

Název bodu jednání:

Výkup pozemku p. č. 801/1 v katastrálním území Lazec

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 19.8.2019, č. usn. 805/2019**Text usnesení RM:** Rada města

I. doporučuje ZM

schválit výkup pozemku p. č. 801/1 v katastrálním území Lazec, za cenu celkem 29.600,00 Kč, který je ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, se sídlem Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO 00016918, s tím že město Příbram uhradí státnímu podniku v likvidaci náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 5.600 Kč + DPH a uhradí kolek v hodnotě 1.000 Kč.

II. ukládá

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 9.9.2019.

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

ZM schvaluje - neschvaluje

výkup pozemku p. č. 801/1 v katastrálním území Lazec, za cenu celkem.....Kč, který je ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, se sídlem Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO 00016918, s tím že město Příbram uhradí státnímu podniku v likvidaci náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 5.600 Kč + DPH a uhradí kolek v hodnotě 1.000 Kč.

Důvodová zpráva:

Níže uvedený výkup pozemku ve schváleném rozpočtu kapitoly 790 (FOP) na rok 2019 není zahrnut, fond ale disponuje dostatečným množstvím prostředků. Výše zůstatku ke dni 16.7.2019 je 17.716.877,35 Kč.

Vlastník pozemku:

Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, se sídlem Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO 00016918 (dále jen státní podnik v likvidaci).

Předmět:Výkup pozemku p. č. 801/1 o výměře 109 m² (ostatní plocha/ostatní komunikace) v k. ú. Lazec.

Odbor správy majetku poznamenává, že v původní nabídce státního podniku v likvidaci se jednalo o bezúplatný převod/koupi tří pozemků, proto vyjádření příslušných odborů a majetkové komise se týká bezúplatného/úplatného převodu a i jiných pozemků. Bezúplatný převod pozemků by byl možný pouze v případě, že by se jednalo o pozemky pod místní komunikací, což v tomto případě tak, ani u jednoho z nich, není.

Zastupitelstvo města Příbram dne 20.5.2019, svým usnesením č. 169/2019/ZM schválilo záměr výkupu pozemku p. č. 801/1 v k. ú. Lazec, který je ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, se sídlem Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO 00016918, za cenu stanovenou aktuálním znaleckým posudkem, který nechá vypracovat státní podnik v likvidaci, s tím, že město Příbram poté uhradí i náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku (do maximální výše 6.000,00 Kč + DPH) a uhradí kolek v hodnotě 1.000,00 Kč.

Nyní státní podnik v likvidaci zaslal návrh kupní smlouvy pro koupi p. č. 801/1 v k. ú. Lazec, včetně sdělení výše kupní ceny 29.600 Kč a dalších nákladů s prodejem spojených (náklady za vyhotovení

znaleckého posudku 5.600 Kč + DPH a kolek v hodnotě 1.000 Kč na návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitosti). Dále sdělil, že po odsouhlasení textu návrhu kupní smlouvy a projednání výkupu v Zastupitelstvu města Příbram, bude smlouva postoupena ke konečnému schválení Ministerstvu zemědělství.

Znalecký posudek č. 154/19a ze dne 15.8.2019, vyhotovený panem Zdeňkem Vašíčkem:
Cena obvyklá celkem: 29.600 Kč (tj. po zaokrouhlení 272 Kč/m²).

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města nemá námitek a souhlasí s bezúplatným převodem pozemku p. č. 801/1 v k. ú. Lazec do majetku města Příbram. Nedoporučuje odkoupení nabízených pozemků p. č. 807/1 a p. č. 807/2, oba v k. ú. Lazec.

Oddělení přípravy a realizace projektů – město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci na uvedených pozemcích.

Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá oddělení námitek k bezúplatnému převodu p. č. 801/1 v k. ú. Lazec a koupi pozemků p. č. 807/1 a p. č. 807/2, oba v k. ú. Lazec.

Pozemky nejsou uvedeny v obecně závazné vyhlášce města č. 4/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemky, za jejichž zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

Komise pro realizaci majetku města 4.3.2019:

Komise doporučuje schválit bezúplatný převod pozemku p. č. 801/1 a vykoupit pozemky p. č. 807/1 a p. č. 807/2, vše v k. ú. Lazec, které jsou ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní podnik Jeneč, státní podnik v likvidaci, do vlastnictví města Příbram.

Stanovisko Odboru správy majetku:

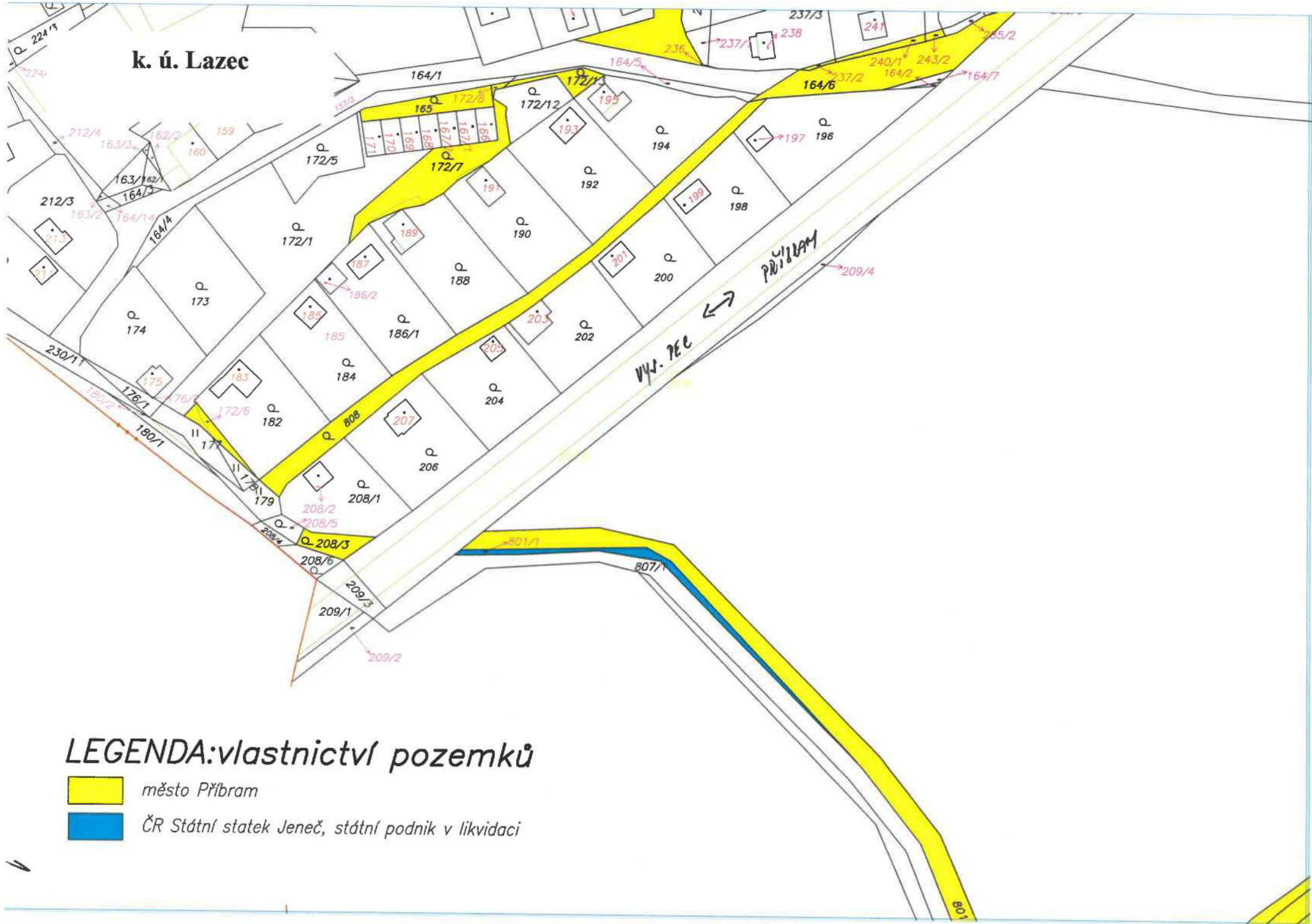
odbor doporučuje výkup pozemku p. č. 801/1 v k. ú. Lazec do vlastnictví města Příbram s ohledem na skutečnost, že se tento pozemek nachází pod účelovou komunikací (cyklostezkou). Pozemek p. č. 801/1 v k. ú. Lazec tvoří část cesty od hlavní silnice (před vjezdem do obce Vysoká Pec u Bohutína od Příbrami) směrem ke „Drozdáku“.

Odbor správy majetku si dovoluje upozornit, že v čl. VI návrhu kupní smlouvy je uvedeno, že v případě prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny je prodávající oprávněn od kupujícího požadovat úroky z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) elektronické sdělení ČR - Státního statku Jeneč, státního podniku v likvidaci, včetně návrhu kupní smlouvy a znaleckého posudku č. 154/19 a ze dne 15.8.2019, vyhotoveného panem Zdeňkem Vašíčkem
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství

k. ú. Lazec



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  ČR Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci



W. 16th St ←

Судостеня



2210
156
158
160
162
164
166
168
170
172
174
176
178
180
182
184
186
188
190
192
194
196
198
200
202
204
206
208
210
212
214
216
218
220
222
224
226
228
230
232
234
236
238
240
242
244
246
248
250

156
158
160
162
164
166
168
170
172
174
176
178
180
182
184
186
188
190
192
194
196
198
200
202
204
206
208
210
212
214
216
218
220
222
224
226
228
230
232
234
236
238
240
242
244
246
248
250

2210

11/1085

2159.2

209.1

208.5

205.7

203.1

200.5

197.9

195.3

192.7

190.1

187.5

184.9

182.3

179.7

177.1

174.5

171.9

156
158
160
162
164
166
168
170
172
174
176
178
180
182
184
186
188
190
192
194
196
198
200
202
204
206
208
210
212
214
216
218
220
222
224
226
228
230
232
234
236
238
240
242
244
246
248
250



Jana Říčařová

Od: Martina Ludvíková <ludvikova@statekjenec.cz>
Odesláno: 10. července 2019 12:09
Komu: Jana Říčařová
Předmět: ZP, KS
Přílohy: Město Příbram.doc; ZP č. 154_19 - k.ú. Lazec.pdf

Dobrý den

V příloze si Vám dovoluji zaslat znalecký posudek a návrh smlouvy. Ten prosím doplnit Vaše údaje a odsouhlasit text. A poprosím o informaci kdy budete dávat do zastupitelstva. Poté musíme nechat schválit smlouvu na Ministerstvu.

S přáním hezkého dne

Martina Ludvíková
Tel: 602509172
Státní statek Jeneč
s.p. v likvidaci
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6

Jana Říčařová

Od: Martina Ludvíková <ludvikova@statekjenec.cz>
Odesláno: 11. července 2019 8:25
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Pozemek v k. ú. Lazec

Dobrý den

Cena za znalecký posudek je 5.600,-Kč+DPH a dále 1000Kč kolek na vklad do katastru.

S přáním hezkého dne

Martina Ludvíková
Tel: 602509172
Státní statek Jeneč
s.p. v likvidaci
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6

From: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Sent: Wednesday, July 10, 2019 3:01 PM
To: Martina Ludvíková <ludvikova@statekjenec.cz>
Subject: Pozemek v k. ú. Lazec

Vážená paní Ludvíková,
děkuji za zaslání návrhu kupní smlouvy a znaleckého posudku.
V původní korespondenci proběhlo, že město Příbram Vám bude muset uhradit mj. náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku, prosím tedy ještě o sdělení, kolik tyto náklady činily (příp. prosíme o zaslání kopie faktury).
Po obdržení této informace bude zpracován materiál, který bude předložen k projednání v Radě města Příbram (pravděpodobně v srpnu 2019) a v Zastupitelstvu města Příbram (během měsíce září, příp. října 2019).

Za doplnění děkuji a jsem s pozdravem

Jana Říčařová

referent oddělení majetkoprávního
Tel.: 318402339
E-mail: jana.ricarova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM
www.pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

From: Martina Ludvíková <ludvikova@statekjenec.cz>
Sent: Wednesday, July 10, 2019 12:09 PM
To: Jana Říčařová <jana.ricarova@pribram.eu>
Subject: ZP, KS

Dobrý den

V příloze si Vám dovoluji zaslat znalecký posudek a návrh smlouvy. Ten prosím doplnit Vaše údaje a odsouhlasit text. A poprosím o informaci kdy budete dávat do zastupitelstva. Poté musíme nechat schválit smlouvu na Ministerstvu.

KUPNÍ SMLOUVA

č. 60/910/19

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci

se sídlem Třanovského 622/11, Praha 6, Řepy, PSČ 163 00

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ALX, vložka 851

IČ: 00016918

DIČ: CZ00016918

zastoupený likvidátorem podniku **Mgr. Rostislavem Pecháčkem**

jako prodávající

a

Město Příbram

Tyršova 8, 261 19 Příbram

IČ: 00243132

Zastoupené.....

jako kupující

prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a uzavírají podle ustanovení § 1105 a ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto

kupní smlouvu

I.

Prodávající prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem České republiky na základě :
Rozhodnutí o sloučení organizace č.j.8241/2006-13020 Ministerstva zemědělství ze dne 9.5.2006 s nemovitou věcí:

- **parc.č 801/1** **výměra 109 m²** **ostatní plocha, ostatní komunikace**

Nemovitá věc je takto zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 340 pro katastrální území Lazec a obec Příbram.

II.

Předmětem této smlouvy je prodej nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy.

III.

Znaleckým posudkem č.154/19a ze dne 15.8.2019, který vypracoval Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 753 01 Hranice, byla nemovitá věc uvedená v čl. I. této smlouvy oceněna částkou 29.600,-Kč. Ve znaleckém posudku, který mají obě smluvní strany k dispozici, je nemovitá věc popsána. Kupující prohlašuje, že si pozemek prohlédl, je mu dobře znám jeho stav, seznámil se s předmětným znaleckým posudkem a pozemek bez výhrad do svého vlastnictví přijímá, a to se všemi právy a povinnostmi.

IV.

Prodávající prodává touto smlouvou kupujícímu nemovitou věc uvedenou v čl.I. této smlouvy za dohodnutou kupní cenu ve výši **29.600,-Kč**,
(slovy: Dvacetdevět tisíc šest set korun českých). Kupující tuto nemovitou věc za uvedenou cenu kupuje a přijímá se všemi právy a povinnostmi.

Tento převod je v souladu s § 56 zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně z přidané hodnoty.

V.

Vlastnictví k nemovitosti, která je předmětem této smlouvy, přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram. Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis dojde Katastrálnímu úřadu pro středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram

Strany shodně požadují, aby v katastru nemovitostí byly provedeny změny podle obsahu této smlouvy. Strany berou na vědomí, že svými projevy vyjádřenými v této smlouvě jsou vázány již od okamžiku jejího podpisu.

Kupující touto smlouvou výslovně zmocňuje prodávajícího k podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na zápis vlastnického práva vkladem k předmětu koupě dle této smlouvy pro kupujícího pravomocně zamítnut či bude vkladové řízení pravomocně zastaveno, tato smlouva se od počátku ruší. Strany se zavazují v takovém případě bez zbytečného odkladu po právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu o povolení vkladu nebo rozhodnutí o zastavení vkladového řízení uzavřít smlouvu novou, která bude maximálně shodná jako tato smlouva, aby byl naplněn její účel, a současně budou odstraněny vady vytýkané katastrálním úřadem.

VI.

Kupující zaplatí částku **29.600,-Kč,-**

(slovy: Dvacetdevět tisíc šest set korun českých) na účet Státního statku Jeneč, s.p. v likvidaci, č.ú. **3741016329/0800**, variabilní symbol **6091019**, konstantní symbol 0558, Česká spořitelna, a.s., do 15 dnů od podpisu této kupní smlouvy.

Po obdržení kupní ceny na účet Státního statku Jeneč, státního podniku v likvidaci, bude převedena nemovitost vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

Pro případ prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny je prodávající oprávněn od kupujícího požadovat úroky z prodlení dle **§ 1970 zák. č. 89/2012 Sb.**, občanského zákoníku, v platném znění.

Prodávající se zavazuje, že v případě, když na kupujícího vlastnictví k převáděné nemovitosti nepřejde, vrátí prodávající na jeho účet celou kupní cenu, a to nejpozději do třiceti kalendářních dnů ode dne zjištění této skutečnosti, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Kupující se zavazuje uhradit náklady spojené s uzavřením této kupní smlouvy (znalecký posudek + DPH). Tyto náklady budou hrazeny vystavením daňového dokladu (fakturou).

Kupující se zavazuje uhradit správní poplatek na povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že poplatníkem daně z nabytí nemovité věci je nabyvatel /kupující/.

VII.

Kupující prohlašuje, že záměr koupě, resp. nabytí předmětné nemovité věci bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Příbram č..... ze dne v souladu se zákonem č. 128/2000Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.

Prodávající a kupující shodně prohlašují, že si tuto kupní smlouvu před jejím podpisem přečetli, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

VIII.

Prodávající prohlašuje, že souhlas zakladatele – Ministerstva zemědělství s uzavřením této smlouvy byl dán Stanoviskem Ministerstva zemědělství s přímým prodejem ze dne, č.j.:

IX.

Tato smlouva je vyhotovena v šesti výtiscích. Smluvní strany potvrzují autentičnost této kupní smlouvy svým podpisem.

V Praze dne

V Příbrami dne

.....
prodávající
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci
Mgr. Rostislav Pecháček
likvidátor

.....
kupující
Město Příbram

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 154/19 a

o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. 801/1, zapsaného na LV číslo 340,
katastrální území Lazec, obec Příbram, okres Příbram



Objednatel znaleckého posudku: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, IČO
00016918
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6 Řepy

Účel znaleckého posudku: Zjištění obvyklé ceny

Dle 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 č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 01.08.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Hranicích 15.08.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. 801/1, zapsaného na LV číslo 340, katastrální území Lazec, obec Příbram, okres Příbram

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Lazec
	261 01 Příbram
LV:	340
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Lazec
Počet obyvatel:	32 867

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 065,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.07.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis do KN ze dne 08.01.2019, LV číslo 340, k.ú. Lazec
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

5. Vlastnické a evidenční údaje

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost - pozemek se nachází na jižním okraji katastru. Jedná se o rovinatý, neoplocený pozemek, který je užíván jako zpevněná komunikace k ČOV. Pozemek byl oceněn podle skutečného využití.

Předmětem ocenění je pouze pozemek. Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejuplněnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenositelné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu

- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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 č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Pozemek je užíván jako zpevněná komunikace.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 065,-	0,255 1,000	271,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	801/1	109	271,58	29 602,22
Ostatní stavební pozemek - celkem				109	29 602,22

Pozemek - zjištěná cena celkem

= 29 602,22 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek

29 602,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

29 602,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

29 600,- Kč

slovy: Dvacetdevět tisíc šest set Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

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 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 cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

1. Prodej stavebního pozemku 16 587 m² Narysov - část obce Narysov, okres Příbram

5 224 905 Kč (315 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej velmi zajímavého pozemku pro bydlení na samém okraji města Příbram. Pozemek je složen ze dvou parcelních čísel o výměře 14960m² a 1624m². Celková výměra tedy činí 16587m². Pozemek je mírně svažovitý severozápadním směrem, v jeho horní části pak rovinný. Ze dvou stran je na své hranici výborně dostupný po asfaltové komunikaci, svojí zadní částí navazuje na ornou půdu a trvalý travní porost. Je zanesen do územního plánu města a je určen pro výstavbu max. deseti rodinných domů popř. k provozování obchodu a služeb dle příslušných regulativ města pro tuto oblast (pro dokreslení je přiložen situační návrh majitele, jak by mohl být pozemek do budoucna zastavěn - inspirace pro případné investory). Veškeré přípojky IS - na hranici pozemku. Pozemek přiléhá k nedávno vybudované zástavbě RD, může na ni tedy plynule navázat. Výhodná investiční příležitost, která se v čase jistě značně zhodnotí. Z obou pozemků je velmi pěkný pohled na Brdské lesy a do okolní krajiny. Jen 300m od pozemku MHD. Ve městě Příbram je veškerá občanská vybavenost. Více info v RK. Cena je s provizí RK. Provize RK zahrnuje veškerý právní servis včetně zajištění advokátní úschovy kupní ceny a podání návrhu na vklad do KN. Hypotéční specialista v RK. Ev. číslo: 546581.

Celková cena: 5 224 905 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m2: 315 Kč

Poznámka k ceně: Cena je včetně provize RK

ID zakázky: 547195

Aktualizace: 18.06.2019

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 16587 m2

Doprava: Vlák, Autobus

2. Prodej stavebního pozemku 7 224 m2 Lazsko - část obce Lazsko, okres Příbram

2 528 400 Kč (350 Kč za m2)

Prodej šesti stavebních pozemků na okraji obce Lazsko u Milína a u Příbrami. Pozemky jsou v územním plánu rozvoje obce. Pozemky jsou na rovině. Celková výměra pozemků je 7224 m2. Šest pozemků je o výměrách č.1 - 1184 m2, č.2 - 1179 m2, č.3 - 1114 m2, č. 4 - 1100 m2, č. 5 - 1052 m2, č.6 - 1095m2 a cesta 500m2. Ke každé parcele je přípojka elektřiny. Zásobování vodou je plánováno z vlastních studní / možnost připojení na obecní vodovod / a odpad do jímky. V obci je kanalizace a vodovod, ale zatím je kapacita na připojení kanalizace vyčerpána. Podrobné informace v RK.

Celková cena: 2 528 400 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)

Cena za m2: 350 Kč

ID zakázky: AR605

Aktualizace: 04.07.2019

Plocha pozemku: 7224 m2

Elektřina: 400V

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

3. Prodej zahrady 770 m2 Podlesí, okres Příbram

299 000 Kč (388 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji pozemek 770 m2 v obci Podlesí, okr. Příbram. Pozemek se nachází na velice pěkném místě přímo u Litavky. Možno zde postavit karavan, maringotku, chatku bez základů. Jedná se o poloviční podíl vlastníka, celková plocha pozemku je 1.540 m2. Na vedlejší části pozemku soukromý zoo koutek - koně, ovce, aj. Přístup po asfaltové komunikaci. Pozemek je ohrazen. V obci obchod, restaurace, MŠ, veterinář. Vzdálenost do Příbrami, kde najdete veškerou občanskou vybavenost a dopravní dostupnost, 2 km. Více info telefonicky.

Celková cena: 299 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m2: 388 Kč

Poznámka k ceně: Cena je konečná včetně právního servisu.

ID zakázky: N1812556

Aktualizace: 02.07.2019

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 770 m2

Datum nastěhování: Ihned

Doprava: Silnice, MHD, Autobus

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnaní a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí:

- pozemek p.č. 801/1 ve výši 250 - 290,- Kč/m2

Metoda výnosová - nebyla použita.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

29 600,- Kč

slovy: Dvacetdevěttisícšestset Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 15.08.2019

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 154/19 a znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 154/19 a.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy

2
1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2019 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sekce informační

Okres: C2020B Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat.území: 671584 Lazec List vlastnictví: 340

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6	00016918	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 801/1	109	ostatní plocha	ostatní komunikace	
807/1	789	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
807/2	20	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 801/1, Parcela: 807/1, Parcela: 807/2

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 801/1, Parcela: 807/1, Parcela: 807/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné poviklady zápisu

Listina

o Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti ze dne 09.07.2012.

Z-10805/2012-211

Pro: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

RČ/IC0: 00016918

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.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2019 10:35:02

Okres: CZ0208 Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 671584 Lazec

List vlastnictví: 340

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 úřad

Vykazováno: 14.01.2019 10:51:33

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211
Strana 2

LA 2EC

LV 340



GPS 49°40'09"W
13°58'04"E



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.eu
ID datové schránky města Příbram: 2ebbrqu, IČ: 00243132

VÁŠ DOPIS:
SPIS. ZNAČKA:
ČÍSLO JEDNACÍ: MeUPB 07111/2019/OIRM/OddRM/Há

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

Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Oddělení majetkoprávní
Jana Říčařová

DATUM: 28.01.2019

Pozemky p. č. 801/1, p. č. 807/1 a p. č. 807/2 v k. ú. Lazec – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 18.01.2019 jste nás požádali o vyjádření k nabídce Státního statku Jeneč, státního podniku v likvidaci, se sídlem Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6, IČO 00016918, a to:

- 1) možnosti bezúplatného převodu pozemku p. č. 801/1 v k. ú. Lazec
- 2) možnosti odkoupení pozemků p. č. 807/1 a p. č. 807/2, oba v k. ú. Lazec

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.

Předmětné pozemky města jsou v ÚP vymezeny následovně:

p. č. 801/1, p. č. 807/1 a p. č. 807/2 vše v k. ú. Lazec - tzv. plochy zemědělské (PZ)

Jedná se o poddolované území.

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nemá námitek a souhlasí s bezúplatným převodem pozemku p. č. 801/1 v k. ú. Lazec do majetku města Příbram.

Nedoporučuje odkoupení nabízených pozemků p. č. 807/1 a p. č. 807/2 vše v k. ú. Lazec. Tyto předmětné pozemky nemají pro rozvoj města smysluplné využití a jsou tedy zbytečnou finanční zátěží.

Vyřizuje: *Libuše Hálová/ 318 402 576*

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

Na uvedených pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyřizuje: *Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559*

S pozdravem,
MĚSTSKÝ ÚŘAD
PŘÍBRAM



Libuše Hálová
referentka oddělení rozvoje města



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 07111/2019
13/2019 OSM/Oddmaj/Rič
SPIS. ZNAČKA: SZ MeUPB 04489/2019
ČÍSLO JEDNACÍ: MeUPB 22347/2019/SOSH/Zd

Odbor správy majetku

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

DATUM: 27.2.2019

Vyjádření k nabídce Státního statku Jeneč

Na základě žádosti Státního statku Jeneč k nabídce možnosti bezúplatného převodu pozemku parc.č. 801/1 v k.ú. Lazec a možnosti odkoupení pozemků parc.č. 807/1 a 807/2 oba v k.ú. Lazec, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námítky k výše uvedenému.

Pozemky parc.č. 801/1, 807/1, 807/2 v k.ú. Lazec nejsou uvedeny v obecně závazné vyhlášce města č. 1/2011, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.



Ing. Simona Žďánská
referent Samostatného oddělení silničního hospodářství