

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 1024/5 v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 24.03.2025, usn. č. 0259/2025**Text usnesení RM:** Rada města

- 1) schvaluje úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemku p. č. 1024/5 v katastrálním území Příbram ve výši 44,00 Kč/m²/rok, a to zpětně za tři roky.
- 2) doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 1024/5 v katastrálním území Příbram za cenu 2.000,00 Kč/m², s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 3.200,00 Kč.
- 3) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 16.04.2025.

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

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 1024/5 v katastrálním území Příbram za cenuKč/m², s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 3.200,00 Kč.

Důvodová zpráva:

OSM na úvod důvodové zprávy uvádí, že Zastupitelstvo města Příbram, dne 09.10.2023, usnesením č. 292/2023/ZM, neschválilo sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram a týkajícího se uznání vlastnického práva vydržením pozemku p. č. 1024/5 v katastrálním území Příbram.

Jelikož nebyla úspěšná ani podaná soudní žaloba o určení vlastnického práva, OSM vyzval Mgr. Jiřího Kokeše, právního zástupce k řešení narovnání majetkoprávního vztahu – bezplatné užívání připloceného pozemku města.

..... prostřednictvím svého právního zástupce Mgr. Jiřího Kokeše, advokáta se sídlem Nám. T. G. Masaryka 153, 261 01 Příbram, nyní požádala město Příbram o prodej pozemku p. č. 1024/5 o výměře 457 m² v katastrálním území Příbram (trvalý travní porost/zemědělský půdní fond).

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. Změna č. 2 ÚP je účinná k datu 21.11.2024.

Předmětný pozemek se nachází v ploše dle ÚP tzv. smíšené obytné městské – individuální (SI).

Odbor souhlasí s prodejem předmětného pozemku p. č. 1024/5 v k. ú. Příbram. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek i stavba bude mít jednoho vlastníka.

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:
Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor k žádosti námitek.

Dle vyjádření společnosti 1. SčV, a.s., pozemkem neprochází žádné inženýrské sítě v jejich provozování.

OSM nechal ve věci vyhotovit znalecký posudek pro stanovení ceny v místě a čase ocenění obvyklé. Znalecký posudek č. 7082/25 vyhotovený Ing. Františkem Slaninou dne 08.02.2025 stanovil částku pro prodej výše uvedeného pozemku ve výši 1.100,00 Kč/m². Částka za bezesmluvní užívání byla stanovena znalcem ve výši 44,00 Kč/m²/rok.

Záměr prodat pozemek p. č. 1024/5 v k. ú. Příbram byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 30.01.2025 do 20.02.2025.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 26.02.2025 s následujícím stanoviskem:

Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 1024/5 v katastrálním území Příbram žadatelce včetně určení částky za bezesmluvní užívání pozemku.

Přílohy:

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost Mgr. Kokeše
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
- 4) znalecký posudek č. 7082/25

k. ú. Příbram

Dobří

Jasná

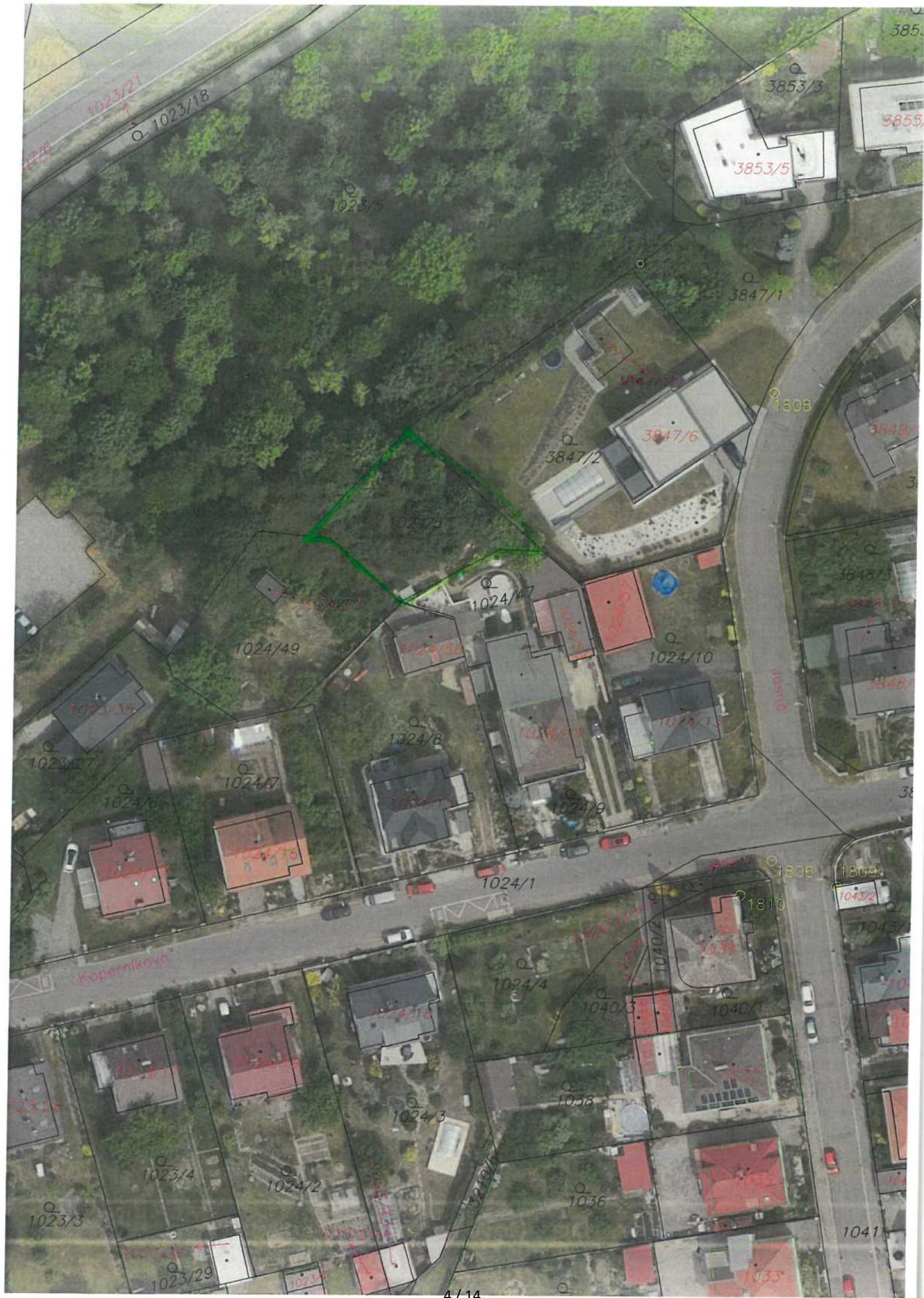
Koperníková

Mánesova

IVANČIČOVA

LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  poptávaný pozemek
-  pozemky ve vlastnictví žadatelky





Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Ke sp. zn. SZ MeUPB 111109/2024/2

V Příbrami dne 21. ledna 2025

Věc: Sdělení k výzvě

Vážení,

dne 20. ledna 2025 byla právnímu zástupci [redacted]
(dále jen „klientka“), ve věci vedené u vašeho úřadu pod nadepsanou spisovou značkou
doručena urgence k majetkoprávnímu vypořádání pozemku parc. č. 1024/5 v kat. území
Příbram, v níž je uvedeno možnost prodeje či pronájmu předmětného pozemku.

Tímto se na vás obracíme v zastoupení klientky se sdělením, že tato **má zájem
na majetkoprávním vypořádání k předmětnému pozemku**. Konkrétně má tedy klientka
zájem o **koupi** předmětného pozemku, avšak za přiměřených podmínek.

Proto se na vás obracíme s žádostí o sdělení, za jakých podmínek by bylo město
ochotné předmětný pozemek prodat.

Předem vám děkujeme za vyřízení.

V úctě

[redacted]

v z. Mgr. Jiří Kokeš, advokát

Od: Libuše Hálová
Odesláno: středa 10. května 2023 14:04
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: [obrazek] p. č. 1024/5 k. ú. Příbram

Pozemek p. č. 1024/5 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti [obrazek] zastoupené Mgr. Jiřím Kokešem k vyřešení vztahů určení vlastnického práva k pozemku p. č. 1024/5 v k. ú. Příbram. Advokát žadatele 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

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. 1024/5 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: Wednesday, April 12, 2023 11:15 AM

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

Subject: [obrazek] p. č. 1024/5 k. ú. Příbram

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje žádost [obrazek] zastoupené Mgr. Jiřím Kokešem, kterou Vám v příloze zasíláme.

Prosím o zaslání vyjádření k žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: čtvrtek 20. dubna 2023 10:15
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: [obrazek] p. č. 1024/5 k. ú. Příbram

Vážená kolegyně,

na základě žádosti [obrazek] o uznání vlastnického práva p. č. 1024/5 v k. ú. Příbram Vám sdělujeme, že z hlediska dopravního zájmu Odbor silničního hospodářství nemá námitek.

Ing. Kateřina Siblíková

administrativní pracovník Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

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: Wednesday, April 12, 2023 11:15 AM

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

Subject: [obrazek] p. č. 1024/5 k. ú. Příbram

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje žádost [obrazek] zastoupené Mgr. Jiřím Kokešem, kterou Vám v příloze zasíláme.

Prosím o zaslání 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. 7082/25

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku par. č. **1024/5** trvalý travní porost, zapsaného na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, obec Příbram a určení částky za jeho bezesmluvní užívání.

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. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 3.2.2025 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 6 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 8.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti k datu prohlídky - 3.2.2025

1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.2.2025 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
- orto foto mapa
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	k. ú. Příbram 261 19 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 743

Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti byly k datu ocenění zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram a jako vlastník bylo uvedeno **Město Příbram**, Tyršova 108, 26119 Příbram.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemková parcela v kultuře trvalý travní porost, která se nachází na severním okraji města Příbram, v lokalitě Pod Hvězdičkou. Pozemek navazuje na pozemek par. 1023/5 ovocný sad v prostoru mezi obřadní síní Na Hvězdičce a židovským hřbitovem v blízkosti ulice Evropská. Pozemek navazuje na ovocný sad severní stranou a jižní stranou na stavební pozemek místní zástavby rodinnými domy ulice Koperníkova. Je velmi svažité, trvale neužívaný a je celý porostlý náletovými dřevinami bez hospodářského významu. Přístupný je pouze po pozemku ovocný sad. Zjištěná cena bude stanovena v souladu s evidencí katastru nemovitostí jako zemědělský pozemek.

Město Příbram je okresním městem a má celkem 32 743 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. 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. P o z e m e k

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:						160,00%	
Celková úprava ceny:						160,00 %	
Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1024/5	52754	457	3,26	160,00	8,48	3 875,36
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			457 m ²				<u>3 875,36</u>

P o z e m e k - cena zjištěná celkem = 3 875,36 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. P o z e m e k 3 875,40 Kč

Zjištěná cena - celkem: 3 875,40 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 880,- 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., č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 prodejích 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 v kultuře trvalý travní porost, která se nachází na severním okraji města Příbram, v lokalitě Pod Hvězdičkou. Pozemek navazuje na pozemek par. 1023/5 ovocný sad v prostoru mezi obřadní síní Na Hvězdičce a židovským hřbitovem v blízkosti ulice Evropská. Pozemek navazuje na ovocný sad severní stranou a jižní stranou na stavební pozemek místní zástavby rodinnými domy ulice Koperníkova. Je velmi svažité, trvale neužívaný a je celý porostlý náletovými dřevinami bez hospodářského významu. Přístupný je pouze po pozemku ovocný sad. Zjištěná cena bude stanovena v souladu s evidencí katastru nemovitostí jako zemědělský pozemek.

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 jejího faktického stavu a možností jeho připojení ke

stávajícímu, sousednímu pozemku, se kterým lze vytvořit funkční celek a následně změnit jeho stav a způsob užívání. Jeho obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem s pozemky, které tvoří se stavebním pozemkem, jehož součástí je rodinný dům, tzn. jako stavební pozemek, zahrada. Každá nemovitost je svým umístěním jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam.

Příbram-Orlov, 6.535 m², 3.400,- Kč/m² Příbram-Žežice, 1.125 m², 3.600,- Kč/m²,
Příbram-Zdaboř 5.953 m², 3.300,- Kč/m², Příbram, Láz, 2.392 m², 2.000,- Kč/m².

Oceňovaný pozemek má z pohledu na jeho současné a budoucí využití nerovnou polohu vůči uvedeným hodnotám standardních pozemků určených k zástavbě rodinným domem a pozemkem, který má s hlavní stavbou jednotný a funkční celek. Především jde o velmi svažitý pozemek se severní expozicí s problematičtým využitím. Není tak rovný se standardními stavebními pozemky, nebo zahradami. Bude možné jeho zúrodnění a osázení např. okrasnými dřevinami. Uvedené hodny platí k standardním, nezastavěným pozemkům. Uvedené pozemky pro porovnání tyto vlastnosti nemají, jsou již součástí stávající nemovitosti, nebo je lze užít jako stavební. Proto bude určená výsledná, jednotková cena oceňovaného pozemku, oproti uvedeným, výrazně snížena, na **1.100,- Kč/m²**. Kupujícím může být primárně vlastník navazující usedlosti.

LV č. 10001, k. ú. Příbram,

par. č. 1024/25 trvalý travní porost, celkem 457 m² * 1.100,- Kč/m² = 502.700,- Kč

REKAPITULACE :

par. č. 1024/25 trvalý travní porost502.700,- Kč

Nemovitosti celkem: 502.700,- Kč

(slovy : pětsetdvatisíc sedm set Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

2) Určení částky za bezesmluvní užívání pozemkové parcely par. č. par. č. 1024/25 trvalý travní porost:

Informace o obvyklých cenách za bezesmluvní užívání nemovitostí v regionu města Příbram a jeho širším okolí, které mají přibližně obdobné využití se dlouhodobě nevyskytují. Proto cena obvyklého nájmu je odvozena z obvyklé ceny předmětných pozemků.

V dané lokalitě jak uvedeno, nejsou pozemky charakteru oceňovaného pozemku v kultuře trvalý travní porost, takto zanedbaný, pronajímané. Výši obvyklého nájmu lze v takovém případě odvodit od výše obvyklé ceny pozemků, a to ve smyslu Komentáře MF ČR z roku 2014 týkající se ocenění věcných břemen.

Citace: „Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu na ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 - 8 % podílu z obvyklé ceny jako roční užitek. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího užívání.“

V tomto smyslu lze obvyklé nájemné odhadovat pro daný pozemek při spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši 4 % z obvyklé ceny, a to především z důvodu možného způsobu stávajícího i budoucího užívání. Jde dlouhodobě neužívaný, zanedbaný pozemek porostlý náletovými dřevinami s problematickým budoucím využitím. Uvedené nájemné je uvedeno na dobu 1 roku. Obvyklá cena oceňovaného pozemku je 502.700,- Kč

To je: $502.700,- \text{ Kč} * 0,04 = \underline{20.110,- \text{ Kč/rok}}$

REKAPITULACE 2:

Celkem: Cena za bezesmluvní užívání pozemku par. č. 1024/25, LV č. 10001,

k. ú. Příbram **20.110,- Kč/rok**

(slovy: dvacetisícjednostodeset Kč/rok.)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

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. 7082/25 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7082/25.

V Příbrami 8.2.2025

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

