

**Název bodu jednání:**

Žádost o prodej části pozemku parc. č. 972, jehož součástí je stavba č.p. 350, v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 01.06.2020, č.usn. 395/2020**Text usnesení RM:**

Rada města

I. doporučuje ZM

schválit prodej části pozemku parc. č. 972 o výměře cca 180 m² z celkové výměry 491 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 350, Příbram I, jiná stavba, v k. ú. Příbram, za cenu ve výši 802.000,00 Kč, a nezastavěné části téhož pozemku o výměře cca 92 m² z celkové výměry 491 m², zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Příbram, (specifikovaných v situačním snímku, který je přílohou předloženého materiálu), za cenu ve výši 2.020,00 Kč/m², do SJM

Kupní cena za předmět prodeje bude uhrazena jednorázově v celkové výši nejpozději do 30 dnů od oboustranného podpisu kupní smlouvy a před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

II. ukládá

OVV zařadit předložený materiál na zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 22.06.2020.

Napsala: Kateřina Kostková, referentka oddělení správy majetku**Návrh na usnesení:**

Zastupitelstvo města

schvaluje – neschvaluje

prodej části pozemku parc. č. 972 o výměře cca 180 m² z celkové výměry 491 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 350, Příbram I, jiná stavba, v k. ú. Příbram, za cenu ve výši Kč, a nezastavěné části téhož pozemku o výměře cca 92 m² z celkové výměry 491 m², zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Příbram, (specifikovaných v situačním snímku, který je přílohou předloženého materiálu), za cenu ve výši Kč/m², do SJM

Kupní cena za předmět prodeje bude uhrazena jednorázově v celkové výši nejpozději do 30 dnů od oboustranného podpisu kupní smlouvy a před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Důvodová zpráva:

Odbor správy majetku obdržel od žádost o prodej, případně pronájem, nezastavěné části pozemku parc. č. 972 o výměře cca 92 m² a zastavěné části pozemku téhož pozemku, jehož součástí je objekt č.p. 350, v k. ú. Příbram.

Pozemek parc. č. 972, o výměře 491 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Příbram I, č.p. 350, jiná stavba, v k.ú. Příbram, je ve vlastnictví města Příbram.

Objekt dříve využívaly Technické služby města Příbrami, příspěvková organizace (dále jen Technické služby), jako prostory pro sběrný dvůr. Nezastavěná část pozemku parc. č. 972 byla využívána Technickými službami jako manipulační plocha a dále jako přístup k přilehlé části objektu č.p. 266, který rovněž využívaly Technické služby jako kanceláře a sklady. V současné době je objekt i pozemek prázdný, vyklizený.

Předmětný pozemek je přístupný z ulice Gen. Tesaříka, a to přes pozemky parc. č. 984 ve vlastnictví společnosti Kompakt Příbram spol. s r.o., parc. č. 981/1 ve vlastnictví [redacted] (každý id 1/2), parc. č. 976 ve vlastnictví [redacted] a přes pozemky parc. č. 973/1, parc. č. 983/1 a parc. č. 4868, které jsou ve vlastnictví města Příbram. Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích se jedná o účelovou komunikaci (veřejně přístupnou). Není zřízena služebnost stezky a cesty.

Záměr prodeje výše uvedených nemovitých věcí byl zveřejněn na elektronické desce MěÚ Příbram v termínu od 28.02.2020 do 16.03.2020.

[redacted] bylo umožněno nahlédnout do znaleckého posudku, a ti poté nabídli za prodej části pozemku parc. č. 972 o výměře cca 92 m² částku ve výši 2.020,- Kč/m², a za prodej budovy č.p. 350, vč. zastavěného pozemku, částku ve výši 802.000,- Kč (tj. celkem cca 987.840,- Kč).

Pro srovnání jsou v tabulce uvedeny ceny dle znaleckého posudku, vypracovaného znalkyní z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, paní Ing. Kamilou Štěpánkovou, pod č. 1005-15/20 dne 07.02.2020 a nabídka [redacted]

Části pozemku parc. č. 972:	Cena stanovená dle vyhlášky MF ČR	Cena tržní	Nabídka [redacted]
Zastavěná část pozemku parc. č. 972 stavbou č.p. 350	866.560,00 Kč	800.000,00 Kč	802.000,00 Kč
Nezastavěná část pozemku parc. č. 972 o výměře cca 92 m ²	1.128,90 Kč/m ² tj. po zaokrouhlení 103.859,00 Kč	2.000,00 Kč/m ² tj. 184.000,00 Kč	2.020,00 Kč/m ² tj. 185.840,00 Kč
Celkem	970.419,00 Kč	984.000,00 Kč	987.840,00 Kč

Vzhledem k tomu, že technický a stavební stav budovy není dobrý, je tržní cena zastavěné části pozemku stavbou č.p. 350 nižší než cena vyhlášková. Z důvodu, že není zajištěn přístup k nemovité věci po městských pozemcích, ale pouze z titulu existence účelové komunikace nacházející se na pozemcích ve vlastnictví i třetích osob, je vyhlášková cena nezastavěného pozemku, dle výše uvedeného znaleckého posudku, nižší než cena tržní.

Náklady na vyhotovení znaleckého posudku byly [redacted] městu Příbram uhrazeny.

Dále bylo sjednáno s [redacted] že v případě schválení prodeje v orgánech města Příbram, uhradí náklady na vyhotovení geometrického plánu pro rozdělení pozemku ve výši 4.500,00 Kč, společně s kupní cenou, a to nejpozději do 30 dnů od oboustranného podpisu kupní smlouvy a před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Toto ujednání bude uvedeno v kupní smlouvě.

OSM požádal SOSH, OIRM a KRMM o vyjádření k prodeji předmětu prodeje:

Stanovisko SOSH:

Z hlediska dopravních zájmů není k výše uvedenému námitek.

Stanovisko OIRM:

1) vyjádření Oddělení rozvoje města – Souhlasí s prodejem objektu č.p. 350 jehož součástí je pozemek parc. č. 972 a části předmětného pozemku.

2) vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města) – Na pozemku parc. č. 972 v k. ú. Příbram, jehož součástí je stavba č. p. 350, neplánují žádnou investiční akci a nemají k prodeji připomínek.

Stanovisko KRMM:

Komise doporučuje schválit prodej dvou částí pozemku p. č. 972 z celkové výměry 491 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba č. p. 350 v Příbram I, v k. ú. Příbram, a to zastavěnou část pozemku o výměře cca 180 m² za cenu ve výši 802000,- Kč a nezastavěnou část pozemku o výměře cca 92 m² za cenu ve výši 2020 Kč/m², (specifikované v situačním snímku), do vlastnictví žadatelů.

Komisi pro realizaci majetku města byla předložena pouze žádost [redacted]

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor správy majetku doporučuje prodej předmětných nemovitých věcí tak, jak je uvedeno v návrhu na usnesení.

Přílohy

- 1) kopie žádosti manželů Vildových
- 2) situační snímek
- 3) soutisk mapy KN s ortofotomapou
- 4) výpis z KN
- 5) kopie stanovisek SOSH a OIRM
- 6) kopie znaleckého posudku č. 1005-15/20
- 7) kopie nabídky
- 8) usnesení RM č. 395/2020 ze dne 01.06.2020
- 9) fotodokumentace

MěÚ Příbram
Doručeno: 28.01.2020
MeUPB 09429/2020
listy: 1 přílohy: 1
druh: CD



MěÚ Příbram

Vážená paní
Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí OSM
Tyršova 108
261 01 Příbram

V Příbrami 28.1.2020

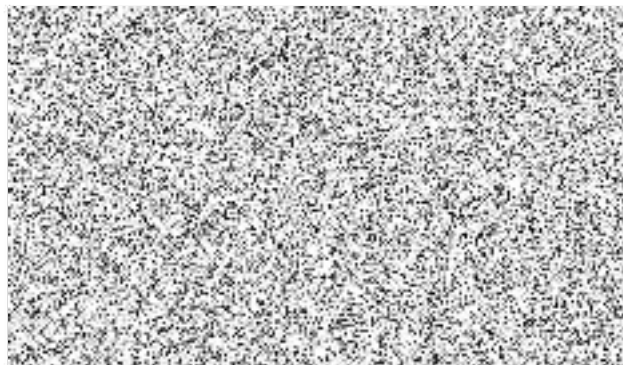
Vážená paní vedoucí,

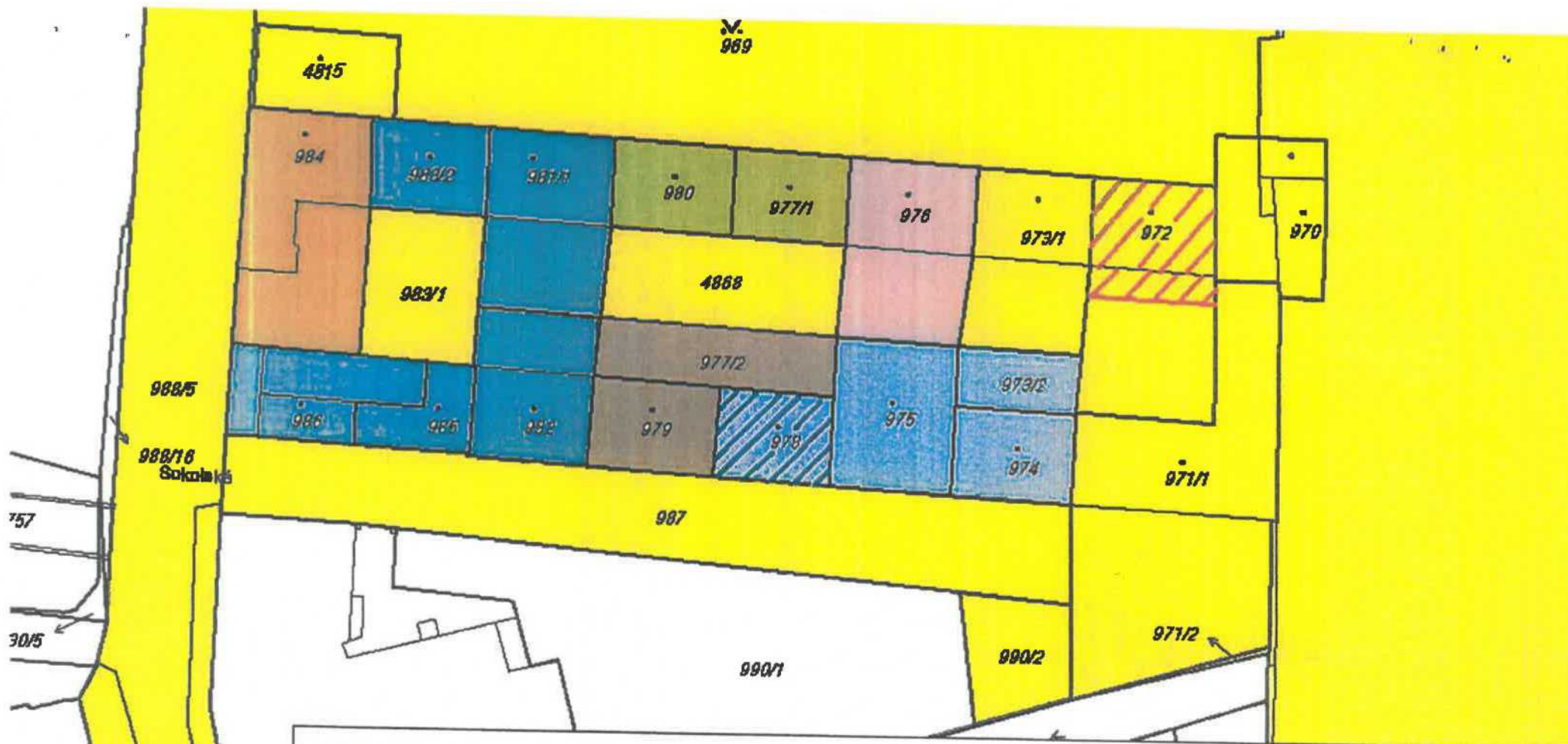
máme zájem o koupi objektu č.p. 350 v ul. Primáče Václava Trnky na části pozemku parc. č. 972, v k. ú. Příbram, z důvodu vybudování garáže, skladu a kanceláře. Dále bychom rádi zakoupili nebo si pronajali nezastavěnou část pozemku parc. č. 792 o výměře cca 92 m² z důvodu zachování příjezdu a možnosti zaparkování vozidla. Znalecký posudek (popř. geometrický plán) uhradíme.

Žádáme o sdělení zda, je možno objekt zakoupit a za jakou cenu. Objekt bychom koupili do SJM.

Děkujeme za vstřícnost a kladné vyřízení naší žádosti.

S pozdravem,

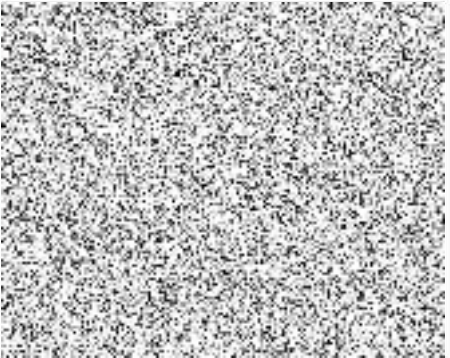




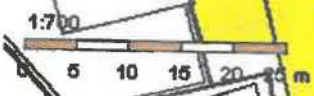
město Příbram



Kompakt Příbram spol. s r.o.



předmět prodeje





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2020 08:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: MěÚ PB/OSM/2020 pro Město Příbram

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
972	491	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Příbram I, č.p. 350, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 972				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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: 972

Plomby a upozornění - **Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:431/1991

Z-100431/1991-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:336/1994

Z-100336/1994-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Směnná smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná-právní účinky vkladu dne 20.7.1995.

POLVZ:776/1995

Z-100776/1995-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996.

POLVZ:558/1996

Z-100558/1996-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.

POLVZ:778/1996

Z-100778/1996-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

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 28.01.2020 08:55:03

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:42/1997

Z-100042/1997-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.

POLVZ:1153/1997

Z-101153/1997-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Smlouva ze dne o bezúplatném převodu majetku ze dne 01.06.1997.

POLVZ:2223/1998

Z-102223/1998-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

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: 28.01.2020 08:58:39

Kateřina Kostková

Od: Simona Źďansk
Odesláno: 2. března 2020 16:14
Komu: Kateřina Kostková
Předmět: RE: vyjdřeni ke koupi objektu

Vzen paní Kostková, na základě vaří Źdosti o vyjdřeni ke koupi objektu v Přebřami I, ř.p. 350 a řsti pozemku parc. ř. 972 v k. . Přebřam, vm sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k víře uvedenému.

Ing. Simona Źďansk

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



MĚSTO PŘÍBRAM
www.pribram.eu
Městsk úřad Přebřam
Tyrřova 108
261 19 Přebřam

From: Kateřina Kostková <Katerina.Kostkova@pribram.eu>
Sent: Thursday, January 30, 2020 1:54 PM
To: Simona Źďansk <Simona.Zdanska@pribram.eu>
Subject: vyjdřeni ke koupi objektu

Dobrý den.

Vzen paní inženýrko,
tmto si Vás dovoluji poŹdat o vyjdřeni ke koupi objektu v Přebřami I, ř.p. 350 a řsti pozemku parc. ř. 972 v k. .
Přebřam – viz přebřaha.
Děkuji za spolupřáci.

S pozdravem,

Kateřina Kostková

referent oddělení správy majetku
Tel.: 318402521
E-mail: katerina.kostkova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM
www.pribram.eu
Městsk úřad Přebřam
Tyrřova 108
261 19 Přebřam

Kateřina Kostková

Od: Jaroslav Malý
Odesláno: 2. dubna 2020 16:53
Komu: Kateřina Kostková
Kopie: Libuše Hálová
Předmět: RE: vyjádření ke koupi

Dobrý den,
OIRM souhlasí s prodejem objektu č.p. 350 na pozemku parc.č. 972 a části předmětného pozemku.

S pozdravem

Ing. arch. Jaroslav Malý
vedoucí oddělení rozvoje města
Tel.: 318402595
Mobil: 778735748
E-mail: jaroslav.maly@pibram.eu



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

From: Kateřina Kostková <Katerina.Kostkova@pibram.eu>
Sent: Thursday, April 02, 2020 11:26 AM
To: Jaroslav Malý <Jaroslav.Maly@pibram.eu>
Subject: FW: vyjádření ke koupi

Děkuji 😊 KK

Kateřina Kostková

referent oddělení správy majetku
Tel.: 318402521
E-mail: katerina.kostkova@pibram.eu



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

From: Kateřina Kostková
Sent: Thursday, January 30, 2020 1:55 PM
To: Libuše Hálová <libuse.halova@pibram.eu>
Subject: vyjádření ke koupi

Dobrý den.

Vážená paní Hálová,
tímto si Vás dovoluji požádat o vyjádření ke koupi objektu v Příbrami I, č.p. 350 a části pozemku parc. č. 972 v k. ú. Příbram – viz příloha.
Děkuji za spolupráci.

Kateřina Kostková

Od: Libuše Hállová
Odesláno: 21. dubna 2020 10:12
Komu: Kateřina Kostková
Předmět: FW: k prodeji č.p. 350 - urgent, díky

Libuše Hállová

referent oddělení rozvoje města

Tel.: 318402576

E-mail: libuse.halova@prijram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.prijram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Pavel Bureš
Sent: Tuesday, April 21, 2020 10:09 AM
To: Libuše Hállová <Libuse.Halova@prijram.eu>
Subject: RE: k prodeji č.p. 350 - urgent, díky

Stanovisko oddělení přípravy a realizace projektů:

Na pozemku parc. č. 972 v k. ú. Příbram, jehož součástí je stavba č. p. 350, neplánujeme žádnou investiční akci a nemáme k prodeji připomínek.

Ing. Pavel Bureš

vedoucí oddělení přípravy a realizace projektů

Tel.: 318402559

Mobil: 731609907

E-mail: pavel.bures@prijram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.prijram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Libuše Hállová
Sent: Tuesday, April 21, 2020 9:02 AM
To: Pavel Bureš <Pavel.Bures@prijram.eu>
Subject: FW: k prodeji č.p. 350 - urgent, díky
Importance: High

Libuše Hállová

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1005 - 15/20

o ceně nemovité věci, budovy č.p. 350 (je součástí pozemku p.č. 972) se zastavěnou částí pozemku p.č. 972 a pronájmu samostatné nezastavěné části pozemku p.č. 972 v k.ú. a obci Příbram



Objednavatel znaleckého posudku: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání

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 5. 2. 2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Kamila Štěpánková
Hudčice 36
262 72 Březnice
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dolních Březanech 7. 2. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci, budovy č.p. 350 (je součástí pozemku p.č. 972) se zastavěnou částí pozemku p.č. 972 a pronájmu samostatné nezastavěné části pozemku p.č. 972 v k.ú. a obci Příbram

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Primáře Václava Tmky 350
261 01 Příbram I
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
Počet obyvatel: 32 642
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 065,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.2.2020 za přítomnosti paní.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy z internetu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace účastníků prohlídky

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

6. Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší. V ocenění jsou uvažovány části pozemku p.č. 972, a to zastavěná a nezastavěná plocha, geometrický plán rozdělení pozemku není.

7. Celkový popis nemovité věci

Stavba se nachází v městské části Příbram I na konci slepé ulice mezi hřbitovem a Oblastní nemocnicí. Je vzdálená 500 m od historického centra města a Pražské ulice s obchody. Okruh města (ul. Evropská) je 1,2 km. Budova je krajní řadová, zděná se sedlovou střechou, je zavedena přípojka elektra. Podstatné je to, že přístup z hlavní obecní komunikace p.č. 988/5 (ul. Gen. R. Tesaříka) je přes několik pozemků (p.č. 984, 981/1 a 976) ve vlastnictví třetích osob, které nejsou vedené v KN jako komunikace, zároveň není zřízena služebnost stezky a cesty, a není tak zajištěn bezproblémový přístup k oceňované nemovité věci.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek s budovou
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Budova č.p. 350 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,113$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Pozemek s budovou

1.1. pozemky

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,060$$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

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,-	1,060		1 128,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	972	181	1 128,90	204 330,90
Stavební pozemek - celkem			181		204 330,90

1.2. Budova č.p. 350 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Budova je krajní řadová, nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a půdou. Je zděná ze smíšeného zdiva, střecha sedlová, krytina tašková, bez klempířských konstrukcí. Stropy montované, vnější omítka břizolitová pouze ze strany vstupu, jinde chybí, stejně tak vnitřní. Podlaha betonová, budova je nevytápěná bez vnitřního vybavení, chybí i schodiště, půda je nepřístupná. Je zavedeno elektro, jinak bez přípojek. Přesné stáří budovy nezjištěno, podle použitých materiálů odhaduji na cca 90 let, v 70tých letech proveden strop nad I.NP, novější jističe.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 350

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.NP	15.60*11.40	= 177,84

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součet
I.NP	177,84 m ²	3,90 m	693,58
Součet	177,84 m ²		693,58

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	693,58 / 177,84	= 3,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	177,84 / 1	= 177,84 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
-------	--------------------

1.NP	(15,60*11,40)*(3,90)	=	693,58 m ³
zastřešení	(15,60*11,40)*(3,10)	=	551,30 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	693,58 m ³
zastřešení	Z	551,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 244,88 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	P	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90

9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					58,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5871

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9571
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8385
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5871
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 248,99
Plná cena: 1 244,88 m ³ * 2 248,99 Kč/m ³	=	2 799 722,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 130 = 69,2 %

Koeficient opotřebení: (1 - 69,2 % / 100) * 0,308

Budova č.p. 350 - zjištěná cena = 862 314,58 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 350 = 862 314,58 Kč

Nákladové ceny - celkem = 862 314,58 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Budova je prázdná, nevyužitá. Jako podklady pro analýzu zjištění obvyklého nájemného za užívání budovy v dané lokalitě byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a

informace z nabídek z internetových stránek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklady nevytápěné	160,00	480,-	6 400,-	76 800,-
Výnosy celkem				76 800,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 76 800,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 204 330,90 Kč
- výměra stavebního pozemku: 181,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 180,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 203 202,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 10 160,10 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

76 800,00 * 40 % - 30 720,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 35 919,90 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

76 800,- * 50% = 38 400,- Kč

Míra kapitalizace 6,00 %

/ 6,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 640 000,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 862 314,58 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 640 000,00 Kč

Rozdíl R = 222 314,58 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 662 231,46 Kč

Budova č.p. 350 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 662 231,46 Kč

Pozemek s budovou - rekapitulace

1.1. Pozemky:

204 330,90 Kč

Pozemek s budovou - zjištěná cena celkem

= 866 562,36 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek s budovou	866 562,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	204 330,90 Kč
1.2. Budova č.p. 350 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	662 231,50 Kč
	<hr/>
	= 866 562,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **866 562,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **866 560,- Kč**

slovy: Osmsetšedesátšesttisícpětsetšedesát Kč

Obvyklá cena budov č.p. 350 se zastavěnou částí pozemku

Stavba se nachází v městské části Příbram I na konci slepé ulice mezi hřbitovem a Oblastní nemocnicí. Je vzdálená 500 m od historického centra města a Pražské ulice s obchody, okruh města (ul. Evropská) je 1,2 km. Budova je krajní řadová, zděná se sedlovou střechou, zděná ze smíšeného zdiva, nevytápěná bez vnitřního vybavení, chybí i schodiště, půda je nepřístupná. Je zavedeno elektro, jinak bez přípojek.

Podstatné je to, že přístup z hlavní obecní komunikace p.č. 988/5 (ul. Gen. R. Tesaříka) je přes několik pozemků (p.č. 984, 981/1 a 976), které nejsou vedené v KN jako komunikace a jsou ve vlastnictví třetích osob. Zároveň není zřízena služebnost stezky a cesty, a není tak zajištěn bezproblémový přístup k oceňované nemovité věci.

Stanovení porovnávací hodnoty je komplikované, protože zděné budovy v obdobném stavu a s podobným účelem využití se na trhu v podstatě neobchodují. Cenu obvyklou uvažují ve výši administrativní ceny, která je stanovena kombinací nákladového a výnosového ocenění s použitím obvyklého nájemného budovy na zastavěné části pozemku, s přihlédnutím k nezajištěnému přístupu k oceňované nemovité věci.

Budova č.p. 650 se zastavěnou částí pozemku (180 m²)..... 800 000,00 Kč

Stanovení obvyklé ceny nájemného části pozemku p.č. 972:

Jedná se o nezastavěnou část pozemku p.č. 972, která tvoří zpevněnou plochu přibližně čtvercového tvaru o velikosti 311 m².

Analýza zjištění obvyklé ceny nájemného za pozemky:

Jako podklady pro analýzu zjištění obvyklé ceny pronájmu oceňované nemovité věci v dané lokalitě byla provedena prohlídka posuzovaného pozemku a byla pořízena fotodokumentace. Dále byla provedena konzultace s několika realitními kancelářemi v regionu.

Pro ocenění obvyklé ceny je použita Ccnová mapa stavebních pozemků Příbram, která sice není schválena ministerstvem financí, je ale využívána Městským úřadem Příbram i znalci. Z této ceny, přihlédnutím k cenovému vývoji po jejím vytvoření v roce 2016, je pak stanovována výše nájmu. Zároveň je nepsaným pravidlem, že cena pronájmu pozemků se pohybuje ve výši 2 – 6% ceny pozemků za rok. Někdy se stanovuje nájemné až ve výši 10%, ale to se týká pouze velmi atraktivních pozemků v centru Prahy.

S ohledem na velmi dobrou polohu pozemku a jeho možné využití, také ale s přihlédnutím k problematickému přístupu z obecní komunikace, stanovuji cenu pronájmu ve výši 4 % z ceny části pozemku za rok.

Výpočet ročního nájemného:

Cena části pozemku	311 m ² x 2 000,- Kč/m ² = 622 000,- Kč
Nájemné/rok z části pozemku.....	622 000 Kč x 4 % = 24 880,- Kč
Nájemné/rok/m ² pozemku	24 880,- Kč : 311 m ² = 80,- Kč/m ² /rok

Obvyklé nájemné z části pozemku p.č. 972 80,- Kč/m²/rok

V Dolních Břežanech 7. 2. 2020

Ing. Kamila Štěpánková
Hudčice 36
262 72 Břežnice
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1005 - 15/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1005 - 15/20.







Město Píbram – Městský úřad Píbram
Odbor správy majetku
Tyršova 108
261 01 Píbram I



Čj.: MeUPB 19041/2020/OSM/Koka

V Píbrami, dne 10.03.2020

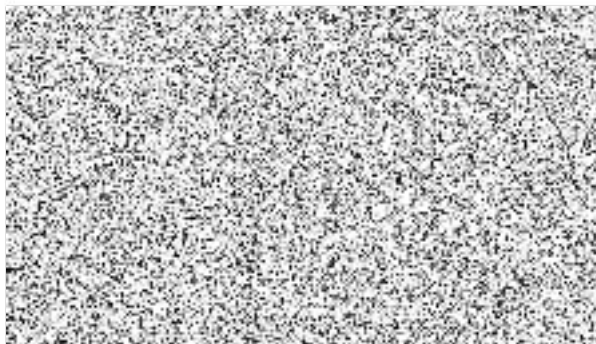
Věc: Cenová nabídka na odkup nemovitosti v katastrálním území města Píbram

Vážení,

reagujeme na vyvěšený záměr prodeje části pozemku parc. č.972 o výměře cca 180 m² z celkové výměry 491 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 350, Píbram I, jiná stavba a prodej případně pronájem nezastavěné části pozemku parc. č. 972 o výměře cca 92 m² z celkové výměry 491 m², zastavěná plocha a nádvoří.

Nemovitě věci jsou zapsány na LV 10001 pro katastrální území Píbram a obec Píbram u Katastrálního úřadu Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Píbram.

Na základě tohoto záměru nabízíme za prodej budovy č. p. 350, Píbram I vč. zastavěného pozemku částku ve výši 802.000,- Kč (osm set dva tisíc korun českých) a prodej části pozemku parc. č. 972 o výměře cca 92 m² částku ve výši 2020,- Kč/m² (slovy dva tisíce dvacet korun českých za m²).



ZM 1.6.2020

30) Žádost o prodej části pozemku parc. č. 972, jehož součástí je stavba č.p. 350, v k. ú. Příbram R.usn.č.395/2020

Rada I. doporučuje ZM

schválit prodej části pozemku parc. č. 972 o výměře cca 180 m² z celkové výměry 491 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 350, Příbram I, jiná a stavba, v k. ú. Příbram, za cenu ve výši 802.000,00 Kč, a nezastavěné části téhož pozemku o výměře cca 92 m² z celkové výměry 491 m², zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Příbram, (specifikovaných v situačním snímku, který je přílohou předloženého materiálu), za cenu ve výši 2.020,00 Kč/m²,

Kupní cena za předmět prodeje bude uhrazena jednorázově v celkové výši nejpozději do 30 dnů od oboustranného podpisu kupní smlouvy a před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

II. ukládá

OVV zařadit předložený materiál na zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 22.06.2020.



