

Název bodu jednání:

Výkup pozemků v katastrálním území Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 27.5.2019, č. usn. 567/2019**Text usnesení RM:** Rada města

I. doporučuje ZM

schválit výkup pozemků vše v katastrálním území Příbram, a to pozemku p. č. 2262, za cenu celkem 55.900 Kč, pozemku p. č. 2270/26, za cenu celkem 171.275 Kč, pozemku p. č. 4219/73, za cenu celkem 1.353.690 Kč a pozemku p. č. 4246/96, za cenu celkem 325 Kč, které jsou ve vlastnictví GONURA PROPERTY s. r. o., IČO 28238338, Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5 – Stodůlky.

II. ukládá

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 17.6.2019.

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

ZM schvaluje - neschvaluje

výkup pozemků vše v katastrálním území Příbram, a to pozemku p. č. 2262, za cenu celkemKč, pozemku p. č. 2270/26, za cenu celkem.....Kč, pozemku p. č. 4219/73, za cenu celkemKč a pozemku p. č. 4246/96, za cenu celkem.....Kč, které jsou ve vlastnictví GONURA PROPERTY s. r. o., IČO 28238338, Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5 – Stodůlky.

Důvodová zpráva:

Níže uvedený výkup pozemků ve schváleném rozpočtu kapitoly 790 (FOP) na rok 2019 není zahrnut, fond ale disponuje dostatečným množstvím prostředků. Aktuální výše zůstatku ke dni 21.5.2019 je 17.395.632,28 Kč.

Vlastník:

GONURA PROPERTY s.r.o., Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, IČO 28238338.

Původní předmět nabídky:

Nabídka prodeje pozemků uvedených ve výpisu listu vlastnictví č. 10710 pro k. ú. Příbram, listu vlastnictví č. 622 pro k. ú. Kozičín, listu vlastnictví č. 381 pro k. ú. Lazec, listu vlastnictví č. 13 pro k. ú. Zavržice – výpisy listu vlastnictví jsou nedílnou součástí tohoto materiálu. Učiněná nabídka neobsahovala výši kupní ceny.

Pozemky byly Odborem investic a rozvoje města rozčleněny do skupin dle priorit.

Zastupitelstvo města Příbram dne 17.12.2018, svým usnesením č. 60/2018/ZM schválilo záměr výkupu pozemků (skupina 1) vše v k. ú. Příbram, a to pozemku p. č. 2262, p. č. 2270/26, p. č. 4219/73 a p. č. 4246/96.

V návaznosti na tuto skutečnost zadala společnost GONURA PROPERTY s.r.o. zpracování znaleckého posudku pro stanovení ceny obvyklé.

Znalecký posudek č. 3289-69/2019 ze dne 9.5.2019, vyhotovila společnost Grant Thornton Valuations, a.s..

Pozemky vše v k. ú. Příbram:

p. č. 2262 o výměře 181 m²: celkem 55.900 Kč (tj. po zaokrouhlení 309 Kč/m²),p. č. 2270/26 o výměře 527 m²: celkem 171.275 Kč (tj. 325 Kč/m²),p. č. 4219/73 o výměře 3417 m²: celkem 1.353.690 Kč (tj. 390 Kč/m²),p. č. 4246/96 o výměře 1 m²: celkem 325 Kč (tj. 325 Kč/m²).

Celková cena 1.581.190 Kč.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města – oddělení rozvoje města (původní vyjádření ke všem pozemkům, které byly předmětem nabídky v roce 2018):

doporučuje výkup těch pozemků, které jsou vhodné pro rozvoj města. Konkrétní pozemky jsou rozděleny v tabulce dle potřeby – priority (tabulka je nedílnou přílohou vyjádření OIRM).

Pozemky, které jsou součástí veřejných prostranství (např. areál Nového rybníka, areál 7. ZŠ), obytné území městské kolektivní zástavby (okolo bytových domů – např. sídliště „Cíl – Křížák“, Čertův pahorek), plochy sportovišť a lesoparků, představují hodnotné plochy pro rozvoj města a je tedy žádoucí jejich výkup.

Naopak nabízené pozemky, které jsou součástí např. ploch pro zemědělství, vodních toků, zahrádkářských kolonií nebo komunikací mimo území města Příbram, nemají pro rozvoj města smysluplné využití a jsou tedy zbytečnou finanční zátěží. Tyto pozemky pro výkup odbor nedoporučuje, tudíž nemají prioritu pro výkup.

Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství (původní vyjádření ke všem pozemkům, které byly předmětem nabídky v roce 2018):

z hlediska dopravních zájmů oddělení doporučuje koupit pozemků p. č. 2262, p. č. 3029/6, p. č. 3029/35, p. č. 4232/5, p. č. 4232/6, p. č. 4232/31, p. č. 4232/32, p. č. 4232/34, p. č. 4232/36, p. č. 4232/37, p. č. 4232/38, p. č. 4232/39, p. č. 4233/46, p. č. 4233/70, p. č. 4233/74, p. č. 4235/56, p. č. 4235/71, p. č. 4235/72, p. č. 4235/78, p. č. 4235/79, p. č. 4235/82, p. č. 4235/83, p. č. 4235/85, p. č. 4235/89, p. č. 4235/91, p. č. 4235/93 a p. č. 4244/1, vše v k. ú. Příbram.

Komise pro realizaci majetku města dne 5.9.2018:

Skupina 1 – komise doporučuje schválit záměr výkupu pozemků v k. ú. Příbram,

Skupina 2, 3, 4, 5 – komise nepřijala žádné usnesení.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor výkup pozemků doporučuje.

Přílohy

1) situační snímky (modře vyznačené pozemky – nabízené ke koupi, žlutě označené pozemky – vlastníkem město Příbram), ortofotomapy, nabídka společnosti GONURA PROPERTY s.r.o., včetně výpisu LV a tabulky pozemků pro k. ú. Příbram

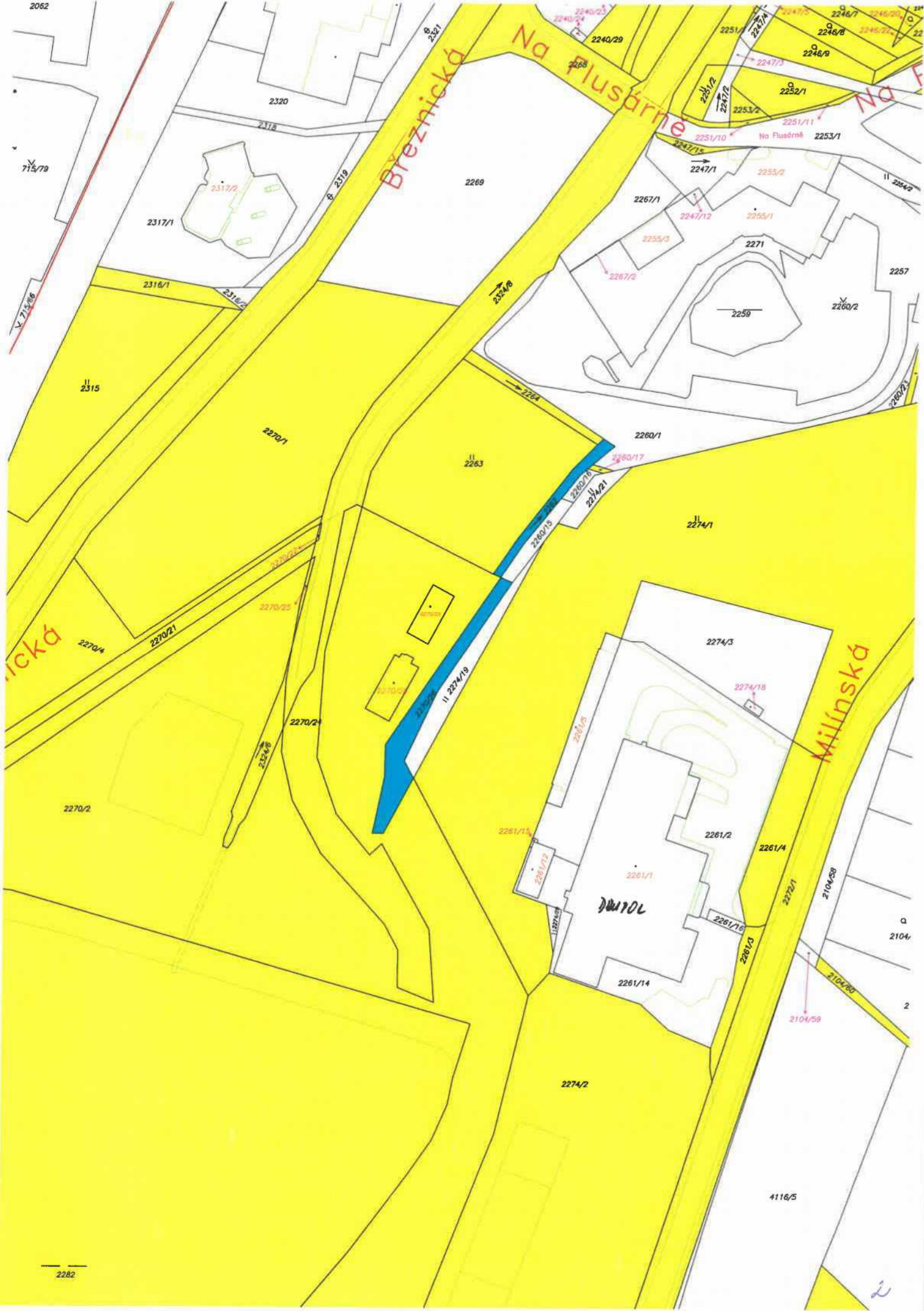
2) vyjádření Odboru investic a rozvoje města včetně tabulky pozemků (seřazených dle priority možného výkupu), vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství

3) znalecký posudek č. 3289-69/2019 ze dne 9.5.2019, vyhotovený Grant Thornton Valuations, a.s., Praha

107'38"AM

11004'
24361'E







70730AM

7.20

"FIALKA"

4233/17

4233/20

4233/16

4246/10

4246/9

4246/8

4246/7

4246/6

4246/5

4246/4

4246/3

4246/2

4246/1

4350/20

4350/00

4350/76

4350/77

4350/78

4350/81

4350/82

4350/83

4246/19

4233/08

4233/12

4233/11

4233/10

4233/09

4233/08

4233/07

4233/06

4233/05

4233/04

4233/03

4233/02

4233/01

4233/00

4233/99

4233/98

4233/97

4233/96

4233/95

4233/94

4233/93

4233/79

4233/78

4233/77

4233/76

4233/75

4233/74

4233/73

4233/72

4233/71

4233/70

4233/69

4233/68

4233/67

4233/66

4233/65

4233/64

4233/63

4218/83

4218/82

4218/81

4218/80

4218/79

4218/78

4218/77

4218/76

4218/75

4218/74

4218/73

4218/72

4218/71

4218/70

4218/69

4218/68

4218/67

4218/66

4218/65

4218/64

4218/63

4218/62

4218/61

4218/60

4218/59

4218/58

4218/57

4218/56

4218/55

4218/54

4218/53

4218/52

4218/51

4218/50

4218/49

4218/48

4218/47

4218/46

4218/45

4218/44

4218/43

4218/42

4218/41

4218/40

4218/39

4218/38

4218/37

4218/36

4218/35

4218/34

4218/33

4218/32

4218/31

4218/30

4218/29

4218/28

4218/27

4218/26

4218/25

4218/24

4218/23

4218/22

4218/21

4218/20

4218/19

4218/18

4218/17

4218/16

4218/15

4218/14

4218/13

4218/12

4218/11

4218/10

4218/9

4218/8

4218/7

4218/6

4218/5

4218/4

4218/3

4218/2

4218/1

4218/0

4217/99

4217/98

4217/97

4217/96

4217/95

4217/94

4217/93

4217/92

4217/91

4217/90

4217/89

4217/88

4217/87

4217/86

4217/85

4217/84

4217/83

4217/82

4217/81

4217/80

4217/79

4217/78

4217/77

4217/76

4217/75

4217/74

4217/73

4217/72

4217/71

4217/70

4217/69

4217/68

4217/67

4217/66

4217/65

4217/64

4217/63

4217/62

4217/61

4217/60

4217/59

4217/58

4217/57

4217/56

4217/55

4217/54

4217/53

4217/52

4217/51

4217/50

4217/49

4217/48

4217/47

4217/46

4217/45

4217/44

4217/43

4217/42

4217/41

4217/40

4217/39

4217/38

4217/37

4217/36

4217/35

4217/34

4217/33

4217/32

4217/31

4217/30

4217/29

4217/28

4217/27

4217/26

4217/25

4217/24

4217/23

4217/22

4217/21

4217/20

4217/19

4217/18

4217/17

4217/16

4217/15

4217/14

4217/13

4217/12

4217/11

4217/10

4217/9

4217/8

4217/7

4217/6

4217/5

4217/4

4217/3

4217/2

4217/1

4217/0

4216/99

4216/98

4216/97

4216/96

4216/95

4216/94

4216/93

4216/92

4216/91

4216/90

4216/89

4216/88

4216/87

4216/86

4216/85

4216/84

4216/83

4216/82

4216/81

4216/80

4216/79

4216/78

4216/77

4216/76

4216/75

4216/74

4216/73

4216/72

4216/71

4216/70

4216/69

4216/68

4216/67

4216/66

4216/65

4216/64

4216/63

4216/62

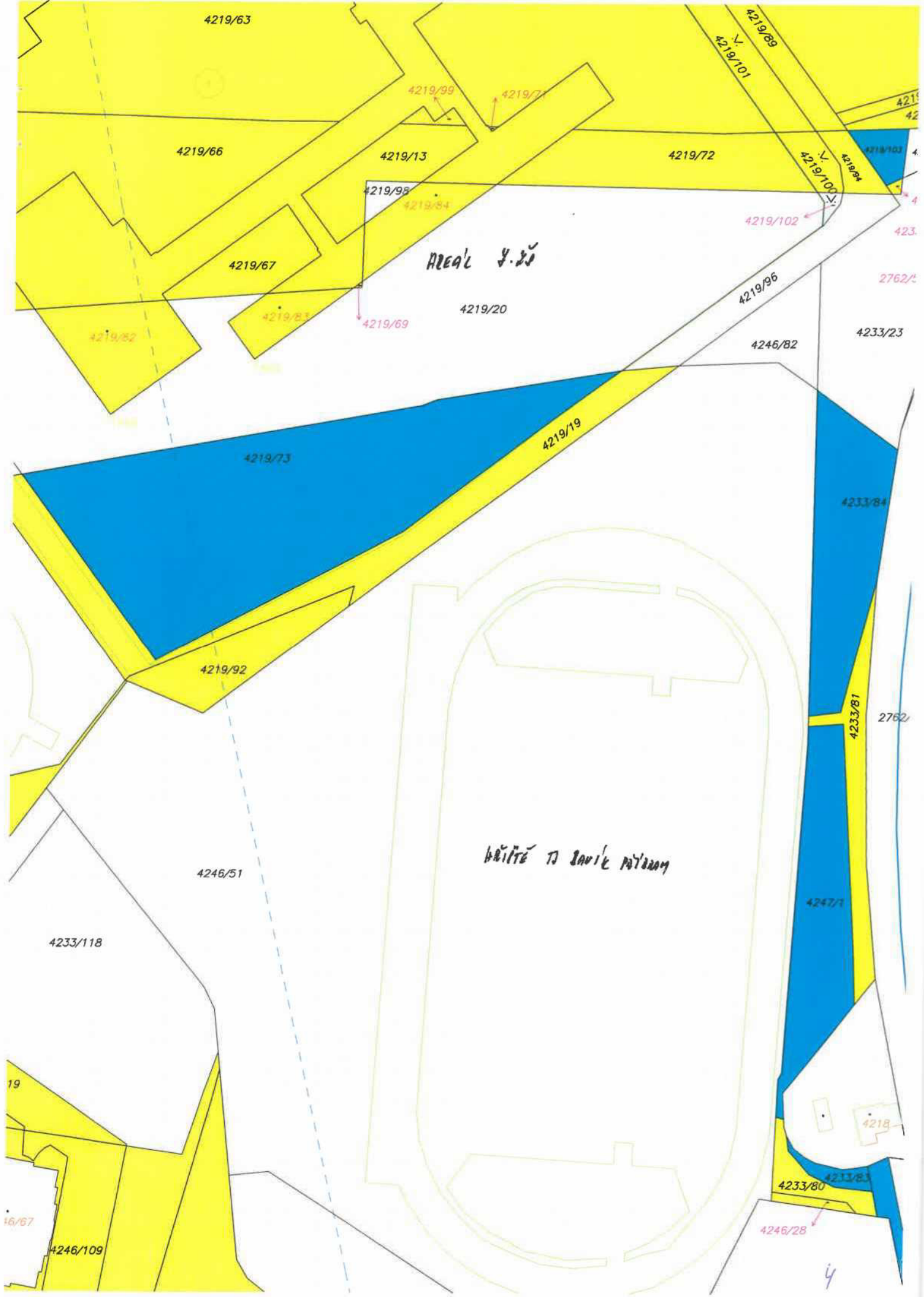
4216/61

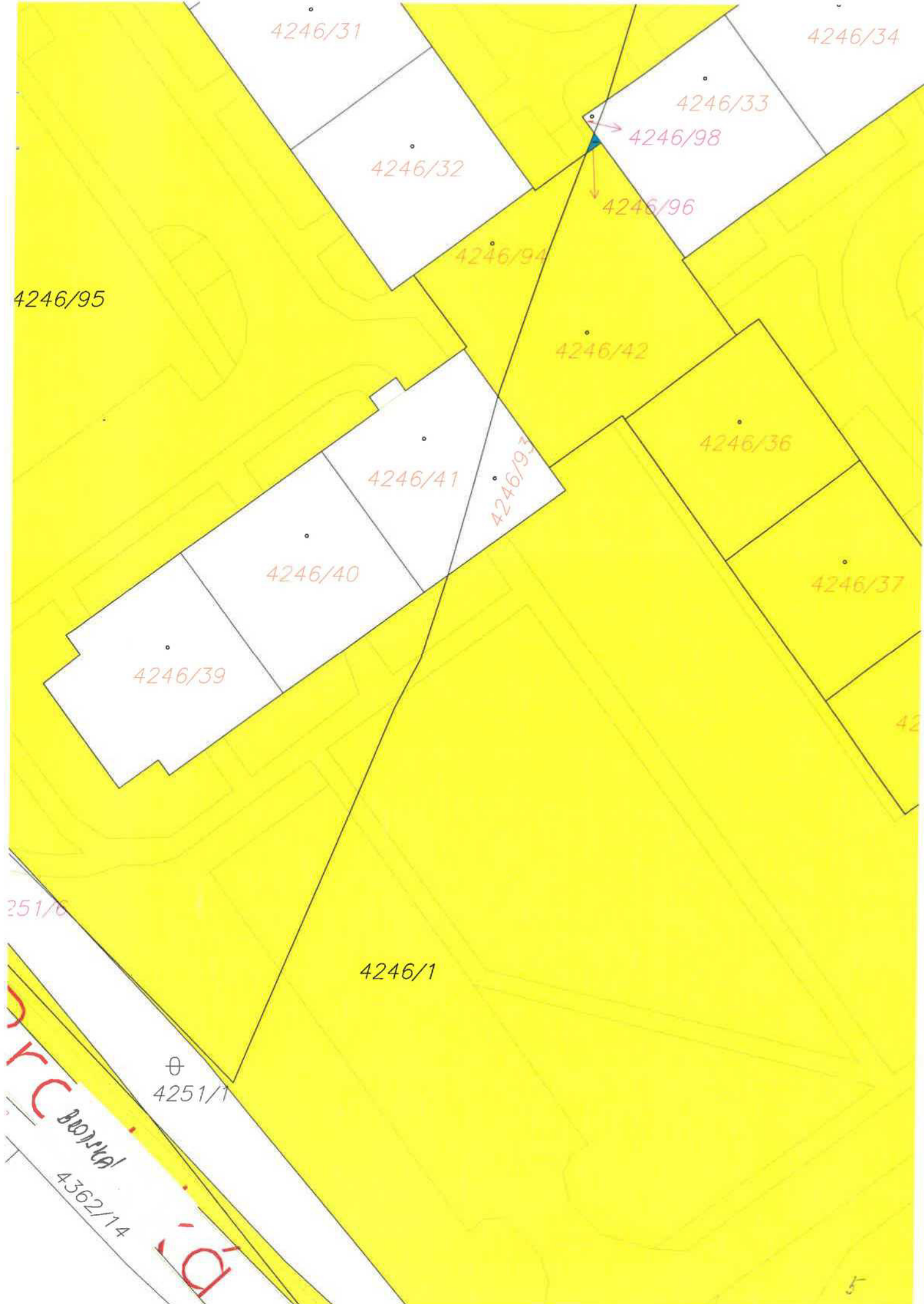
4216/60

4216/59

4216/58

4216/57





4246/31

4246/34

4246/33

4246/98

4246/32

4246/96

4246/94

4246/95

4246/42

4246/41

4246/93

4246/36

4246/40

4246/37

4246/39

42

251/6

4246/1

⊕
4251/1

RRC BOMKOL
4362/14

Město Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram I.
ID: 2ebbrqu

V Praze dne 30.5.2018

Nabídka k odkupu pozemků v k.ú. Příbram

Dobrý den,

obracíme se na Vás jako vlastník několika desítek pozemků nacházejících se v katastrálním území Příbram, obec Příbram, zapsaných na listu vlastnictví č. 10710, vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram.

Z naší dosavadní vzájemné komunikace je zřejmé, že v roce 2012 projevilo Město Příbram zájem o odkup vybraných pozemků. První část odkupu jsme již společně úspěšně realizovali. Nyní bychom rádi navázali na druhou část týkající se pozemků, o které Město taktéž projevilo zájem, ale samotné jednání v této věci bylo pozastaveno, mj. z důvodu vnitřní reorganizace po nástupu nového zastupitelstva.

V příloze připsu si Vám tedy dovoluujeme znovu zaslat seznam pozemků, o které Město historicky projevilo zájem a připojujeme také úplný list vlastnictví společnosti GONURA PROPERTY s.r.o. (pozemky v katastrálním území Příbram).

S ohledem na výše uvedené bychom Vás tímto rádi znovu požádali o zvážení naší nabídky odkupu pozemku/pozemků.

Předem děkujeme za brzké vyjádření a s přátelským pozdravem

.....
GONURA PROPERTY s.r.o.
Ing. Vojtěch Karas, jednatel

Příloha č. 1 – Sjetina pozemků, o které Město historicky projevilo zájem
Příloha č. 2 – LV č. 10710 v k.ú. Příbram

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2018 13:55:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 10710

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
GONURA PROPERTY s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5	28238338	

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1973/2	2959	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2262	181	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2270/26	527	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2732/6	346	ostatní plocha	jiná plocha	
2732/34	81	ostatní plocha	jiná plocha	
2747	54	ostatní plocha	jiná plocha	
2872	148	ostatní plocha	manipulační plocha	
2960/2	306	ostatní plocha	jiná plocha	
2960/72	47	ostatní plocha	jiná plocha	
3029/6	56	ostatní plocha	silnice	
3029/35	68	ostatní plocha	silnice	
3165/20	239	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
3165/23	487	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
3165/28	392	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
3222/16	4	ostatní plocha	silnice	
3222/27	23	ostatní plocha	silnice	
3224/6	54	ostatní plocha	silnice	
3224/7	16	ostatní plocha	silnice	
3246/12	20	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
3291/2	488	ostatní plocha	manipulační plocha	
3292/3	1469	ostatní plocha	dobývací prostor	
3333/7	4809	ostatní plocha	dobývací prostor	
3333/16	730	ostatní plocha	dobývací prostor	
3333/17	859	ostatní plocha	dobývací prostor	
3333/20	2758	ostatní plocha	dobývací prostor	
3521/9	119	ostatní plocha	silnice	
3598	199	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2018 13:55:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 10710

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

3599/8	1 ostatní plocha	neplošná půda
3599/10	5 ostatní plocha	neplošná půda
3599/12	2 ostatní plocha	neplošná půda
3606/125	9 ostatní plocha	jiná plocha
3606/132	5 ostatní plocha	jiná plocha
3606/137	56 ostatní plocha	jiná plocha
3629/1	31 ostatní plocha	jiná plocha
3666/36	27 ostatní plocha	jiná plocha
3666/37	25 ostatní plocha	jiná plocha
3666/40	2 ostatní plocha	jiná plocha
3668/20	18 ostatní plocha	ostatní komunikace
3670/8	242 ostatní plocha	neplošná půda
3671/7	65 ostatní plocha	neplošná půda
3672/1	323 ostatní plocha	jiná plocha
3711/12	53 vodní plocha	koryto vodního toku umělé
3711/13	226 vodní plocha	koryto vodního toku umělé
3722/42	33 ostatní plocha	manipulační plocha
3723/5	122 ostatní plocha	neplošná půda
3729/5	234 ostatní plocha	neplošná půda
3994/8	1067 ostatní plocha	neplošná půda
4019	581 ostatní plocha	ostatní komunikace
4095/34	15 ostatní plocha	jiná plocha
4172/37	2 zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 10009		
4219/73	3417 ostatní plocha	kulturní a osvětová plocha
4219/103	106 ostatní plocha	jiná plocha
4232/5	256 ostatní plocha	jiná plocha
4232/6	25 ostatní plocha	jiná plocha
4232/18	330 zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: Příbram VIII, č.p. 45, tech.vyb, LV 10001		
4232/31	26 ostatní plocha	jiná plocha
4232/32	51 ostatní plocha	jiná plocha
4232/34	4 ostatní plocha	jiná plocha
4232/36	3 ostatní plocha	jiná plocha
4232/37	197 ostatní plocha	jiná plocha
4232/38	2 ostatní plocha	jiná plocha
4232/39	107 ostatní plocha	jiná plocha
4233/46	8 ostatní plocha	jiná plocha
4233/70	17 ostatní plocha	jiná plocha
4233/74	326 ostatní plocha	manipulační plocha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2018 13:55:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 10710

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

4233/83	71 ostatní plocha	manipulační plocha
4233/84	932 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/56	85 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/71	36 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/72	21 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/78	360 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/79	5 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/82	502 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/83	13 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/85	5 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/89	85 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/91	9 ostatní plocha	manipulační plocha
4235/93	30 ostatní plocha	manipulační plocha
4244/1	169 ostatní plocha	manipulační plocha
4246/96	1 ostatní plocha	jiná plocha
4247/1	890 ostatní plocha	manipulační plocha
4250/1	297 ostatní plocha	ostatní komunikace
4251/3	77 ostatní plocha	neplošná půda
4842/27	138 ostatní plocha	ostatní komunikace

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

- provozování, přístupu k provádění oprav a údržby podzemního vedení komunikační sítě rozsah vymezen geometrickým plánem č. 4112-54/2006

ČD - Telematika a.s., Pernerova
2819/2a, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 61459445

Parcela: 4232/34
Parcela: 4232/6
Parcela: 4235/93

V-8283/2013-211
V-8283/2013-211
V-8283/2013-211

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2013.

V-8283/2013-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2018 13:55:02

Okres: CZ020B Příbram
Kat.území: 735426 Příbram

Obec: 539911 Příbram
List vlastnictví: 10710

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřídit a provozovat plynárenské zařízení a v právu vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení. Rozsah vymezen geometrickým plánem č. 4651-92/2009.

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Parcela: 3711/13 V-3462/2016-211
Klíše, 40001 Ústí nad Labem,
RČ/IČO: 27295567

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV/16/8148 ze dne 11.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2016. Zápis proveden dne 06.05.2016.

V-3462/2016-211

Pořadí k 15.04.2016 11:38

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2009.

V-7923/2009-211

Pro: GONURA PROPERTY s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 RČ/IČO: 28238338
Praha 5

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.01.2018 14:14:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Sjetina pozemků, o které Město historicky projevilo zájem:

Okres	Katastrální území	Obec	LV	Parcelní číslo	Výměra m ²	Druh pozemku / typ stavby
Příbram	Kozičín - podíl 1/2	Příbram	622	264/10	28	vodní plocha
Příbram	Lazec	Příbram	381	791/2	1 067	vodní plocha
Příbram	Lazec	Příbram	381	499/26	616	vodní plocha
Příbram	Lazec	Příbram	381	791/16	314	vodní plocha
Příbram	Lazec	Příbram	381	791/5	287	vodní plocha
Příbram	Lazec	Příbram	381	499/10	266	vodní plocha
Příbram	Lazec	Příbram	381	799	120	vodní plocha
Příbram	Lazec	Příbram	381	791/3	83	vodní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	4842/27	138	ostatní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	4233/74	326	ostatní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	4244/1	169	ostatní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	3165/23	487	vodní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	3165/28	392	vodní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	3165/20	239	vodní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	3711/13	226	vodní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	3598	199	vodní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	2262	181	vodní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	3711/12	53	vodní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	3246/12	20	vodní plocha
Příbram	Příbram	Příbram	10710	4251/3	77	ostatní plocha
Příbram	Zavržice	Příbram	13	153/5	305	vodní plocha
Příbram	Zavržice	Příbram	13	101/20	192	vodní plocha
Příbram	Zavržice	Příbram	13	153/8	141	vodní plocha
Příbram	Zavržice	Příbram	13	153/7	139	vodní plocha
Příbram	Zavržice	Příbram	13	101/18	137	vodní plocha
Příbram	Zavržice	Příbram	13	101/3	131	vodní plocha



MĚSTO PŘÍBRAM

MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM, Odbor investic a rozvoje města

Tyršova 108, 261 19 Příbram I, tel.: 318 402 211, fax: 318 631 014, e-mail: e-podatelna@pribram-city.cz
ID datové schránky města Příbram: 2ebbrqu, IČ: 00243132

VÁŠ DOPIS:
SPIS. ZNAČKA:
ČÍSLO JEDNACÍ: MeUPB 51544/2018/OIRM/OddRM/Ha

VYŘIZUJE: Libuše Hálová
TEL/FAX: 318 402 576
E-MAIL: libuse.halova@pribram.eu

DATUM: 05. 07. 2018

Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Oddělení majetkoprávní
Jana Říčařová

GONURA PROPERTY s.r.o., nabídka pozemků v kat. území Příbram, Kozičín, Zavržice a Lazec – vyjádření

Dne 5. 6. 2018 jste nás požádali o vyjádření k nabídce na odkoupení pozemků městem Příbram od společnosti GONURA PROPERTY s.r.o. Městu Příbram nabízí pozemky, v katastrálním území Příbram, Kozičín, Zavržice a Lazec - viz pozemky uvedené v listech vlastnictví. Žádost byla doplněna situacemi, ortofotomapami, výpisem z katastru nemovitostí.

K žádosti sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán města Příbram (ÚPO), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 19. 06. 2002, usn. č. 1374/2002/ZM. K dnešku bylo schváleno (vydáno) 6 změn ÚPO.

OIRM doporučuje výkup uvedených předmětných pozemků, které jsou vhodné pro rozvoj města. Konkrétní pozemky jsou rozděleny v následující tabulce dle potřeby – priority.

Pozemky, které jsou součástí veřejných prostranství (např. areál Nového rybníka, areál 7. ZŠ) obytné území městské kolektivní zástavby (okolo bytových domů – např. sídliště „CÍL – Křížák“, Čertův pahorek), plochy sportovišť a lesoparků představují hodnotné plochy pro rozvoj města a je tedy žádoucí jejich výkup.

Naopak nabízené pozemky, které jsou součástí např. ploch pro zemědělství, vodních toků, zahrádkářských kolonií nebo komunikací mimo území města Příbram nemají pro rozvoj města smysluplné využití a jsou tedy zbytečnou finanční zátěží. Tyto pozemky pro výkup nedoporučujeme, tudíž nemají ani prioritu pro výkup.

S pozdravem

M:



Libuše Hálová
referentka oddělení rozvoje města

priorita vysoká +++

pozemek (p.č.)	výměra (m ²)	k.ú.	Pozemky se nachází v plochách, které jsou tímto ÚPO definovány jako:	OIRM doporučuje odkoupení předmětných pozemků z důvodu:
2262	181	Příbram	vodní toky a vodní plochy	součástí areálu Nového rybníka a veřejného prostranství včetně komunikace
2270/26	527	Příbram	přírodní území a plochy (lesoparky)	součástí areálu Nového rybníka a veřejného prostranství včetně komunikace
4219/73	3417	Příbram	území veřejného vybavení	pozemek v areálu 7.25 Příbram
4232/18	330	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	zastupitelstvo města již odsouhlasilo výkup tohoto pozemku - schváleno
4246/96	1	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	scelení městských pozemků

priorita střední ++

pozemek (p.č.)	výměra (m ²)	k.ú.	Pozemky se nachází v plochách, které jsou tímto ÚPO definovány jako:	OIRM doporučuje odkoupení předmětných pozemků z důvodu:
2732/6	346	Příbram	obytné území městské individuální zástavby	součástí veřejného prostranství
2732/34	81	Příbram	obytné území městské individuální zástavby	součástí veřejného prostranství
4219/103	106	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby/sportovní a rekreační území/veřejné prostranství	dojde ke scelení městských pozemků
4232/5	256	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" (stávající chodník)/scelení městských pozemků
4232/6	25	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" (stávající chodník)/scelení městských pozemků
4232/31	26	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4232/32	51	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4232/34	4	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4232/36	3	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4232/37	197	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4232/38	2	Příbram	veřejné prostranství	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4232/39	107	Příbram	veřejné prostranství	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4232/46	8	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4232/70	17	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4233/74	326	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	součástí veřejného prostranství
4235/56	85	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4235/71	36	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4235/72	21	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4235/78	360	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4235/79	5	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4235/82	502	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4235/83	13	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4235/85	5	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4235/89	85	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4235/91	9	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4235/93	30	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	veřejné prostranství v blízkosti křivočarých domů s územím "C1, K20A" / scelení městských pozemků
4244/1	169	Příbram	obytné území městské kolektivní zástavby	součástí veřejného prostranství

priorita nízká +

pozemek (p.č.)	výměra (m ²)	k.ú.	Pozemky se nachází v plochách, které jsou tímto ÚPO definovány jako:	OIRM doporučuje odkoupení předmětných pozemků z důvodu:
2872	148	Příbram	lesopark SL1 Odvaly - část lesoparku k založení na rekultivačních plochách	jedná se o pozemky na kterých se nachází plánovaný lesopark
3246/12	20	Příbram	lesopark SL1 Odvaly - část lesoparku k založení na rekultivačních plochách	jedná se o pozemky na kterých se nachází plánovaný lesopark
3291/2	488	Příbram	lesopark SL1 Odvaly - část lesoparku k založení na rekultivačních plochách	jedná se o pozemky na kterých se nachází plánovaný lesopark
3292/3	1469	Příbram	lesopark SL1 Odvaly - část lesoparku k založení na rekultivačních plochách	jedná se o pozemky na kterých se nachází plánovaný lesopark
3333/7	4809	Příbram	lesopark SL1 Odvaly - část lesoparku k založení na rekultivačních plochách	jedná se o pozemky na kterých se nachází plánovaný lesopark
3333/16	730	Příbram	přírodní území - lesní půdní fond (LPF) lesopark SL1 Odvaly - část lesoparku k založení na rekultivačních plochách	jedná se o pozemky na kterých se nachází plánovaný lesopark (pozor skáldka)
3333/17	859	Příbram	přírodní území - lesní půdní fond (LPF) lesopark SL1 Odvaly - část lesoparku k založení na rekultivačních plochách	jedná se o pozemky na kterých se nachází plánovaný lesopark
3333/20	2758	Příbram	přírodní území - lesní půdní fond (LPF) lesopark SL1 Odvaly - část lesoparku k založení na rekultivačních plochách	jedná se o pozemky na kterých se nachází plánovaný lesopark
3670/8	242	Příbram	území zahradkářských a chatových kolonií	jedná se o pozemek pod komunikací, dojde ke scelení městských pozemků
3722/42	33	Příbram	lesopark SL2 Pod květnou	jedná se o pozemky na kterých se nachází plánovaný lesopark
3723/5	122	Příbram	lesopark SL2 Pod květnou	jedná se o pozemky na kterých se nachází plánovaný lesopark
4019	581	Příbram	přírodní území - lesní půdní fond (LPF)	jedná se o lesní komunikaci, dojde ke scelení městských pozemků
4233/83	71	Příbram	sportovní a rekreační území	pozemek v sousedství - TJ Baník Příbram, z.s.,
4233/84	932	Příbram	sportovní a rekreační území	pozemek v sousedství - TJ Baník Příbram, z.s.,
4247/1	890	Příbram	sportovní a rekreační území	pozemek v sousedství - TJ Baník Příbram, z.s.,
4250/1	297	Příbram	sportovní a rekreační území	pozemek v sousedství - TJ Baník Příbram, z.s.,
4251/3	77	Příbram	sportovní a rekreační území	scelení městských pozemků



MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
SAMOSTATNÉ ODDĚLENÍ SILNIČNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Tyršova 108, 261 19 Příbram I, tel.: 318 402 211, fax: 318 498 277, e-mail: e-podatelna@pribram.eu
ID datové schránky města Příbram: 2ebbrqu, IČ: 00243132

VÁŠ DOPIS ZN: MeUPB 51544/2018
116/2018 OSM/Oddmaj/Řič
SPIS. ZNAČKA: SZ MeUPB 50099/2018
ČÍSLO JEDNACÍ: MeUPB 62624/2018/SOSH/Zd

Odbor správy majetku

VYŘIZUJE: Ing. Simona Žďánská
TEL/FAX: 318 402 525
E-MAIL: simona.zdanska@pribram.eu

DATUM: 10.07.2018

Vyjádření k nabídce společnosti GONURA PROPERTY s.r.o.

Na základě nabídky podané společností GONURA PROPERTY s.r.o. k případnému výkupu pozemků v k.ú. Příbram, k.ú. Kozičín, k.ú. Lazec, k.ú. Zavržice, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů doporučujeme odprodej těchto pozemků:

- v k.ú. Příbram parc. č. 2262, 3029/6, 3029/35, 4232/5, 4232/6, 4232/31, 4232/32, 4232/34, 4232/36, 4232/37, 4232/38, 4232/39, 4233/46, 4233/70, 4233/74, 4235/56, 4235/71, 4235/72, 4235/78, 4235/79, 4235/82, 4235/83, 4235/85, 4235/89, 4235/91, 4235/93, 4244/1.

MĚSTSKÝ ÚŘAD

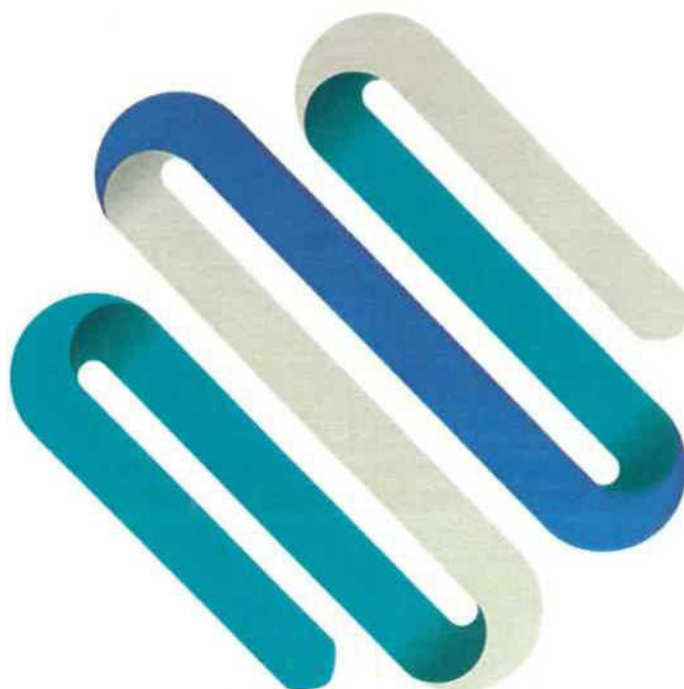


Ing. Simona Žďánská
referent Samostatného oddělení silničního hospodářství

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3289-69/2019

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) vybraných pozemků
zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram

Datum ocenění: 9.5.2019





Grant Thornton

An instinct for growth™

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3289-69/2019

Předmět ocenění	Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 2262, parc.č. 2270/26, parc.č. 4219/73 a parc.č. 4246/96 zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram ve výhradním vlastnictví GONURA PROPERTY s.r.o.
Účel ocenění	Podklad pro budoucí prodej nemovitých věcí.
Datum ocenění	9.5.2019
Zadavatel znaleckého posudku	GONURA PROPERTY s.r.o. Bucharova 1314/8 15800 Praha 5 - Stodůlky Česká republika IČ 282 38 338 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 134503
Zhotovitel znaleckého posudku	Grant Thornton Valuations, a.s. znalecký ústav sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1 IČ 630 79 798 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3223
Počet výtisků	Posudek je vyhotoven ve 2 výtiscích a elektronické verzi PDF. Posudek je uložen v elektronické podobě ve znaleckém ústavu.
Posudek obsahuje celkem	27 stran textu včetně titulní strany a příloh ve formátu A4.
Datum a místo zpracování	15. května 2019, Praha
ID projektu	5057
Zpracovali	Petra Junková
Kontrola postupu ocenění a závěrů	Zuzana Holinková
Odpovědný garant	Patrik Ždánský – znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace – oceňování nemovitostí a stavebnictví – stavby obytné a stavby průmyslové

Obsah

1	Znalecký úkol.....	4
1.1	Zadání znaleckého úkolu	4
1.2	Účel vypracování znaleckého posudku.....	4
1.3	Datum ocenění	4
1.4	Zadavatel znaleckého posudku.....	4
1.5	Zhotovitel znaleckého posudku.....	4
1.6	Prohlášení zhotovitele znaleckého posudku.....	4
1.7	Obecné předpoklady a omezení	5
1.8	Základní zásady aplikované při zpracování posudku	5
1.9	Důvěrnost znaleckého posudku	6
1.10	Platnost a použitelnost znaleckého posudku	6
1.11	Základní vymezení definic a standardů hodnoty.....	6
1.12	Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku.....	7
1.13	Místní šetření.....	7
1.14	Podklady pro zpracování znaleckého posudku.....	7
2	Nález	8
2.1	Vlastnické a evidenční údaje.....	8
2.2	Popis předmětných nemovitých věcí.....	8
2.2.1	Lokalita	8
2.2.2	Pozemek parc. č. 2262.....	9
2.2.3	Pozemek parc. č. 2270/26.....	10
2.2.4	Pozemek parc. č. 4219/73.....	10
2.2.5	Pozemek parc. č. 4246/96.....	11
3	Metodologie ocenění.....	12
3.1.1	Porovnávací metoda	12
3.1.2	Výnosová metoda.....	13
3.1.3	Nákladová metoda	13
3.1.4	Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění.....	13
4	Posudek.....	14
4.1	Ocenění nemovitých věcí porovnávací metodou	14
4.1.1	Ocenění pozemků pro bydlení	14
4.1.2	Ocenění předmětných pozemků	16
4.2	Rekapitulace.....	17
4.3	Prohlášení	18
5	Znalecká doložka.....	19
6	Přílohy	20
6.1	Částečný výpis z KN pro LV č.010710 k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019	21
6.2	Realitní inzerce použitá v metodě tržního porovnání.....	23
6.3	Cenové údaje použité v metodě tržního porovnání	26

1 Znalecký úkol

1.1 Zadání znaleckého úkolu

V souladu se zadáním Zadavatele provést stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 2262, parc.č. 2270/26, parc.č. 4219/73 a parc.č. 4246/96 zapsaných na LV 10710 v k.ú. Příbram, obec Příbram ve výhradním vlastnictví GONURA PROPERTY s.r.o.

1.2 Účel vypracování znaleckého posudku

Je nám známo, že tento posudek má sloužit jako podklad pro budoucí prodej nemovitých věcí.

1.3 Datum ocenění

Ocenění je provedeno na základě podkladů a informací poskytnutých Zadavatelem a získaných z veřejně dostupných zdrojů, přičemž poslední poskytnuté informace mající vliv na ocenění byly získány s platností k datu 9.5.2019

1.4 Zadavatel znaleckého posudku

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost GONURA PROPERTY s.r.o. se sídlem Bucharova 1314/8, 15800 Praha 5 – Stodůlky, IČ 282 38 338.

1.5 Zhotovitel znaleckého posudku

Zhotovitelem znaleckého posudku je znalecký ústav Grant Thornton Valuations, a.s., IČO: 630 79 798, se sídlem Jindřišská 937/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, jmenovaný pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, strojů a zařízení, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny.

1.6 Prohlášení zhotovitele znaleckého posudku

Zhotovitel prohlašuje, že:

- není podjatý ve smyslu ust. § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění;
- nebyla mu přiznána při stanovení výše odměny za provedená ocenění žádná zvláštní výhoda;
- je znalcem nezávislým na GONURA PROPERTY s.r.o. a dalších zúčastněných stranách;
- v současné době, ani v blízké budoucnosti nebude mít prospěch z předmětu ocenění, honoráře ani odměny nezávisí na vypočtených hodnotách ani na závěrech tohoto znaleckého posudku.

Zhotovitel upozorňuje, že znalecký posudek může být použit pouze pro výše uvedený účel. Posudek nesmí být ani jako celek, ani jeho jednotlivé části kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez předchozího písemného souhlasu znalce. Interpretace a použití výsledku tohoto ocenění souvisí výhradně s účelem jeho zpracování, výsledek ocenění je z metodických důvodů obecně nepřenositelný.

1.7 Obecné předpoklady a omezení

Ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zhotovitel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených Zadavatelem. Zhotovitel tudíž neodpovídá zejména za:
 - pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým i nemovitým věcem;
 - pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené tržní ocenění.
- Zhotovitel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených Zadavatelem jsou věrohodné a správné a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti.
- Zhotovitel zpracovává ocenění podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění.
- Hodnota v tomto ocenění stanovena respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné ke dni ocenění.
- Hodnoty v provedeném ocenění stanovené jsou určeny pouze pro Zadavatele ocenění a jsou platné pouze pro uvedený účel. Zhotovitel nenese odpovědnost za použití těchto údajů jinou osobou, případně pro jiný účel.
- Zhotovitel nepodnikal žádná šetření minulých ani současných způsobů použití předmětného majetku a v případě ocenění nemovitostí ani sousedních pozemků za účelem stanovení kontaminace. Hodnota je stanovena za předpokladu, že žádná kontaminace předmětného majetku ani jeho okolí neexistuje.
- Zhotovitel zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděl.

Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy, pokud by hlubším šetřením nad rámec této expertízy nevyplývaly jiné skutečnosti

1.8 Základní zásady aplikované při zpracování posudku

Při zpracování tohoto posudku Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

- dle názoru Zpracovatele ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (*zásada komplexnosti*);
- ocenění Zpracovatel považuje za úplné, neboť dle jeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (*zásada úplnosti*);
- ocenění je vnitřně konzistentní. Dle názoru Zpracovatele byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (*zásada vnitřní konzistence*);

- Zpracovatel konstatuje, že není žádným způsobem závislý na výsledku ocenění (*zásada nezávislosti a nestrannosti, viz prohlášení*);
- dle mínění Zpracovatele je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může Zadavatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (*zásada opakovatelnosti ocenění*);
- v tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které měl Zpracovatel k dispozici (*zásada důvodnosti a odůvodněnosti*);
- zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, považuje Zpracovatel za věrohodné (*zásada spolehlivosti*).

1.9 Důvěrnost znaleckého posudku

Veškeré podklady využitě pro předmětný znalecký posudek, postupy zpracování, dílčí propočty a výsledky jsou považovány za důvěrné a z tohoto důvodu nesmí být reprodukovány, zneužívány nebo využívány ve prospěch třetích osob bez souhlasu Zhotovitele, majitelů a vedení společnosti Zadavatele.

1.10 Platnost a použitelnost znaleckého posudku

Zpracovatel podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvratů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

1.11 Základní vymezení definic a standardů hodnoty

Postupy pro zjištění ceny obvyklé nejsou zákonně upraveny, ale musí respektovat definici obvyklé ceny, která je stanovena zákonem č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu 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. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá (tržní) hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek zobchodovat mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez nátlaku. Zde je nutno zdůraznit, že nemovitě věci jsou vyjma identicky kvalitativních lokalit jedinečné, a tudíž rovněž zjištěná tržní hodnota může doznat před uzavřením kupní smlouvy změn, které se odvíjejí jak od konkrétních smluvních podmínek, tak od zájmu potencionálních kupců nebo od momentální poptávky na trhu po konkrétním druhu zboží. Obvyklá (tržní) hodnota je rovna obvyklé ceně v případě, kdy se s obdobným majetkem běžně obchoduje. V případě neexistence trhu nelze obvyklou cenu stanovit, lze pouze přibližně odhadnout tržní hodnotu.

Tržní (kupní) cena je částka nebo cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. Vlastní tržní cena se tvoří až při samotném prodeji, proto nelze tuto cenu předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Definované pojmy jsou ve znaleckém posudku použity ve významu uváděném v obecně uznávaných mezinárodních publikovaných metodikách tržního oceňování Mezinárodní organizace pro oceňování (IVSC – International Valuation Standards Committee) a v navazujících publikacích tuzemských autorů.

1.12 Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku

Tento znalecký posudek obsahuje 27 stran vč. titulní strany a příloh. Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních s platností originálu a v elektronické verzi PDF. Posudek je uložen rovněž v elektronické podobě ve znaleckém ústavu.

1.13 Místní šetření

Ocenění bylo provedeno bez realizovaného místního šetření. Informace týkající se předmětných pozemků a věcných práv k nim byly převzaty od Zadavatele posudku a na základě informací z veřejně dostupných zdrojů ke dni ocenění.

1.14 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

1.	Částečný výpis z KN pro LV č. 10710 k.ú. Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019
2.	Kopie katastrální mapy pořízená dálkovým způsobem
3.	Informace od Zadavatele znaleckého posudku
4.	Územní plán města Příbram
5.	Informace o prodejích získané přes dálkový přístup do katastru nemovitostí
6.	Oceňovací předpisy platné ke dni ocenění
7.	Obecné metody oceňování
8.	Interní databáze Zhotovitele posudku
9.	Databáze a inzerce realitních kanceláří

Veškeré podklady, které byly předány Zadavatelem, byly přijaty bez dalšího ověřování jako podklady věrně odpovídající skutečné situaci oceňované společnosti. List vlastnictví, které byl pořízen dne 9.5.2019, odpovídá stavu ke dni ocenění.

2 Nález

2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovité věci jsou zapsané na listu vlastnictví LV 10710, k.ú. Příbram, obec Příbram. Ke dni ocenění jsou nemovité věci ve výhradním vlastnictví GONURA PROPERTY s.r.o. se sídlem Bucharova 1314/8, 15800 Praha 5 – Stodůlky.

Předmětem ocenění jsou tyto nemovité věci:

Seznam pozemků zapsaných na částečném výpisu LV č. 10710, k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 09.05.2019				
Parcelní číslo	Druh pozemku dle KN	Výměra [m ²]	Způsob využití dle KN	Způsob využití dle skutečnosti
2262	vodní plocha	181	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	veřejná zeleň (cca 136 m ²), veřejná komunikace (cca 45 m ²)
2270/26	ostatní plocha	527	sportoviště a rekreační plocha	veřejná zeleň
4219/73	ostatní plocha	3 471	kulturní a osvětová plocha	sportoviště a rekreační plocha
4246/96	ostatní plocha	1	jiná plocha	veřejná zeleň
Celkem [m ²]		4 180		

2.2 Popis předmětných nemovitých věcí

2.2.1 Lokalita

Předmětné pozemky se nachází v širším centru města Příbram, v místní části známé jako Příbram VIII v jižní části města kolem ulice Školní. Město Příbram leží ve Středočeském kraji, 54 km jihozápadně od Prahy v oblasti pod Brdy na říčce Litavce. Žije zde přibližně 33 tisíc obyvatel. Celková katastrální výměra je 33,41 km².



Historicky se jednalo o hornické město, což připomíná Hornické muzeum Příbram, jedno z největších hornických muzeí v České republice spravující rozsáhlý skanzen. Po útlumu těžby, je Příbram známá

hlavně díky poutnímu místu Svaté Hoře, kde je situován barokní klášterní komplex. Ten se nachází na kopci přímo nad centrem města, s ním je spojený krytým schodištěm.

Městská část Příbram VIII je součástí dvou katastrálních území (Příbram a Březové Hory) nacházející se na levém (západním) břehu Příbramského potoka. Je komunikačně propojena ulicí Školní, která je severu ohraničena Seifertovou ulicí, na jihozápadě Brodskou ulicí, na východě silnicí I/66. Jižně od školy se nachází rozsáhlý sportovní areál. Jedná se o lokalitu s plnou občanskou vybaveností s převážně sídlištní bytovou zástavbou.

Asi 5 km východně od Příbrami leží dálnice D4, vedoucí do Prahy. V opačném jižním směru pokračuje jako silnice I/4 do Strakonice a Vimperka. Ve městě funguje systém autobusového spojení do blízkých obcí a měst včetně hlavního města. Lokalita je dobře dopravně dostupná osobní i veřejnou dopravou. Dojezd do historického centra města veřejnou dopravou (busem) je přibližně 15 minut. Vlaková doprava je v současnosti využívána pro nákladní i osobní dopravu včetně rychlíkové. Vzhledem k poloze trati a konkurenci rychlejších autobusů do Prahy po D4 je osobní železniční doprava významná spíše pro místní a turistickou frekvenci.

2.2.2 Pozemek parc. č. 2262



Jedná se o pozemek o výměře 181 m² zapsaný v KN jako druh pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Pozemek se nachází v těsném sousedství sportovního a rekreačního areálu Nový Rybník a je situovaný mezi železniční tratí a silnicí vedoucí na Milín a Strakonice v k.ú. Příbram. Funkčně navazuje na okolní pozemky sportovního areálu (ve vlastnictví města Příbram). V současnosti je část pozemků využívána jako veřejná zeleň (zhruba 136 m²) a veřejná komunikace (zhruba 45 m²). Pozemek je volně přístupný z veřejné komunikace nebo přes pozemky oploceného sportovního areálu.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše MPL – plochy veřejných prostranství – městské parky a lesoparky s hlavním a přípustným funkčním využitím pro záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně a s podmíněčně přípustným funkčním využitím pro zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy a zpevněné plochy.

Současné využití části pozemku (veřejná komunikace) není v souladu s platným územním plánem města Příbram, nicméně na základě ústní informace od zástupce stavebního úřadu města má v budoucnu dojít k doplnění územního plánu na jehož základě bude část pozemku dotčená komunikací vymezena jako příslušná plocha v rámci dopravní infrastruktury obce. S ohledem na tento fakt jsme předmětnou část pozemku ocenili a základě skutečného využití.

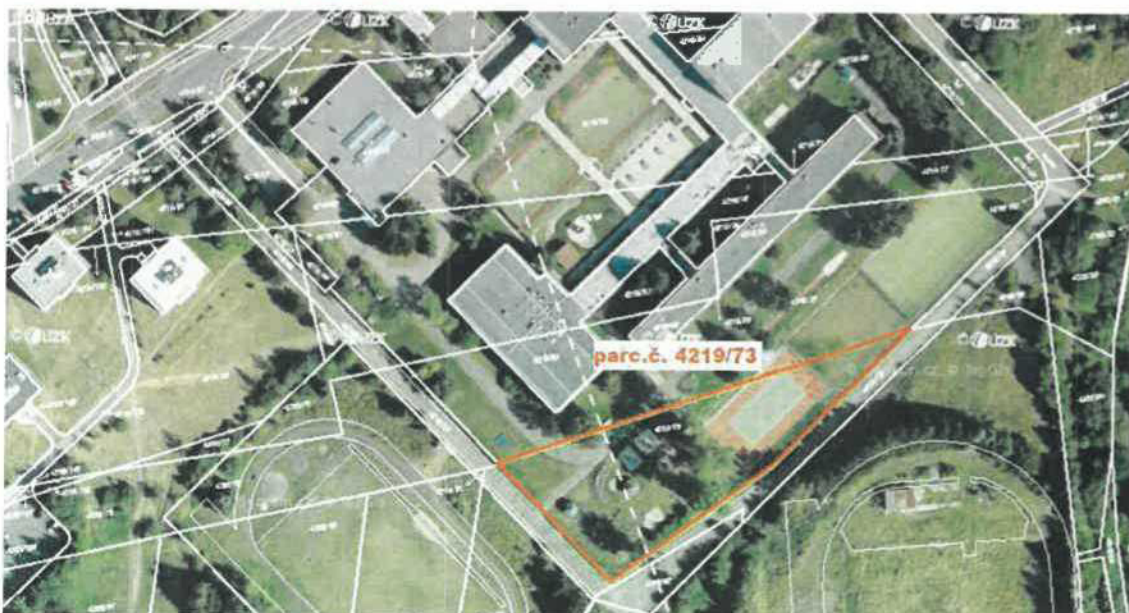
2.2.3 Pozemek parc. č. 2270/26



Jedná se o pozemek o výměře 527 m² zapsaný v KN jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako sportoviště a rekreační plocha. Pozemek funkčně navazuje na okolní pozemky sportovního areálu Nový Rybník (ve vlastnictví města Příbram) a je situovaný mezi železniční tratí a silnicí vedoucí na Milín a Strakonice v k.ú. Příbram. V současnosti je pozemek využíván jako veřejná zeleň. Pozemek je přístupný přes pozemky sportovního areálu bez možnosti příjezdu po zpevněné komunikaci.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše MPL – plochy veřejných prostranství – městské parky a lesoparky s hlavním a přípustným funkčním využitím pro záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně a s podmíněčně přípustným funkčním využitím pro zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy a zpevněné plochy.

2.2.4 Pozemek parc. č. 4219/73



Jedná se o pozemek o výměře 3 471 m² zapsaný v KN jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako kulturní a osvětová plocha. Pozemek se nachází v areálu ZŠ Příbram VIII

při ulici Školní v k.ú. Příbram. Funkčně navazuje na pozemky v rámci areálu základní školy, na kterých se nachází školní hřiště a herní prvky (ve vlastnictví města Příbram). V současnosti je pozemek využíván jako hřiště, hrací plochy a trvalá travní zeleň. Pozemek je oplocený a přístupný po zpevněné komunikaci přes boční (západní) vjezd do areálu školy.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše VV – plochy občanského vybavení – plochy veřejného vybavení s hlavním a přípustným funkčním využitím pro zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení a s podmíněčně přípustným funkčním využitím pro bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 100m² hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby (do kapacity 100m² hrubé užitné plochy) – vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

2.2.5 Pozemek parc. č. 4246/96



Jedná se o pozemek o výměře 1 m² zapsaný v KN jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha. Pozemek se nachází na sídlišti v obytné čtvrti Příbram VIII při ulici Brodská v k.ú. Příbram. Funkčně navazuje na pozemky vlastněné městem Příbram v rámci komplexu budov panelového sídliště a je v současnosti využíván jako veřejná zeleň. Pozemek je volně přístupný po zpevněné ploše.

Dle platného územního plánu města Příbram se pozemek nachází ve funkční ploše BK – plochy smíšené obytné – bydlení městského typu s hlavním a přípustným funkčním využitím pro stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m² hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy) a s podmíněčně přípustným funkčním využitím stavby pro veřejnou správu, obchodní zařízení (do kapacity 2.000 m² hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby (do kapacity 200 m² hrubé užitné plochy) - pro uspokojování potřeb obyvatel daného území, případně celoměstského významu. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

3 Metodologie ocenění

Pro stanovení našeho názoru na hodnotu předmětné nemovitosti jsme zvážili tři obecně uznávané metody ocenění: metodu tržního porovnání, výnosovou metodu a metodu nákladovou. Jednotlivé metody jsou blíže popsány v následujících podkapitolách.

3.1.1 Porovnávací metoda

Metoda tržního porovnání určuje hodnotu nemovité věci prostřednictvím analýzy podobných nemovitých věcí nedávno prodaných nebo nabídnutých k prodeji. Analýza je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitková plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Pokud nejsou informace, o již zrealizovaných prodejkách dostupné, použijí se tržně nabízené nemovité věci, informace získané z jiných veřejně přístupných zdrojů, odborné odhady realitních a právních kanceláří apod. Takto získané informace o cenách nemovitých věcí se upraví koeficienty cenového porovnání vzhledem k oceňované nemovité věci.

Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnost pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Takovou metodou je **nepřímé porovnání**. Jedná se o porovnání cen dosahovaných v příslušných (nicméně odlišných) segmentech trhu, a to na základě empiricky známého orientačního vztahu mezi různými segmenty trhu. Tento vztah mezi jednotlivými segmenty je možné vyjádřit procentuální formou. U této metody je potřeba zvolit vhodný základ, od kterého pak lze pomocí relativních vztahů (%) usuzovat na pravděpodobnost ceny v dalších segmentech a jejich odhad odvíjet v absolutní podobě (v Kč) – viz. tabulka Orientační vztah mezi různými segmenty trhu. Ve většině případů se jako výchozí základna uvažuje segment s pozemky pro rodinné domy.

Orientační vztah mezi různými segmenty trhu	
Druh pozemku	Vztah [%]
Zemědělské a jiné	
- neurčené pro výstavbu	< 5 %
- v delším horizontu možná výstavba	5 - 15 %
Ostatní	
- veřejné parky a veřejná zeleň	20 - 30 %
- veřejné prostranství a veřejné parkování	40 - 50 %
- jiné plochy bez specifického využití	30 - 40 %
Stavební	
- pro technickou vybavenost, komunikace	20 - 60 %
- pro stavby pro zemědělskou výrobu	< 40 %
- sportovní a rekreační plochy apod.	15 - 50 %
- pro rodinnou rekreaci - běžně	60 - 100 %
- pro občanskou vybavenost (nekomerční)	40 - 80 %
- průmyslové	40 - 80 %
- komerční mimo centra	70 - 90 %
- obytná zástavba - individuální	90 - 110 %
- obytná zástavba - hromadná	100 - 120 %
- komerční v centrech	> 120 %

U této metody je potřeba zvolit vhodný základ, od kterého pak lze pomocí relativních vztahů (%) usuzovat na pravděpodobnost ceny v dalších segmentech a jejich odhad odvíjet v absolutní podobě (v Kč). Ve většině případů se jako výchozí základna uvažuje segment s pozemky pro rodinné domy.

3.1.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z principu očekávání (anticipace). Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitých věcí prostřednictvím budoucího prospěchu, který by jim mohly přinášet. Při měření prospěchu účastníci přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.

Nemovité věci, které jsou schopny generovat výnos, jsou obvykle na základě této skutečnosti oceňovány. Při použití výnosové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého výnosu z pronájmu věci v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví této nemovité věci. Když je správně aplikována, je tato metoda obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty nemovitých věcí pořizovaných pro jejich schopnost produkovat výnos. Hodnota nemovité věci je potom stanovena pomocí dvou kapitalizačních postupů – přímé kapitalizace a/nebo analýzy diskontovaného cash flow.

3.1.3 Nákladová metoda

Nákladová metoda vychází z předpokladu, že hodnota nemovité věci může být reprezentována hodnotou nákladů spojených se znovupořízením nebo nahrazením oceňované nemovité věci věcí podobnou. Protože využitelnost oceňované nemovité věci je obvykle menší než věci nové, je hodnota oceňované nemovité věci upravena tak, aby odrážela případné fyzické znehodnocení a funkční a ekonomické nedostatky, pokud existují a jsou měřitelné.

3.1.4 Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění

Při každém ocenění je zvažováno použití všech metod ocenění s ohledem na daný typ nemovité věci a účel ocenění. Vhodné může být použití jedné nebo více metod ocenění nebo jejich kombinace. Při ocenění jsme použili všechny výše uvedené metody.

Vzhledem ke specifickému typu předmětných nemovitých věcí, které nejsou na volném realitním trhu běžně obchodované, a tudíž nelze jednoznačně získat relevantní data o uskutečněných prodejích, byla pro stanovení jednotkových cen předmětných nemovitých věcí použita metoda nepřímého porovnání. Použitá metodika je blíže popsána v kapitole 3.1.1 tohoto posudku.

4 Posudek

4.1 Ocenění nemovitých věcí porovnávací metodou

Oceňované pozemky jsou vedené v KN se způsobem využití, který není v souladu se skutečným stavem. Vzhledem k faktu, že skutečné využití pozemků, kromě části pozemku parc. č. 2262 k.ú. Příbram, je v souladu s regulativy platného územního plánu města jsou předmětné pozemky oceněny dle skutečného využití tak jak je detailně popsáno v kapitole 2. Nález.

Současné využití části pozemku parc.č. 2262 (veřejná komunikace) se dle platného územního plánu města Příbram nachází ve funkční ploše MPL – plochy veřejných prostranství. Na základě ústní informace od zástupce stavebního úřadu města Příbram má v budoucnu dojít k doplnění územního plánu na jehož základě bude výše uvedená část pozemku vymezena jako příslušná plocha v rámci dopravní infrastruktury obce. S ohledem na tento fakt jsme předmětnou část pozemku ocenili na základě současného využití, a to jako veřejnou komunikaci.

Cena obvyklá (tržní hodnota) předmětných pozemků byla stanovena na základě hodnoty určené nepřímým porovnáním, kdy je nejprve potřeba zvolit vhodný segment trhu jako základ, od kterého pak lze pomocí relativních vztahů (%) usuzovat na pravděpodobnost ceny v dalších segmentech.

Za základní tržní segment jsme zvolili pozemky pro rodinné bydlení, které jsou obecně nejvíce obchodované.

4.1.1 Ocenění pozemků pro bydlení

Při ocenění pozemků určených pro bydlení v rodinných domech jsme předpokládali, že tyto pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím, při dodržení podmínek v územním plánu města Příbram, tj. bydlení v rodinných domech městské nebo individuální městské zástavbě.

Protože oceňované pozemky leží dle územního plánu v oblastech s různou funkcí (MPL, BK a VV), vzali jsme v úvahu jako referenční pozemek fiktivní stavební parcelu o výměře 1 000 m² (k.ú. Příbram), která je vhodná pro výstavbu rodinného domu. Trh s obdobnými pozemky je v lokalitě Příbram aktivní, proto věříme, že porovnávací hodnota věrně odráží situaci na rezidenčním trhu. Jako srovnávací jednotka byla použita cena za jeden metr čtvereční pozemku. V procesu stanovení tržní hodnoty jsme oceňovaný pozemek porovnali s pozemky nabízenými k prodeji a dále s pozemky, u kterých byl již prodej realizovaný. Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum nabídky, lokalita, vlastnické vztahy, dopravní dostupnost, dostupnost inženýrských sítí, velikost pozemku, jejich využití dle územně plánovací dokumentace, tvar pozemku a svažitost apod.

Ocenění pozemku určeného pro bydlení metodou přímého tržního porovnání je uvedeno na následující straně. Nabídky realitní inzerce použité pro tržní porovnání a informace o realizovaných prodejkách pořízené dálkovým přístupem z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze tohoto posudku.

Dle provedeného porovnání se tržní hodnoty pozemků určených pro rodinné bydlení v obci Příbram pohybují okolo 1 300 Kč/m².

POROVNÁVACÍ METODA - POZEMEK PRO RODINNÉ BYDLENÍ					
A. Identifikační údaje					
	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc
Položka	Příbram	ul. Zdábořská, Příbram V - Zdáboř	ul. Nádražní, Příbram IV	ul. Topolové LV 11826	ul. Čimelická, LV 10454
Pozemek		parc.č. 62/10	parc.č. 2654/8 a parc.č. 2656/10	parc.č. 2104/31 a parc.č. 2104/39	parc.č. 4233/76
Katastrální území	k.ú.	k.ú.Zdáboř	k.ú.Příbram	k.ú.Příbram	k.ú.Příbram
B. Základní údaje pro porovnání					
Rozloha pozemku [m ²]		707	999	1 218	1 326
Prodejní cena [Kč]		1 310 000	999 000	1 154 300	2 466 360
Cena za 1m ² [Kč]		1 853	1 000	948	1 860
C. Právní údaje					
Druh transakce		nabídka	nabídka	realizace	realizace
korekce		0,90	0,90	1,00	1,00
Vlastnické vztahy		výhradní vlastnictví	podílové spoluvlastnictví	podílové spoluvlastnictví	výhradní vlastnictví
korekce		1,00	0,90	0,90	1,00
Datum transakce		05/2019	05/2019	10/2018	11/2018
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota [Kč]		1 668	810	853	1 860
D. Úprava ceny					
Lokalita	širší centrum	srovnatelná	mírně horší	srovnatelná	srovnatelná
korekce		1,00	1,10	1,00	1,00
Tvar pozemku a svažítost	rovný	rovný	nepravdělný	srovnatelný	srovnatelná
korekce		1,00	1,10	1,00	1,00
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Dostupnost IS	hranice pozemku	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost využití pozemku dle ÚP	BM - smíšené obytné, městské individuální	BM - smíšené obytné, městské individuální	BM - smíšené obytné, městské individuální	SO-smíšené obytné bydlení městské	BM - smíšené obytné, městské individuální
korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku	1000 m ²	menší	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce		0,95	1,00	1,00	1,00
Upravená jednotková hodnota [Kč/m ²]		1 684	980	853	1 860
E. Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota [Kč/m ²]			1 319		
Porovnávací hodnota zaokrouhleno [Kč/m ²]			1 300		

4.1.2 Ocenění předmětných pozemků

Oceňované pozemky slouží dle současného způsobu využití jako plochy pro sportoviště a rekreační plochy, plochy veřejné zeleně a veřejná komunikace. Takové typy nemovitých věcí nejsou běžně na volném realitním trhu obchodované a získání relevantních dat o uskutečněných prodejích obdobných pozemků z nedávné doby je obtížné, použili jsme pro stanovení jednotkových cen těchto nemovitostí metodu nepřímého porovnání testováním. Použitá metodika je blíže popsána v kapitole 3.1.1 tohoto posudku.

Jako výchozí segment jsme použili druh pozemku pro bydlení, jehož jednotková cena odpovídá výše stanovené hodnotě 1 300 Kč/m². Pro zpracování metody nepřímého porovnání testováním jsme dále vzali v úvahu atraktivitu lokality, způsob využití, možnost využití a budoucího rozvoje, dostupnost atd. Po vyhodnocení těchto faktorů jsme se rozhodli jednotkové ceny pro uvedené druhy pozemků stanovit pomocí procentuálního vztahu, které popisuje následující tabulka.

Stanovení jednotkových cen dle způsobu využití		
Druh pozemku	Vztah [%]	Jednotková cena [Kč/m ²]
Pozemek pro bydlení	100 %	1 300
Pozemek sportoviště a rekreační plocha	30 %	390
Pozemek pro technickou vybavenost, komunikace	20 %	260
Pozemek pro veřejné parky a veřejnou zeleň	25 %	325

Dle výše uvedených postupů jsme stanovili jednotkovou cenu pozemku sportoviště a rekreační plocha ve výši 390 Kč/m², veřejné komunikace ve výši 260 Kč/m² a veřejné zeleně ve výši 325 Kč/m².

Přiřazením stanovených jednotkových cen parcelám v jednotlivých kategoriích jsme získali výslednou tržní hodnotu všech pozemků. Ocenění pozemků shrnuje následující tabulka.

Ocenění druhů pozemků dle skutečného využití			
Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena (tržní hodnota) [Kč]
2262	136	325	44 200
	45	260	11 700
2270/26	527	325	171 275
4219/73	3 471	390	1 353 690
4246/96	1	325	325
Celkem			1 581 190
Celkem (zaokrouhleno)			1 581 000

V souladu s výše uvedenými postupy a předpoklady je obvyklá cena (tržní hodnota) předmětných pozemků stanovena ve výši 1 581 000 Kč (zaokrouhleno).

4.2 Rekapitulace

Předmětem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc.č. 2262, parc.č. 2270/26, parc.č. 4219/73 a parc.č. 4246/96 ve výhradním vlastnictví společnosti GONURA PROPERTY s.r.o. zapsaných na LV 10710 v katastrálním území Příbram, obec Příbram.

Ocenění je provedeno na základě podkladů a informací poskytnutých Zadavatelem a získaných z veřejně dostupných zdrojů, přičemž poslední poskytnuté informace mající vliv na ocenění byly získány s platností k datu 9.5.2019.

Oceňovaný nemovitý majetek je svým charakterem a specifickými vlastnostmi typem majetku, který není na trhu běžně obchodován. Pro stanovení ceny obvyklé jsme tedy použili nepřímou porovnávací metodu, kdy jsme jako základní cenový segment vzali v úvahu tržní hodnotu pozemků pro rodinné bydlení a následným přepočtem získali tržní hodnotu pro jednotlivé plochy dle skutečného využití a souladu s regulativy platného územního plánu města Příbram.

V následující tabulce je uvedena rekapitulace odhadnutých tržních hodnot jednotlivých pozemků.

Rekapitulace obvyklých cen (tržních hodnot) jednotlivých pozemků	
Pozemek	Obvyklá cena (tržní hodnota) [Kč]
parc.č. 2262	44 200
parc.č. 2270/26	11 700
parc.č. 4219/73	171 275
parc.č. 4246/96	1 353 690
Celkem	1 581 190
Celkem (zaokrouhleno)	1 581 000

Na základě našeho šetření, předpokladů a provedených analýz uvedených v tomto znaleckém posudku jsme dospěli k názoru, že k datu ocenění je **obvyklá cena (tržní hodnota) předmětných nemovitých věcí společnosti GONURA PROPERTY s.r.o. zapsaných na LV 10710 v pro katastrální území Příbram, obec Příbram stanovena ve výši**

1 581 000 Kč

(Slovy: jeden milion pět set osmdesát jedna tisíc korun českých).

Cena je uvedena bez DPH.

4.3 Prohlášení

Prohlašujeme, že:

- jsme ve smyslu § 10 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, nestranní a nezávislí na osobách, pro něž nebo v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován a jiných zúčastněných subjektech, a veškerou činnost při zpracování znaleckého posudku jsme vykonali zcela nestranně a nezávisle na těchto osobách;
- v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění, a ani nejsme s objednatelům či osobami, pro něž či v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, ani jinými zúčastněnými subjekty, majetkově, personálně či jinak propojeni;
- odměna za toto ocenění nezávisí na dosažených závěrech a vyjádřeních.

Nebylo provedeno žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečností právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost.

Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být plně pochopeny po přečtení všech jeho kapitol a příloh.

Vzhledem k tomu, že společnost Grant Thornton Valuations, a.s. není kvalifikovaným odborníkem na zjišťování výskytu nebezpečných látek ani na odhadování nákladů na jejich odstranění, případné vlivy faktorů znečištění životního prostředí na oceňovaný majetek nebo majetku na životní prostředí nebyly vzaty v úvahu. Zjištění nákladů na odstranění případných negativních vlivů by muselo být provedeno odborníky na tuto oblast.

V Praze dne 15. května 2019

Grant Thornton Valuations, a.s.

znalecký ústav

Ing. Zuzana Holinková

člen představenstva

5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 7. 3. 1997 pod čj. 43/97-OOD zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, strojů a zařízení, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3289-69/2019 do znaleckého deníku.

V Praze dne 15. května 2019

Grant Thornton Valuations, a.s.

znalecký ústav

Ing. Zuzana Holinková

člen představenstva

6 Přílohy

- | | |
|-----|---|
| 6.1 | Částečný výpis z KN pro LV č.010710 k.ú.Příbram, obec Příbram ze dne 9.5.2019 |
| 6.2 | Realitní inzerce použita v metodě tržního porovnání |
| 6.3 | Cenové údaje použité v metodě tržního porovnání |

6.1 Částečný výpis z KN pro LV č.10710 k.ú.Příbram, obec
Příbram ze dne 9.5.2019

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2019 11:35:02

Okres: CZ020B Příbram
Kat.území: 735426 Příbram

Obec: 539911 Příbram

List vlastnictví: 10710

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo GONURA PROPERTY s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5	28238338	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2262	181	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené		
2270/26	527	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha		
4219/73	3417	ostatní plocha	kulturní a osvětová plocha		
4246/96	1	ostatní plocha	jiná plocha		

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2009.

Pro: GONURA PROPERTY s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5

V-7923/2009-211

RČ/IČO: 28238338

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.05.2019 11:48:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

6.2 Realitní inzerce použítá v metodě tržního porovnání

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 707 m²

Příbram, okres Příbram Panorama

1 310 000 Kč (1 853 Kč za m²)

Pozemek je zatravněný, oplocený, nepravidelného tvaru o výměře 707 m². Nachází se v lokalitě Příbram Zdaboř, v klidném místě, dále od hlavní silnice vedoucí k obci Narysov. Elektřina je přivedena na pozemek, kanalizace je vedena v přílehlé štěrkové cestě, která je ve vlastnictví města. Je třeba se pouze napojit. Vodovodní řád by bylo možné po dohodě se sousedními vlastníky zainvestovat a vést od hlavní silnice. Jinak bude třeba realizovat jako zdroj vody vrtanou studnu.

Celková cena:	1 310 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Okraj obce
Cena za m ² :	1 853 Kč	Plocha pozemku:	707 m ²
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu a provize	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	248-N00298	Elektřina:	230V
Aktualizace:	29.04.2019	Doprava:	Silnice, MHD

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Příbram, Zdaboř, Žežická (51 m)
- Vlak: Příbram (2223 m)
- Bankomat: Bankomat Komerční banky (176 m)
- Pošta: Pošta Příbram 4 - Česká pošta, s.p. (135 m)
- Lékárna: Lékárna Veronika (217 m)
- Sportoviště: OXYGEN, s.r.o. (876 m)
- Restaurace: Restaurace Běčko (150 m)
- Obchod: Penny Market (138 m)
- Škola: ZŠ Příbram, Školní (365 m)

Kontaktovat:



Ing. Jiří Vršek

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)



RE/MAX Power2

ulice Zahradnická 550, 26101 Příbram - část obce Příbram III

<http://www.remax-czech.cz/reality/re-max-power-2>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 999 m² ulice Nádražní, Příbram - část obce Příbram IV 999 000 Kč (1 000 Kč za m²)

Ke koupi nabízíme pozemek o celkové výměře 999 m², který je prolukou v současné zástavbě. Je přilehlý k ulici Nádražní, kde jsou vedeny i sítě. Kolem je smíšená zástavba, domů k bydlení i k podnikání. Vlastní pozemek je v podstatě rovinný, z části asfaltový, větší část tvoří travní porost. Mimořádná příležitost k výstavbě ve vnitřním městě.

Celková cena:	999 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	11.03.2019
Cena za m ² :	1 000 Kč	Plocha pozemku:	999 m ²
ID zakázky:	740		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Josef Pintner

Tel.: [Zobrazit telefon](#)

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)



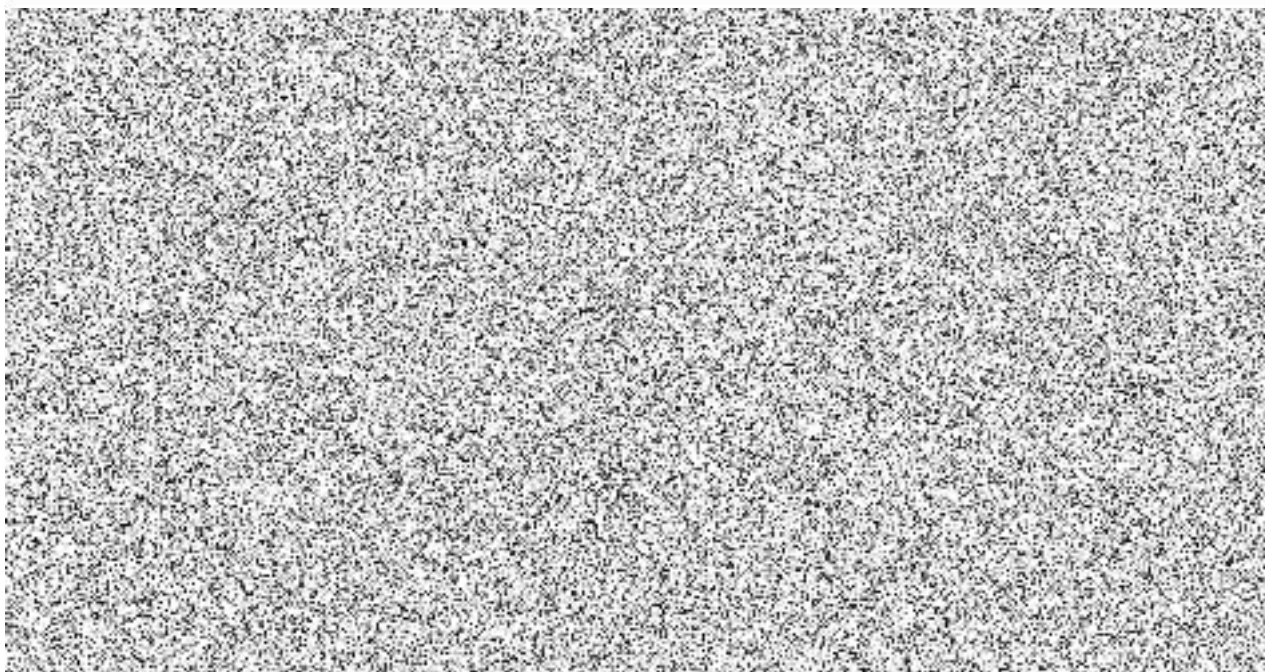
Reality Pintner

ulice Dlouhá 90, 26101 Příbram - část obce Příbram III

<http://www.realitypintner.cz>

[Více o společnosti »](#)

6.3 Cenové údaje použité v metodě tržního porovnání





grantthornton.global

© 2019 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

Grant Thornton Valuations, a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. /

Grant Thornton Valuations, a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd.

Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými společnostmi. / Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms