

Město Příbram

Pro jednání ZM

Odbor : správy majetku

dne: 18.05.2020

Název bodu jednání:

Žádost o prodej tří různých částí z pozemku p. č. 16 v katastrálním území Březové Hory

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 04.05.2020, č. usn. 328/2020**Text usnesení RM:** Rada města**I. schvaluje**

- 1) úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 16 o výměře 355 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/1) v katastrálním území Březové Hory, ve výši 15 Kč/m²/rok, a to zpětně za tři roky,
- 2) úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 16 o výměře 208 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/2) v katastrálním území Březové Hory, ve výši 15 Kč/m²/rok, společně a nerozdílně a to zpětně za tři roky,
- 3) úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 16 o výměře 11 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/3) v katastrálním území Březové Hory, ve výši 15 Kč/m²/rok, společně a nerozdílně a to zpětně za tři roky.

II. doporučuje ZM

- 1) schválit prodej části pozemku p. č. 16 o výměře 355 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/1) v katastrálním území Březové Hory, za cenu 380 Kč/m²,
- 2) schválit prodej části pozemku p. č. 16 o výměře 208 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/2) v katastrálním území Březové Hory, za cenu 380 Kč/m² do SJM
- 3) schválit prodej části pozemku p. č. 16 o výměře 11 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/3) v katastrálním území Březové Hory, za cenu 380 Kč/m² do SJM

III. ukládá

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 18.5.2020.

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

ZM schvaluje – neschvaluje

- 1) prodej části pozemku p. č. 16 o výměře 355 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/1) v katastrálním území Březové Hory, za cenuKč/m²,
- 2) prodej části pozemku p. č. 16 o výměře 208 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/2) v katastrálním území Březové Hory, za cenuKč/m² do SJM
- 3) prodej části pozemku p. č. 16 o výměře 11 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/3) v katastrálním území Březové Hory, za cenuKč/m² do SJM

Důvodová zpráva:

Žadatelé:



Předmět:

Prodej tří různých částí z pozemku p. č. 16 o celkové výměře 574 m² (jednotlivé části o výměře: 355 m², 208 m², 11 m²) – ostatní plocha/ostatní komunikace, v katastrálním území Březové Hory.

Účel:

Narovnání majetkoprávního vztahu.

Znalecký posudek č. 10927-705/2020 ze dne 16.3.2020, vyhotovený XP invest, s. r. o.:

1) cena obvyklá části pozemku p. č. 16 o výměře 355 m² (poptává [redacted]): 134.900 (tj. 380 Kč/m²),

částka za bezesmluvní užívání této části pozemku: 5.325 Kč/rok (tj. 15 Kč/m²/rok),

2) cena obvyklá jiné části pozemku p. č. 16 o výměře 208 m² (poptávají manželé Mikovi): 79.040 (tj. 380 Kč/m²),

částka za bezesmluvní užívání této části pozemku: 3.120 Kč/rok (tj. 15 Kč/m²/rok),

3) cena obvyklá jiné části pozemku p. č. 16 o výměře 11 m² (poptávají manželé Kraifovi): 4.150 (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 377 Kč/m²),

částka za bezesmluvní užívání této části pozemku: 165 Kč/rok (tj. 15 Kč/m²/rok).

Žadatelé uhradili společně a nerozdílně náklady za vyhotovení znaleckého posudku.

Dále byla všem žadatelům sdělena cena dle znaleckého posudku [redacted]

na toto sdělení elektronicky reagovali a žádají město Příbram o snížení výše kupní ceny. Ve své žádosti uvádí, že uvedený pozemek v minulosti sloužil k odkládání hlušiny z těžby prováděné v dolu Vojtěch (tzv. odvalu). Vzhledem k tomu, že po odstranění odvalu bylo nutné udržovat shora uvedený pozemek ve stavu, který by neohrožoval užívání jejich vlastních, sousedních pozemků (a to zejména před sesuvy půdy a zaplevelením), a tím, že vlastník sám toto nečinil, udržovali a zabezpečovali předmětný pozemek (resp. jeho části, jejichž koupě je nyní nabízena) vlastní prací a na vlastní náklady. Tento v podstatě rekultivovali (vybudovali zpevňující zídky, odstranili náletové a plevelné dřeviny a vysadili půdu zpevňující keře a okrasné rostliny).

Žadatelé se domnívají, že by bylo vhodné, aby město při prodeji zohlednilo jejich práci a náklady, vynakládané na správu uvedených částí městského pozemku po dobu několika desítek let, v prodejní ceně.

Pro úplnost uvádí, že předmětné části pozemků považovali po mnoho desítek let za součást jejich pozemků (dřívější majitelé vybudovali oplocení v hranicích, ve kterých jsou pozemky dnes užívány, aniž by jim předmětné části pozemku patřily), tato skutečnost jim však při nabytí vlastnictví nebyla známa. Byť by i mohly být splněny podmínky pro řádné vydržení předmětných částí pozemku (k dnešnímu dni případně i vydržení mimořádné), nechtějí celou věc řešit tímto způsobem (a zbytečným sporem s městem, které je jejich domovem). Při stanovení kupní ceny by však mohlo být přihlédnuto i k této okolnosti.

Se shora uvedených důvodů žádají [redacted] o snížení kupní ceny.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města – doporučuje prodej předmětného pozemku jednotlivým žadatelům.

Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá oddělení námitek k prodeji jednotlivých částí pozemku žadatelům.

Vyjádření Osadního výboru Březové Hory:

Osadní výbor nemá námitek k prodeji pozemku.

Komise pro realizaci majetku města dne 27.4.2020:

I. doporučuje schválit:

1) úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 16 o výměře 355 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/1) v k. ú. Březové Hory, ve výši 15,- Kč/m²/rok, žadatelem, a to zpětně za tři roky,

- 2) úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 16 o výměře 208 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/2) v k. ú. Březové Hory, ve výši 15,- Kč/m²/rok, žadateli, a to zpětně za tři roky,
- 3) úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 16 o výměře 11 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/3) v k. ú. Březové Hory, ve výši 15,- Kč/m²/rok, žadateli, a to zpětně za tři roky.

II. doporučuje schválit:

- 1) schválit prodej části pozemku p. č. 16 o výměře 355 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/1) v k. ú. Březové Hory, za cenu 380,- Kč/m², žadatelce,
- 2) schválit prodej části pozemku p. č. 16 o výměře 208 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/2) v k. ú. Březové Hory, za cenu 380,- Kč/m², žadatelům,
- 3) schválit prodej části pozemku p. č. 16 o výměře 11 m² z celkové výměry 574 m² (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 16/3) v k. ú. Březové Hory, za cenu 380,- Kč/m², žadatelům.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor provedl místní šetření za účasti všech žadatelů (ještě před podáním žádosti o prodej pozemku) a pořídil fotodokumentaci. Bylo zjištěno, že žadatelé užívají předmětný pozemek (každý jinou část), který je však pro město Příbram nepřístupný. Na jednání bylo dohodnuto, že žadatelé nechají (pokud se domluví na podání žádosti o prodej) na své náklady vyhotovit geometrický plán pro rozdělení pozemku tak, aby z něho bylo patrné, kdo jakou část pozemku přesně užívá.

Pozemek se nachází uprostřed nemovitostí, které jsou ve vlastnictví žadatelů (Příbram VI – Březové Hory, vedle bývalé úpravný Rudných dolů).


V případě schvalování odchylky od ceny v čase a místě ocenění obvyklé, je nutné toto odchylení řádně zdůvodnit.

Odbor prodej pozemku doporučuje, dojde tím k narovnání majetkoprávního vztahu.

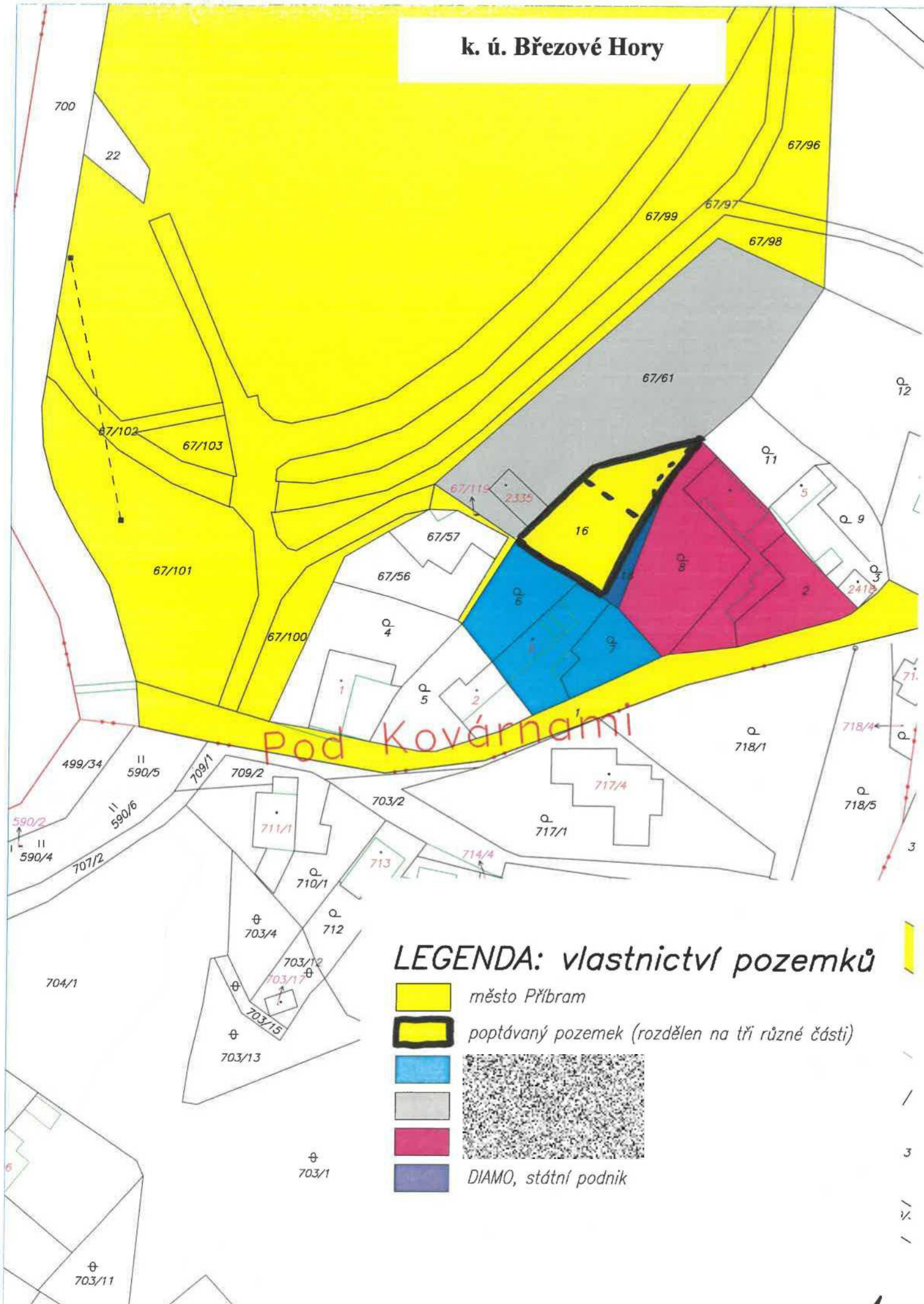
Záměr prodat tři části z pozemku zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram: 11.3. – 27.3.2020.

Nabývací titul: kupní smlouva ze dne 5.3.1998.

Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost o prodej, včetně geometrického plánu č. 2124-336/2019, vyhotoveného paní Štěpánkou Volnou
- 3) žádost  o snížení kupní ceny
- 4) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství, vyjádření Osadního výboru Březové Hory
- 5) znalecký posudek č. 10927-705/2020 ze dne 16.3.2020, vyhotovený XP invest, s. r. o.

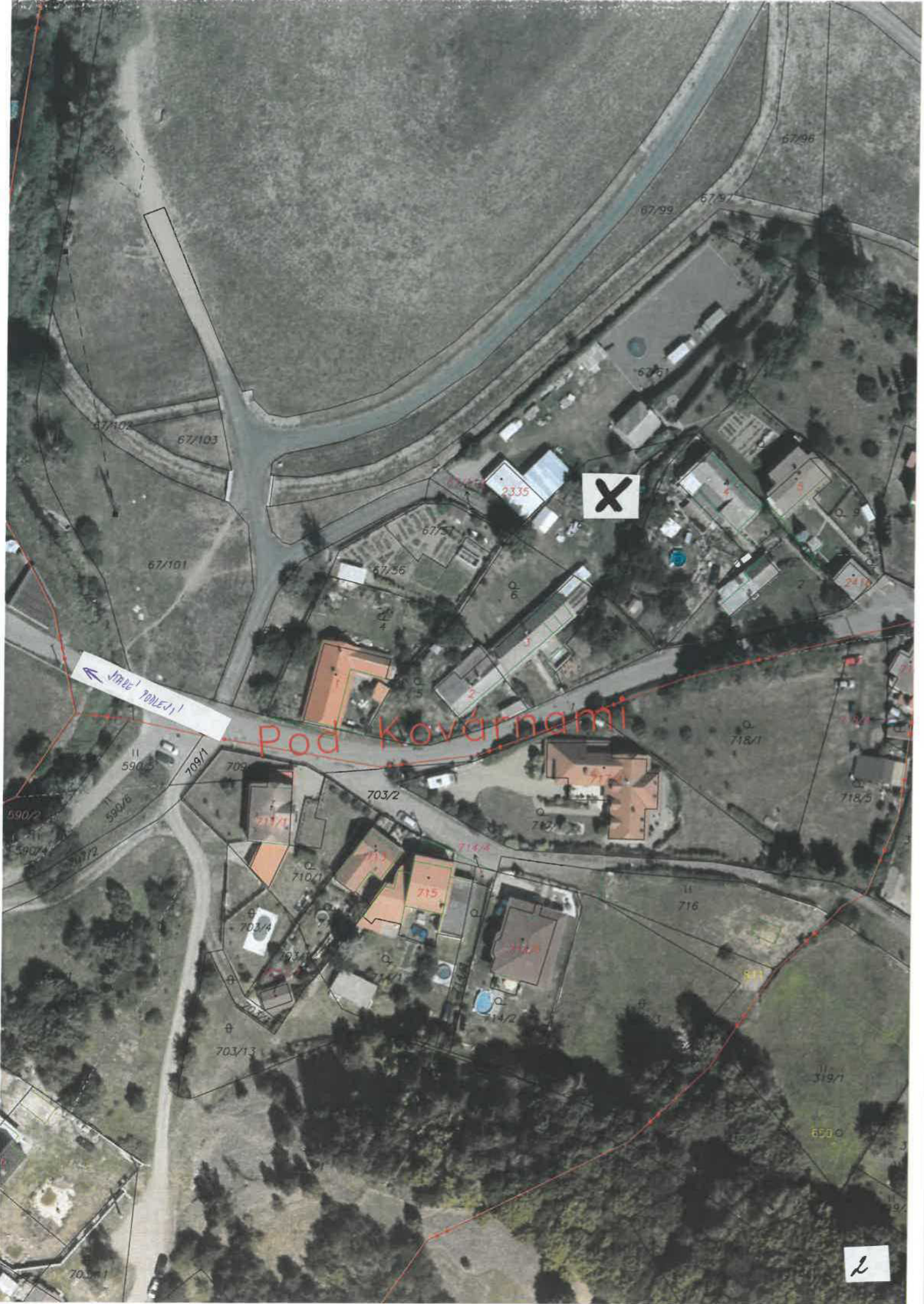
k. ú. Březové Hory



Pod Kovárnami

LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Přebram
-  poptávaný pozemek (rozdělen na tři různé části)
-  
-   DIAMO, státní podnik



← Jméno TONEL 1

pod Kovárnami

X

2

W. Boukoup





Město Příbram - Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku, oddělení majetkoprávní
Tyršova 108
261 01 Příbram I

V Příbrami dne 14. února 2020

Městský úřad Příbram
261 01 Příbram I, Tyršova 108
Převzal: Odbor správy majetku

Došlo dne: 19-02-2020

ev. č.: 14996/2020
č. j.: 40 příloh 6k

ŽÁDOST

I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:
prodej pozemků

II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

pozemek p. č. 16/1 o výměře 355 m² v katastrálním území Březové Hory pro
pozemek p. č. 16/2 o výměře 208 m² v katastrálním území Březové Hory pro
pozemek p. č. 16/3 o výměře 11 m² v katastrálním území Březové Hory pro

III. Účel, důvod:
užívání pozemků

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

V. Vztah k předmětu žádosti (předmětné nemovité věci):
žadatelé jsou majiteli sousedních nemovitých věcí

VI. Žadatel příp. žadatelé (fyzická osoba nebo právnická osoba):

Jméno, příjmení: [redacted]
Datum narození: [redacted]
Bydliště: Příbram
Korespondenční adresa : shodná s adresou bydliště
Telefon:

Jméno, příjmení: [redacted]
Datum narození: [redacted]
Bydliště: Příbram
Korespondenční adresa : shodná s adresou bydliště

Jméno, příjmení: [redacted]
Datum narození: [redacted]
Bydliště: Příbram
Korespondenční adresa : shodná s adresou bydliště
Telefon:
E-mail:

Jméno, příjmení: [redacted]
Datum narození: [redacted]
Bydliště: Příbram /, Poch [redacted] 10
Korespondenční adresa : shodná s adresou bydliště
Telefon:
E-mail:

Jméno, příjmení: [redacted]
Datum narození: [redacted]
Bydliště: Příbram
Korespondenční adresa : shodná s adresou bydliště

Telefon:

Žadatelé

souhlasí se zasíláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky kontaktní osobou pověřují žadatelé [redacted]
žádají o vypracování společné kupní smlouvy

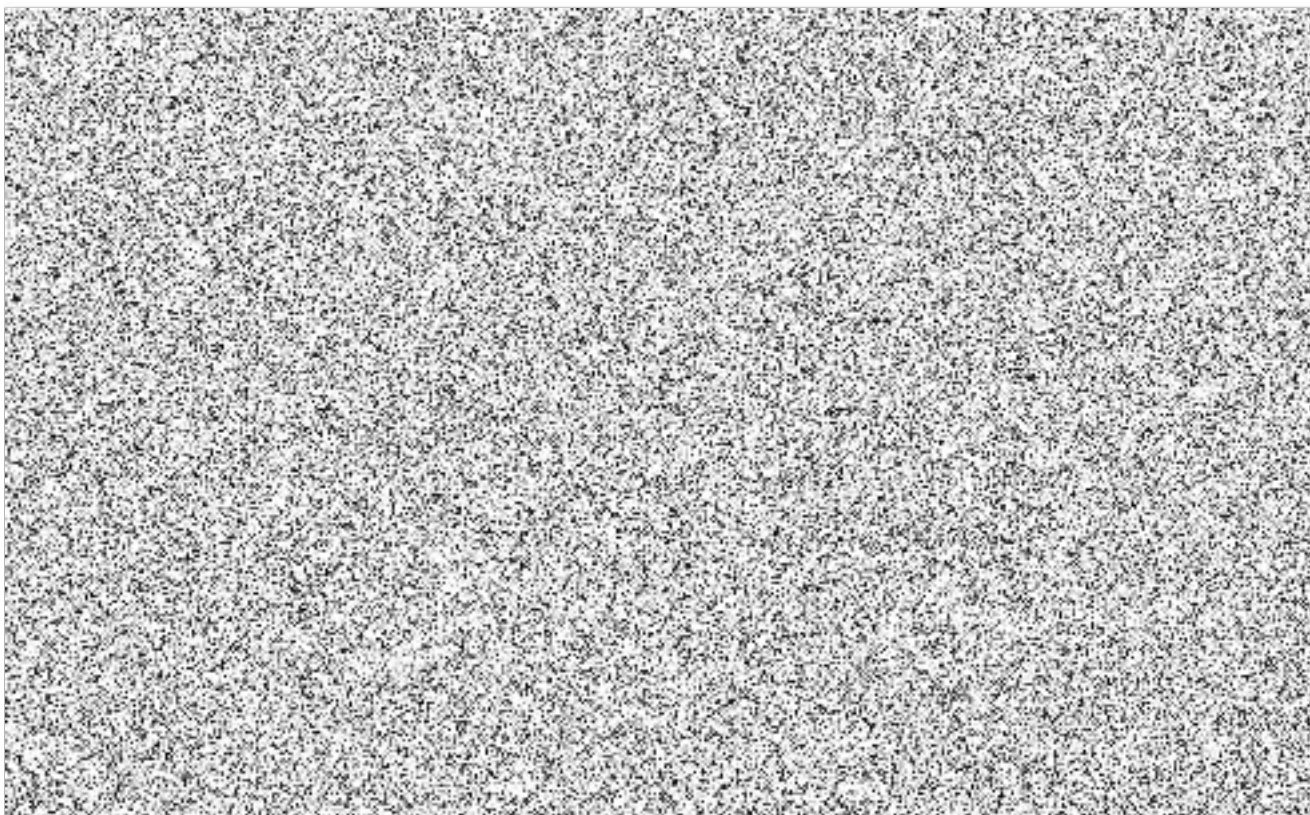
VII. Přílohy:

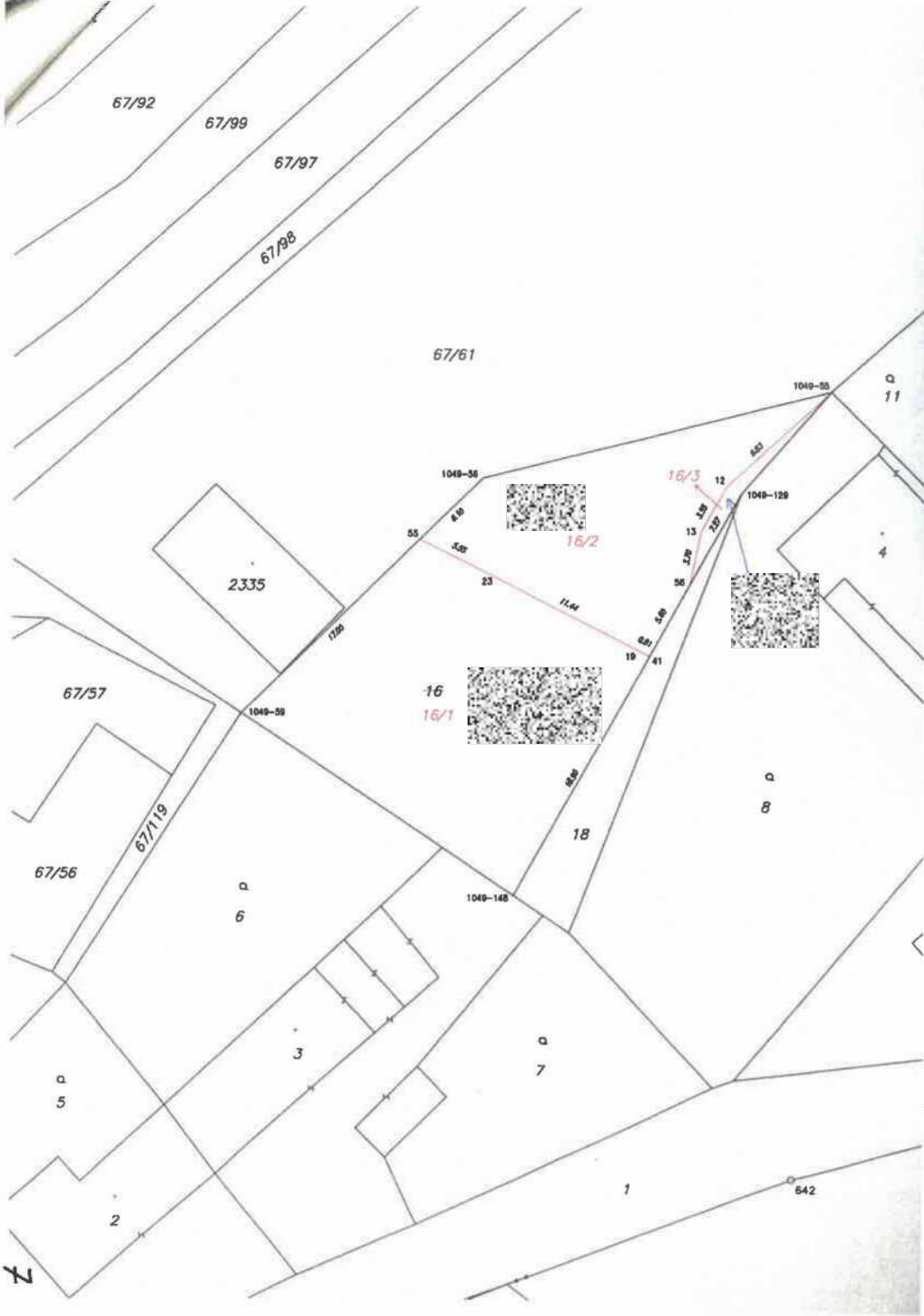
10x geometrický plán

VIII. Související informace

Kupní cena bude stanovena dle znaleckého posudku, jehož zpracování zadá město Příbram. Žadatelé uhradí cenu za zhotovení znaleckého posudku.

Žadatelé uhradili náklady spojené s vypracováním geometrického plánu na rozdělení původního pozemku.





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav						Nový stav							
Označení pozemku porc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku porc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Dle přechází z pozemku označeného v evidenci nemovitostí	Indikator změny právního vztahu	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
16	5	74	ostatní plocha	16/1	3	55	ostatní plocha	2	2	16	10001	3	55
				16/2	2	08	ostatní plocha			16	10001	2	08
				16/3	1	11	ostatní plocha			16	10001	1	11
	5	74			5	74							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
1049-55	779981.49	1082934.45	3	sloupek
1049-56	780005.40	1082940.46	3	kolík
1049-59	780021.98	1082956.61	3	kolík
1049-129	779987.62	1082941.47	3	kolík
1049-148	780003.22	1082969.11	3	kolík
12	779988.71	1082941.05	3	sloupek
13	779990.41	1082944.15	3	sloupek
19	779994.65	1082952.28	3	sloupek
23	780004.85	1082947.15	3	sloupek
41	779993.91	1082952.62	3	zap.hřeb
55	780009.78	1082944.73	3	zap.hřeb
56	779991.17	1082947.76	3	zap.hřeb

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Desetiletý plán zprávy o změně správních zeměměřičských údajů:	
	jméno, příjmení	Ing Marie Košťová
	Číslo jednací seznamu údajů správních zeměměřičských údajů:	1347/1995
	Dne:	31.1. 2020
	Dne:	28/2020
	Měřítko a způsob měření:	1:2000
Vyhotovitel: Štěpánka Váňd 261 01 Píbram III-71 603892524	Katastrální úřad součástí a oddělení parcel.	Dleřitel stejnojmenného geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 2124 - 336 / 2019	KÚ pro Středočeský kraj KP Píbram Miroslav Holub PGP-217/2020-211 2020.02.06 09:35:41 CET	Ing. Marie KOŠTOVÁ Miroslav Holub, ČÚZK č. 1347/1995 Číslo jednací seznamu údajů správních zeměměřičských údajů
Obec: Píbram		
Kat. území: Březové Hory		
Mapový list: Píbram 1-1/13,2-1/24		
Doplnění: Všechny údaje byly poskytnuty v souladu s podmínkami a předloženými měřicími listy. Měřítko bylo určeno podle měřicího listu.		

č. 11478 22.7.2020

Městský úřad Příbram

Odbor správy majetku
Tyršova 108
261 19 Příbram I

k č.j. MeUPB 29197/2020, 28/2020 OSM/OddMaj/Říč

V Příbrami, dne 20. 4. 2020

Věc: Žádost o snížení kupní ceny

Vážený,

Vaším dopisem ze dne 2.4.2020 nám jako zájemcům o koupi byla nabídnuta kupní cena za částí Vašeho pozemku parc. č. 16 o výměře 208 m² (nově vzniklý pozemek 16/2) a o výměře 355 m² (nově vzniklý pozemek 16/1) v katastrálním území Březové Hory (dle geometrického plánu č. 2124-336/2019) ve výši 380,00 Kč/m².

Uvedený pozemek sloužil v minulosti k odkládání hlušiny z těžby prováděné v dole Vojtěch (tzv. odval). Vzhledem k tomu, že po odstranění odvalu bylo nutné udržovat shora uvedený pozemek ve stavu, který by neohrožoval užívání našich vlastních, sousedních pozemků (a to zejména před sesuvy půdy a zaplevelením), a že vlastník sám toto nečinil, udržovali jsme a zabezpečovali pozemek (resp. jeho části, jejichž koupě je nám nyní nabízena) vlastní prací a na vlastní náklady. Tento jsme v podstatě zcela rekultivovali (vybudovali jsme zpevňující zidky, odstranili náletové a plevelné dřeviny a vysadili půdu zpevňující keře a okrasné rostliny).

Domníváme se, že by bylo vhodné, aby Město Příbram nyní při prodeji zohlednilo naši práci a naše náklady, vynakládané na správu uvedených částí Vašeho pozemku po dobu několika desítek let, v prodejní ceně.

Pro úplnost dodáváme, že jsme předemné části shora uvedeného pozemku považovali po mnoho desítek let za součást našich pozemků (dřívější majitelé našich pozemků vybudovali oplocení v hranicích, ve kterých dnes pozemky užíváme, aniž by jim předemné části Vašeho pozemku patřily; tato skutečnost nám však při nabytí vlastnictví nebyla známa). Byť by i mohly být splněny podmínky pro řádné vydržení předemných částí Vašeho pozemku (k dnešnímu dni případně i vydržení mimořádné), nechceme celou věc řešit tímto způsobem (a zbytečným sporem s Vaším městem, které je naším domovem). Při stanovení kupní ceny by však mohlo být přihlédnuto i k této okolnosti.

Žádáme Vás proto o snížení kupní ceny, za vyhovění děkujeme.

S pozdravem,



Vyř. OIRM

Jana Říčařová

Od: Jaroslav Malý
Odesláno: 25. března 2020 10:04
Komu: Jana Říčařová
Kopie: Libuše Hálová
Předmět: prodej pozemku p. č. 16 v k.ú. Březové Hory

Dobrý den,

Zasíláme vyjádření k žádosti  o odprodej části pozemku p.č. 16 v k.ú. Březové Hory.

Vyjádření oddělení rozvoje města OIRM:

Oddělení rozvoje města OIRM **doporučuje prodej** předmětného pozemku, který je obklopen pozemky jiných vlastníků a tím nenabízí městu Příbram potenciál pro jeho rozvoj. Předmětný pozemek je v současnosti oplocen a bezesmluvně užíván – pravděpodobně vlastníkem pozemku p.č. 6.

Rovněž upozorňujeme na bezesmluvní využívání části pozemku p.č. 67/119 ve vlastnictví města Příbram, který je částečně připlocen k pozemku parc. č. 67/57 a 67/56 v k. ú. Březové Hory.

S pozdravem

Ing. arch. Jaroslav Malý

vedoucí oddělení rozvoje města

Tel.: 318402595

Mobil: 778735748

E-mail: jaroslav.maly@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

Jana Říčařová

VYJ. 12/14

Od: Simona Žďánská
Odesláno: 7. dubna 2020 15:15
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Ž. o vyj. OIRM, SOSH - p. č. 16 k. ú. Bř. Hory - [redacted]

Vážená paní Říčařová, na základě Vaší žádosti o vyjádření k prodeji pozemku parc. č. 16 v k.ú. Březové Hory, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.

Ing. Simona Žďánská

referent Samostatného oddělení silničního hospodářství
Tel.: 318402525
E-mail: simona.zdanska@pribram.eu



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

From: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Sent: Tuesday, February 25, 2020 7:03 AM
To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>
Subject: Ž. o vyj. OIRM, SOSH - p. č. 16 k. ú. Bř. Hory - [redacted]

Vážené kolegyně,
v příloze zasíláme žádost uživatelů (včetně geom. plánu) a fotodokumentace o prodej pozemku p. č. 16 v katastrálním území Příbram.
Odbor správy majetku provedl v loňském roce místní šetření, pozemek je pro město Příbram nepřístupný.

Děkujeme za vyjádření a jsme 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: copy192p@pribram.eu <copy192p@pribram.eu>
Sent: Tuesday, February 25, 2020 6:44 AM
To: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Subject: Message from OSM

Jana Říčařová

Vyj. OV B.H.

Od: Tomas Mosler <tomas.mosler@centrum.cz>
Odesláno: 25. února 2020 21:34
Komu: Jana Říčařová
Předmět: Re: Žádost o vyjádření k prodeji - pozemek p. č. 16 v k. ú. Březové Hory

Vazena pani Ricarova,

proti pripadnemu prodeji nemame namitek.

S pozdravem

Tomas Mosler, Osadni vybor Brezove Hory



Jana Říčařová wrote:

- >
- >
- > Vážení,
- >
- > obracíme se na vás se žádostí o vyjádření k případnému prodeji pozemku
- > p. č. 16 o výměře 574 m2 v katastrálním území Březové Hory do
- > vlastnictví jednotlivých současných uživatelů (vlastníků pozemků p. č.
- > 6, p. č. 8 a p. č. 67/61, vše v k. ú. Březové Hory).
- >
- > Odbor správy majetku provedl místní šetření (za účasti všech
- > uživatelů), pozemek je pro město Příbram nepřístupný a je dlouhodobě
- > užíván vlastníky shora uvedených nemovitostí.
- >
- > V příloze zasíláme ortofotomapu s vyznačením předmětného pozemku a
- > fotodokumentaci.
- >
- >
- >
- > Za stanovisko OV Březové Hory k případnému prodeji pozemku p. č. 16 v k.
- > ú. Březové Hory předem děkujeme a jsme s pozdravem
- >
- >
- >
- > *Jana Říčařová*
- >
- > referent oddělení majetkoprávního
- > Tel.: 318402339
- > E-mail: jana.ricarova@prijbram.eu <mailto:jana.ricarova@prijbram.eu>
- >
- > logo
- >
- >
- >
- > *MĚSTO PŘÍBRAM*
- >
- > www.prijbram.eu <http://www.prijbram.eu/>
- >
- > Městský úřad Příbram
- >

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10927-705/2020

MěÚ Příbram

Doručeno: 27.03.2020

MeUPB 28208/2020

listy: přílohy: 1

druh: svazek - posudek, 1x faktura



mepmes7a3105a7

Objednatel znaleckého posudku:

Město Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemků v kat. území
Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram, pro
účely přímého prodeje a pronájmu

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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 4.3.2020 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 16.3.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků pč. 16/1, 16/2 a 16/3 v katastrálním území Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram, pro účely přímého prodeje a pronájmu

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Pod Kovárnami
261 01 Příbram

LV: 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Březové Hory
Počet obyvatel: 32 642

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

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka byla provedena dne 4.3.2020 za přítomnosti manželů Míkových a paní Šourkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 4.3.2020
- snímky z katastrální mapy
- geometrický plán č.2124-336/2019, zhotovitel Š. Volná
- místní šetření dne 4.3.2020
- informace poskytnuté [redacted]
- informace z realitních serverů a realitních kanceláří v regionu
- informace z Katastru nemovitostí (Sbírka listin)

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram

Nemovitosti

- pozemek pč. 16/1 – ostatní plocha, výměra 355m²
- pozemek pč. 16/2 – ostatní plocha, výměra 208m²
- pozemek pč. 16/3 – ostatní plocha, výměra 11m²

pozemky byly odděleny geometrickým plánem č. 2124-336/2019 z pozemku pč. 16 ostatní plocha – ostatní komunikace, zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram

6. Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k účelu zhotovení posudku pro přímý prodej jsou v souladu se zásadami oceňování nemovitostí v majetku státu v ocenění použity koeficienty, které zohledňují budoucí stav využití obou pozemků ve funkčním celku se stavbami bydlení.

Příslušenství pozemků (dřevník, oplocení, opěrná zeď) nebylo oceňováno, neboť majitel pozemků je nevybudoval a není jejich vlastníkem.

Oceňované pozemky byly vyděleny z pozemku pč. 16 – ostatní plocha – ostatní komunikace geometrickým plánem č.2124-336/2019 podle dlouhodobě užívaných ploch jednotlivými majiteli sousedních pozemků.

Zhotovitel posudku předpokládá, že informace poskytnuté objednatelem i osobami účastnicími se obhlídky jsou úplné a pravdivé.

7. Celkový popis nemovitosti

Okresní město Příbram se nachází na jižním okraji Středočeského kraje na okraji CHKO Brdy. Město má komplexní občanskou vybavenost a obsluhováno je autobusovou i železniční dopravou. Město je známé svou hornickou minulostí.

Oceňovaný rozdělený pozemek pč. 16 leží na okraji okresního města Příbram v zastavěné části Březové Hory poblíž říčky Litávky. Pozemek je ze všech stran obklopen pozemky ve vlastnictví třetích osob, nemá vlastní přístup z obecní komunikace. Pozemek leží na bývalé hornické haldě a do současné podoby byl zrekultivován majiteli okolních nemovitostí, kteří jeho části také užívají ve funkčním celku se svými nemovitostmi. K pozemku vede nejprve obecní asfaltová, od provizorní brány u Litavky pak nezpevněná cesta, přímo na pozemek není volný přístup, okolní cizí nemovitosti jsou oploceny. Zastávka autobusu je cca 600m. Část pozemku pč.16 leží v zátopové zóně stoleté vody (Q100) říčky Litávky.

Jednotlivé oddělené pozemky jsou užívány ve funkčním celku s okolními stavbami pro bydlení, nejsou ale samostatně zastavitelné. Užití silně ovlivňuje i minulost pozemků – jsou důlní výsypkou.

Pozemek pč. 16/1 tvoří okraj dvora, na části pozemku stojí dřevník, část pozemku je prašná.

Pozemek pč. 16/2 je poměrně svažité, zatravněný, zpevněný kamennou zídou. Pozemky pč. 16/1 a 16/2 jsou mezi sebou odděleny starým dřevěným plotem.

Pozemek pč.16/3 je úzký a velmi malý, jde pouze o proužek pozemku okolo plotu.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Cena zjištěná dle cenového předpisu má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

9. Obsah znaleckého posudku

a) ocenění podle cenového předpisu

1. Pozemek pč. 16/1
2. Pozemek pč. 16/2
3. Pozemek pč. 16/3

b) ocenění srovnávací metodou

Stavební pozemky Příbram

c) stanovení obvyklé hodnoty pronájmu

B. ZNALECKÝ POSUDEK

a) ocenění podle cenového předpisu

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nelze stavět, pouze funkční celek, měkké podloží	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,768$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,665$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nepevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek na staré důlní haldě	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,520$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,399$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,346$$

1. Pozemek pč. 16/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,665$

Index polohy pozemku $I_P = 0,520$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II 0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,665 * 1,000 * 0,520 = 0,346$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 065,-	0,346		368,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	16/1	355	368,49	130 813,95
Stavební pozemek - celkem			355		130 813,95

Pozemek pč. 16/1 - zjištěná cena celkem = 130 813,95 Kč

2. Pozemek pč. 16/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,665$

Index polohy pozemku $I_P = 0,520$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,665 * 0,980 * 0,520 = 0,339$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 065,-	0,339		361,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	16/2	208	361,04	75 096,32
Stavební pozemek - celkem			208		75 096,32

Pozemek pč. 16/2 - zjištěná cena celkem = 75 096,32 Kč

3. Pozemek pč. 16/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,665$

Index polohy pozemku $I_P = 0,520$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - nevhodný tvar i velikost	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,665 * 0,970 * 0,520 = 0,335$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 065,-	0,335		356,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	16/3	11	356,78	3 924,58
Stavební pozemek - celkem			11		3 924,58

Pozemek pč. 16/3 - zjištěná cena celkem = 3 924,58 Kč

b) ocenění srovnávací metodou dle tržní metodiky

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro ocenění pozemků pč. 16/1, 16/2 a 16/3 užívaných ve funkčním vcelku s obytnými stavbami jako zahrada či dvůr byly vybrány stavební pozemky v menších obcích v blízkém okolí Příbrami. V ocenění bylo zohledněno, že oceňované pozemky jsou původní důlní výsypkou, jsou samostatně nezastavitelné, nejsou na ně přivedeny inženýrské sítě. Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze. Realitní nabídky jsou doplněny cenami z kupních smluv pozemků v blízkém okolí nemovitosti.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním						
č.	lokalita	typ a rozměry	ÚP	přístup	IS	ostatní
Oceňovaný pozemek	Příbram Březové Hory pč.16	ve funkčním celku s RD celkem 574m2	obytné území	okraj obce, přístup nezpevněná komunikace	bez IS	stará důlní halda, rekultivace vlastními prostředky
1	Příbram Lazec pč. 705/2	zahrada 800m2	určená pro zástavbu RD	okraj obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2019, V-8921/2019
2	Příbram Orlov pč. 23/128	TTP 1.878m2	určená pro zástavbu RD	okraj obce, zpevněná komunikace	elektrifina	prodáno 2019 V-3612/2019
3	Příbram Orlov pč. 182/56	TTP 1500m2	určená pro zástavbu RD	okraj obce, zpevněná komunikace	bez IS	prodáno 2019 V-583/2019
4	Příbram Podlesí	zahrada 770m2	určená pro zástavbu RD	okraj obce, nezpevněná komunikace	bez IS	u Litávky
5	Příbram Kozičín	zahrada 4.400m2	určená pro zástavbu 2RD	odloučená část obce, zpevněná komunikace	elektrifina na hranici	

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - ÚP	K4 - přístup	K5 - IS	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena m2 oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího
1	750	1	750	1	1	1,1	1,05	1,1	1,3	1,65165	454
2	729	1	729	1	1	1,1	1,05	1,1	1,3	1,65165	441
3	600	1	600	1	1	1,1	1	1	1,3	1,43	420
4	388	0,9	349,2	1	1	1,1	1,05	1	1,2	1,386	252
5	570	0,9	513	1	1	1,1	1	1,1	1,3	1,573	326
Celkem průměr											379
Minimum											252
Maximum											454
Směrodatná výběrová odchylka - s											87
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											292
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											465
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - srovnatelné, v blízké lokalitě											
K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m2											
K3 - Koeficient úpravy na stav UP - stavební pro RD, možno stavět, V5 pro 2 R											
K4 - Koeficient úpravy na dostupnost - zohledněna zpevněná komunikace											
K5 - Koeficient úpravy na dostupnost IS - většinou přípojka elektro											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - oceňovaný pozemek na staré důlní haldě, V4 blízkost Litavky											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitostí:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětných nemovitostí k datu zpracování posudku na částku **380,- Kč/m2**.

Srovnávací hodnota pozemku pč. 16/1 je tedy (355*380) **134.900,- Kč**

Srovnávací hodnota pozemku pč. 16/2 je tedy (208*380) **79.040,- Kč**

Srovnávací hodnota pozemku pč. 16/3 je tedy (11*380) **4.150,- Kč**

c) stanovení obvyklé hodnoty pronájmu

Výše pronájmu pozemků zastavěných, případně užívaných ve funkčním celku s budovami jiných vlastníků je běžně stanovována velmi individuálně, často se zvažováním dlouhodobých nájemních či osobních vztahů. K objektivnímu stanovení obvyklé výše byla proto pomocně využita doporučení pro stanovení výše simulovaného nájemného u stavebních pozemků při ocenění věcných břemen a postupy z vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku:

„Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2 – 4 %.

Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemků (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné. Simulované nájemné lze určit z ceny pozemku podle odpovídajícího podílu

a) v úrovni obvyklé ceny,

b) uvedené v cenové mapě stavebních pozemků obce, jde-li o stavební pozemek,

c) určené podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška v aktuálním znění).“

Uvedený postup je rovněž v souladu se čl. 16, odst. 6 a 7 Postupů pro oceňování majetku státu:

„Nelze-li obvyklé nájemné na trhu určit porovnáním (obdobné nemovité věci nejsou v daném místě a čase pronajímány ani k pronájmu nabízeny nebo jen ojediněle), odvodí se nájemné z ceny nemovité věci, která má být pronajata. Roční obvyklé nájemné se stanoví ve výši 4% až 10% z obvyklé ceny nemovité věci podle vyhodnocení pronajímané nemovité věci, zejména z hlediska atraktivity místa, ve kterém se nachází (výhodnost polohy), druhu nemovité věci a způsobu jejího využití.“

Vzhledem k charakteru a historii pozemku pč. 16 je obvyklé roční nájemné stanoveno ve výši **4% z obvyklé ceny stavebního pozemku**, stanovené tímto znaleckým posudkem: $380 * 0,04 = 15,20$, po zaokrouhlení **15,- Kč/m²/rok**.

Cena za pronájem je shodná s částkou za bezesmluvní užívání.

C. REKAPITULACE

a) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Pozemek pč. 16/1	130 814,- Kč
2. Pozemek pč. 16/2	75 096,- Kč
3. Pozemek pč. 16/3	3 925,- Kč

b) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota pozemku pč. 16/1	134 900,- Kč
Srovnávací hodnota pozemku pč. 16/2	79 040,- Kč
Srovnávací hodnota pozemku pč. 16/3	4 150,- Kč

c) Rekapitulace pronájmu

Nájemné pozemku pč. 16/1 (355*15)	5.325,- Kč
Nájemné pozemku pč. 16/2 (208*15)	3.120,- Kč
Nájemné pozemku pč. 16/3 (11*15)	165,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou pozemku pč. 16/1 v kat. území Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram, ke dni 4.3.2020 na

134.900,-Kč

Slovy: Jednostotřicetčtyřitisícdevětset korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou pozemku pč. 16/2 v kat. území Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram, ke dni 4.3.2020 na

79.040,-Kč

Slovy: Sedmdesátdevěttisícčtyřicet korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou pozemku pč. 16/3 v kat. území Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram, ke dni 4.3.2020 na

4.150,-Kč

Slovy: Čtyřitisícejednostopadesát korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou hodnotu pronájmu pozemku pč. 16/1 v kat. území Březové Hory, obec Příbram, okres Praha – západ, ke dni 4.3.2020 na

5.325,-Kč

Slovy: Pět tisíc třístadvacet pět korun/ročně

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou hodnotu pronájmu pozemku pč. 16/2 v kat. území Březové Hory, obec Příbram, okres Praha – západ, ke dni 4.3.2020 na

3.120,-Kč

Slovy: Třítisícejednostdvacet korun/ročně

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou hodnotu pronájmu pozemku pč. 16/3 v kat. území Březové Hory, obec Příbram, okres Praha – západ, ke dni 4.3.2020 na

165,-Kč

Slovy: Jednostošedesátpět korun/ročně

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jana Petrželová

V Praze 16.3.2020



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10927-705/2020 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Seznam příloh

- výpisy z elektronické formy KN a ortomapa
- mapy
- geometrický plán č.2124-226/2019
- zátopové území
- fotodokumentace
- porovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické formy KN:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	164
Obec:	Příbram (530019)E
Katastrální území:	Březová Hora (735519)
Číslo LV:	10001
Výměra (m ²):	574
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemků:	ostatní plocha



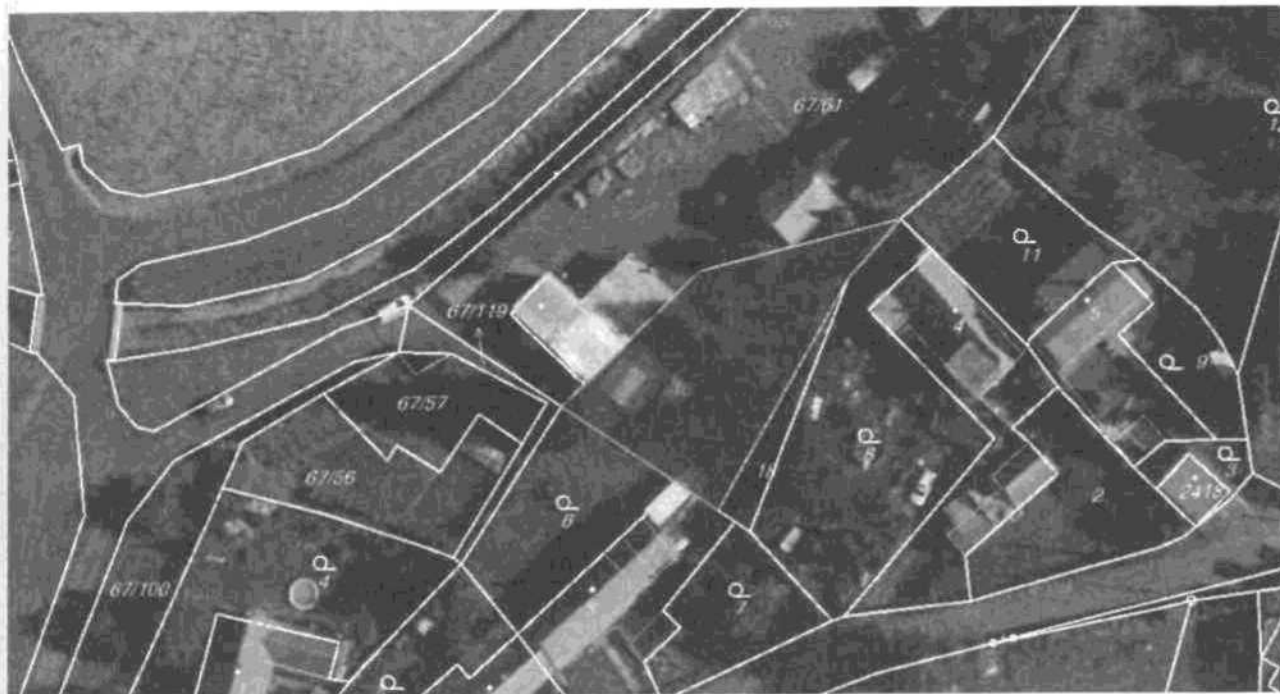
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

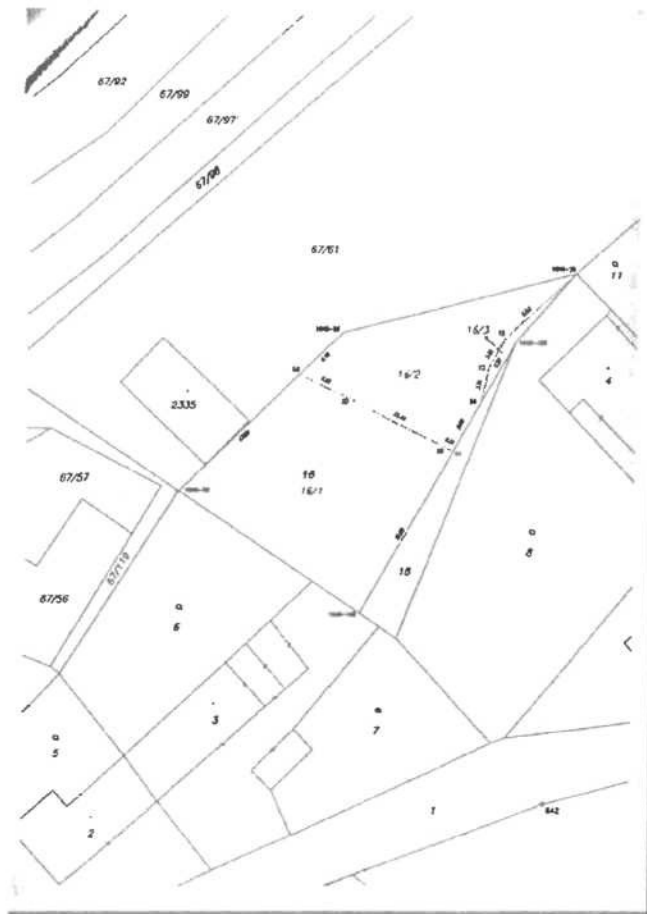
Vlastnické právo

Podíl

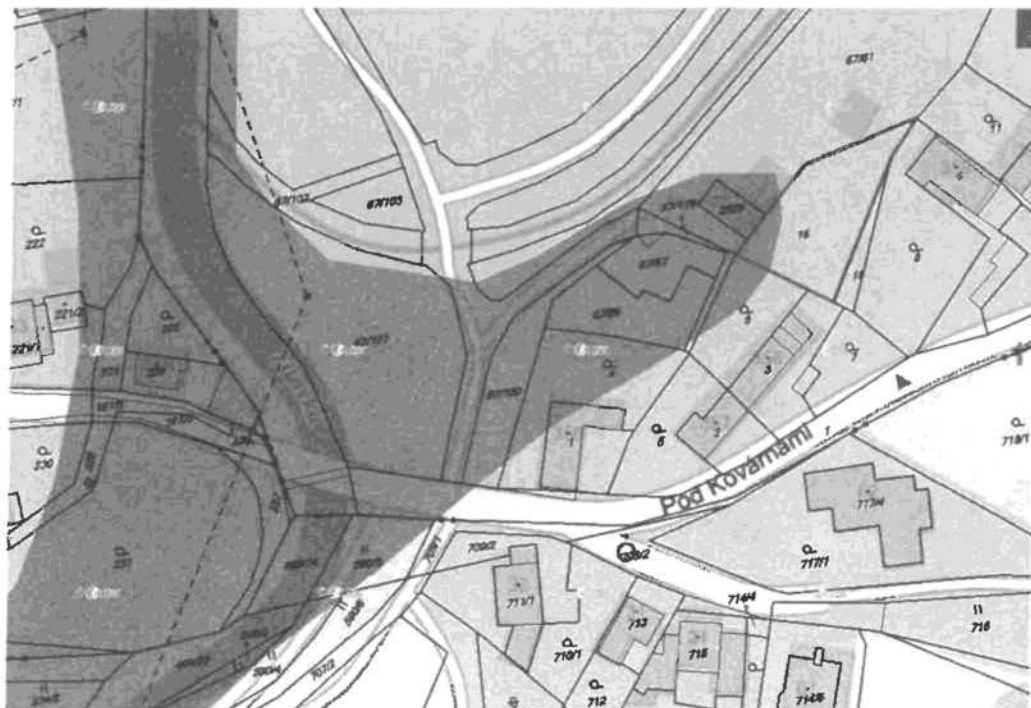
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I. 20101 Příbram



Geometrický plán č.2124-336/2019:



Zátopové území:



Fotodokumentace:

Pozemek pč. 16/1



Pozemek pč. 16/2



Pozemek pč. 16/3



Srovnávané nemovitosti:

Pozemek č.1:

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.03.2020 21:35

Okres: CZ020B Příbram
Kat. území: 671584 Lazec

Obec: 539911 Příbram

Pozemek: 705/2, LV 842

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 14:42:12. Zápis proveden dne 05.11.2019.

V-8921/2019-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 705/2, LV 842

Pozemek č.2 a 3:

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.03.2020 21:35

Okres: CZ020B Příbram
Kat. území: 712272 Orlov

Obec: 539911 Příbram

Pozemek: 182/56, LV 347

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2019 16:28:41. Zápis proveden dne 15.02.2019.

V-583/2019-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 182/56, LV 347

Pozemek: 23/128, LV 308

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.675.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2019 15:42:37. Zápis proveden dne 21.05.2019.

V-3612/2019-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 23/128, LV 308; 23/130, LV 308; 23/140, LV 308; 23/141, LV 308; 208/13, LV 308

Pozemek č.4:



Prodej, Pozemek, 464 m², Příbram, okres Příbram

Celková cena: 550.000 Kč

Adresa: Příbram, okres Příbram

Zahrada o celkové rozloze 464 m² na Vysoké Peci. Na pozemku zavedená elektrína.



Pozemek č.5:



Prodej, Pozemek, 4400 m², Kozičín, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 2.508.000 Kč

Adresa: Kozičín, Příbram, okres Příbram

Stavební pozemek je územním plánem obce Příbram, pro část obce Kozičín, určen pro výstavbu rodinných domů. Pozemek se nachází na hezkém a klidném místě na okraji obce Kozičín, v místě za vodárnou. Elektrická přípojka je přivedena na hranici pozemku. Kanalizace bude řešena jímkou, vodovod je možný vlastní studnou. Pozemek je možno rozdělit na dvě stavební parcely.

