude známa její přesná trasa a vlivy na okolí). Vklad do KN V-3198/2024-211 dne 24.4.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - podobná	1,00
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
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]
2 200 000	4 739	464,23	1,00	464,23

Název: Orná půda s výhledem výstavby, p.č.: 127/1

Lokalita: Hluboš - Kardavec

Popis: Pozemek orné půdy, územním plánem určený jako BV15 - plochy smíšené obytné, bez inženýrských sítí a komunikací. Vklad do KN: V-1883/2024-211 dne 8.3.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - podobná	1,00
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
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]
4 000 000	7 363	543,26	1,00	543,26

Název: Orná půda s výhledem výstavby, p.č.: 46/1

Lokalita: Příbram - Březové Hory

Popis: Pozemek orné půdy, územním plánem určený jako VN - plochy výroby. Vklad do KN: V-3711/2024-211 dne 13.5.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - menší	0,90
poloha pozemku - lepší	0,95
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - není k obytné zástavbě	1,10
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]
500 000	1 009	495,54	0,94	465,81

Minimální jednotková porovnávací cena	464,23 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	491,10 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	543,26 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	3933/16	5 108	500,00		2 554 000
Celková výměra pozemků		5 108	Hodnota pozemků celkem		2 554 000

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek	2 498 067,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	2 498 067,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	2 498 070,- Kč

slovy: dva miliony čtyři sta devadesát osm tisíc sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 498 070 Kč
--	---------------------

slovy: dva miliony čtyři sta devadesát osm tisíc sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemek	2 554 000,- Kč

Hodnota pozemku	2 554 000 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 550 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: dva miliony pět set padesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitá věc se nachází na východním okraji města v městské části Příbram IX - Nová Hospoda. Pozemek je vzdálený cca 300 m od zastavěného území města a je přístupný po nezpevněné cestě, autem jen obtížně.

Pozemek je rovinný, součástí velkého celku půdy, v katastru nemovitostí vedené jako orná půda. V územním plánu města, v platném znění po nabytí účinnosti Změny č. 1 v roce 2021, je pozemek vedený jako Rozvojová lokalita SO4 - Plochy smíšené obytné - bydlení městské, navazují v severní části města na hranici kompaktní zástavby.

Lokalita SO4 - doplňující podmínky:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných, případně řadových
- max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (3 nadzemní podlaží - v případě zastřešení šikmou střechou a využití podkroví)
- hlavní veřejná prostranství budou orientována na dominantu Svaté Hory
- doprava: lokalita bude napojena na stávající skelet sítě nových obslužných komunikací min. ve 2 napojovacích bodech
- pozn.: pro lokalitu je zpracována územní studie

Dle vyjádření Odboru investic a rozvoje města (viz. příloha)

- pozemek není napojen na žádnou zpevněnou příjezdovou komunikaci
- zástavbu pozemku je potřeba plánovat spolu s dalšími vlastníky okolních pozemků, kteří zatím o výstavbu v lokalitě neuvažují

Dle vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (viz. příloha)

- na oceňovaném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci, nemá v žádném investičním výhledu realizaci komunikací, žadatel by si musel vybudovat komunikace na své náklady

Hodnota stanovená porovnávací metodou je shodná s věcnou hodnotou pozemků, kdy byla použita data z cenové mapy Octopus Pro s uskutečněnými prodeji podobných pozemků za posledních 6 měsíců. Na základě výše uvedených skutečností, stanovuji obvyklou cenu ve výši 2,55 mil. Kč.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

2 550 000 Kč

slovy: dva miliony pět set padesát tisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1461-58/24.

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 065488/2024.

V Dolních Břežanech 17.08.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 065488/2024

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z KN	1
Katastrální mapa	1
Vyjádření Odboru investic a rozvoje města	3
Územní plán	1
Mapa oblasti	1