

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 4513/1 a části pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m² z celkové výměry 461 m², oba v katastrálním území Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 01.06.2020

Text usnesení RM:

usn. nebylo přijato.

Rada doporučuje ZM

schválit prodej pozemku p. č. 4513/1, za cenu 1.690,00 Kč/m² a části pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m² z celkové výměry 461 m² (část pozemku vyznačena v situačním snímku, který tvoří přílohu předloženého materiálu), za cenu 1.690,00 Kč/m², oba v katastrálním území Příbram, společnosti BCKV s. r. o., se sídlem č. p. 223, 261 01 Háje, IČO 24689793.

Návrh nebyl přijat.

usn.č.412/2020

Rada u k l á d á

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 22.06.2020.

Napsala: Jana Říčařová

Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 4513/1, za cenu.....Kč/m² a části pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m² z celkové výměry 461 m² (část pozemku vyznačena v situačním snímku, který tvoří přílohu předloženého materiálu), za cenu.....Kč/m², oba v katastrálním území Příbram, společnosti BCKV s. r. o., se sídlem č. p. 223, 261 01 Háje, IČO 24689793,

Důvodová zpráva:

Žadatel:

BCKV s.r.o., se sídlem č. p. 223, 261 01 Háje, IČO 24689793 (dále jen společnost).

Předmět:

Prodej pozemku p. č. 4513/1 o výměře 71 m² (ostatní plocha/ostatní komunikace) a části pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m² z celkové výměry 461 m² (ostatní plocha/manipulační plocha), předmětná část pozemku vyznačena v příloze žádosti, oba pozemky v katastrálním území Příbram.

Účel:

Společnost je vlastníkem pozemků p. č. 4511 a p. č. 4510/5, oba v k. ú. Příbram, kdy na těchto pozemcích plánuje výstavbu rodinného domu. Tyto pozemky navazují na poptávané pozemky. Uvedené pozemky by chtěla společnost odkoupit za účelem jejich sjednocení a zvětšení prostoru okolo domu.

Znalecký posudek č. 11219-997/2020 ze dne 14.5.2020, vyhotovený XP invest, s.r.o.:

Cena obvyklá: 1.690 Kč/m².

Tj. u pozemku p. č. 4513/1 cena celkem: 119.990 Kč a u části pozemku cena celkem cca: 121.680 Kč.

Náklady za vyhotovení znaleckého posudku jsou společností městu Příbram již uhrazeny.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města – nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 4513/1 a části pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m², oba v k. ú. Příbram, za účelem sjednocení pozemků a zvětšení prostoru kolem budoucího rodinného domu.

Předmětné pozemky se dle územního plánu města nachází v ploše smíšené obytné – bydlení městské kolektivní zástavby. Nejedná se o plochu veřejného prostranství.

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

Vyjádření Odboru životního prostředí:

Odbor prodej pozemků nedoporučuje. Případný prodej by v podstatě znamenal zbavení se možnosti ochrany dřevin, které jsou možné jen ve spojení s vlastnictvím. Na poptávaných pozemcích města roste 6 vzrostlých stromů, 5 z nich je v přímém konfliktu s uvažovanou stavbou rodinného domu, který má být realizován na sousedním pozemku p. č. 4511 v k. ú. Příbram. Aby mohla být stavba postavena a užívána, bude nutné tyto stromy pokácet (vjezd na pozemek rodinného domu, vodovodní a kanalizační přípojka). Vlastníkovi stavby lze doporučit, aby stavbu umístil tak, aby dřeviny na pozemcích města mohly být zachovány.

Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá oddělení námitek k prodeji.

Záměr prodat pozemky zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram od 12.05. do 28.05.2020.

Nabývací titul: Prohlášení dle §1 zák. č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ze dne 13.12.2000 a návrh na zápis pozemků ze dne 28.7.2010.

Komise pro realizaci majetku města (zápis ze dne 26.05.2020):

Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 4513/1 a části pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m² z celkové výměry 461 m² (část pozemku vyznačena v situačním snímku), oba v katastrálním území Příbram, a to oba za cenu dle znaleckého posudku, do vlastnictví žadatele.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Pozemky se nachází v ulici Slunná, vedle garážové lokality. Z důvodu, že se na pozemcích nachází vzrostlé stromy, byl požádán Odbor životního prostředí o vyjádření k žádosti, viz výše.

V katastru nemovitostí jsou u poptávaných pozemků evidována věcná břemena.

Odbor správy majetku ponechává rozhodnutí o případném prodeji na příslušném orgánu. Dále poznamenává, že společnost BCKV s.r.o. požádala město Příbram o udělení souhlasu s terénními úpravami na poptávaných pozemcích (odvoz navezené zeminy, apod.), Rada města Příbram dne 1.6.2020 nepřijala žádné usnesení.

Přílohy

- 1) situační snímek se zákresem poptávané části pozemku, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost společnosti včetně situačního snímku se zákresem poptávané části pozemku a studie novostavby rodinného domu
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství, vyjádření Odboru životního prostředí
- 4) znalecký posudek č. 11219-997/2020 ze dne 14.5.2020, vyhotovený XP invest, s.r.o.





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

Městský úřad Příbram	
261 01 Příbram I, Tyršova 108 Převzal: Odbor správy majetku	
Došlo dne:	24 -02- 2020
ev. č.:	19270/2020
č.j.:	1krátpříloh

V Příbrami dne 17. 2. 2020

ŽÁDOST

I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ PACHT NÁJEM SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

pozemek p. č. 4505/107 a pozemek p. č. 4513/1.

celý pozemek p. č. 4513/1 o výměře cca 71 m² z celkové výměry 71 m² v katastrálním území Příbram a

část pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m² z celkové výměry 461 m² v katastrálním území Příbram.

III. Účel, důvod:

Naše firma je vlastníkem pozemků p. č. 4511 a 4510/5 v bezprostředním sousedství. Na uvedených pozemcích plánujeme výstavbu rodinného domu. Uvedené pozemky bychom chtěli odkoupit z důvodu sjednocení pozemku, zvětšení prostoru okolo domu.

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

- svého výlučného vlastnictví (pořizuje ji z finančních prostředků, které nejsou součástí SJM)
 společného jmění manželů (SJM)
 do podílového spoluvlastnictví: ve výši id. podílu.....

V. Vztah k předmětu žádosti (předmětné nemovité věci):

- majitel stavby na předmětné nemovité věci majitel sousední nemovité věci
 nájemce/pachtýř předmětné nemovité věci žádný

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

Jméno, příjmení, titul/název firmy s uvedením osoby, která je oprávněna jednat jménem právnické osoby:

BCKV s.r.o., Lucie Bacíková - jednatelka

Datum narození/IČO: 24689793

Bydliště/sídlo:

Korespondenční adresa:

Žadatel/žadatelé

- souhlasí se zasíláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasíláno SMS)
 nesouhlasí s elektronickým zasíláním informací

VII.

Vyjádření správců sítí

K žádosti o odprodej pozemku je vyžadováno doložení vyjádření správců sítí z důvodu ověření existence sítí ve správě jednotlivých správců.

Kontaktní údaje správců sítí:

RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno (www.rwe-ds.cz).

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 49 Děčín (www.cezdistribuce.cz).

Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 PRAHA 3 (www.cetin.cz/web/guest/vyjadro-o-existenci-siti).

1. SČV a.s., Novohospodská ul. 93, 261 01 Příbram IX – Nová Hospoda (www.lscv.cz).

Příbramská teplárenská a.s., Obecnická 269, 261 01 Příbram I (ptas@volny.cz).

Technické služby města Příbrami, p. o. (veřejné osvětlení) Čs. armády 6, 261 01 Příbram IV (pozemky@ts-pb.cz)

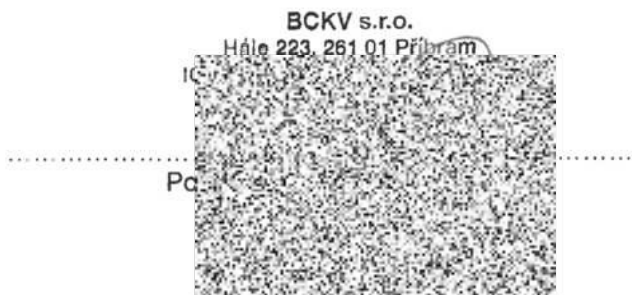
VIII. Přílohy:

- situační snímek se zákresem poptávané části pozemku
- jiné studie plánovaného rodinného domu, pořízená fotodokumentace
- vyjádření správců sítí

IX. Související informace

Kupní cena, výše nájemného nebo pachtovného bude stanovena dle znaleckého posudku, jehož zpracování zadá město Příbram. Žadatel uhradí cenu za zhotovení znaleckého posudku.

V případě potřeby vypracování geometrického plánu na rozdělení pozemku, žadatel – kupující zároveň uhradí i náklady spojené s vypracováním předmětného plánu.





4503/3

4503/1

4513/1

dle LV 71 m2

II
4510/3

II
4511

II
4510/1

4510/5

II
4510/6

4505/107
389 m2

4505/11

4505/12

4505/13

4505/10

4505/14

4506/3

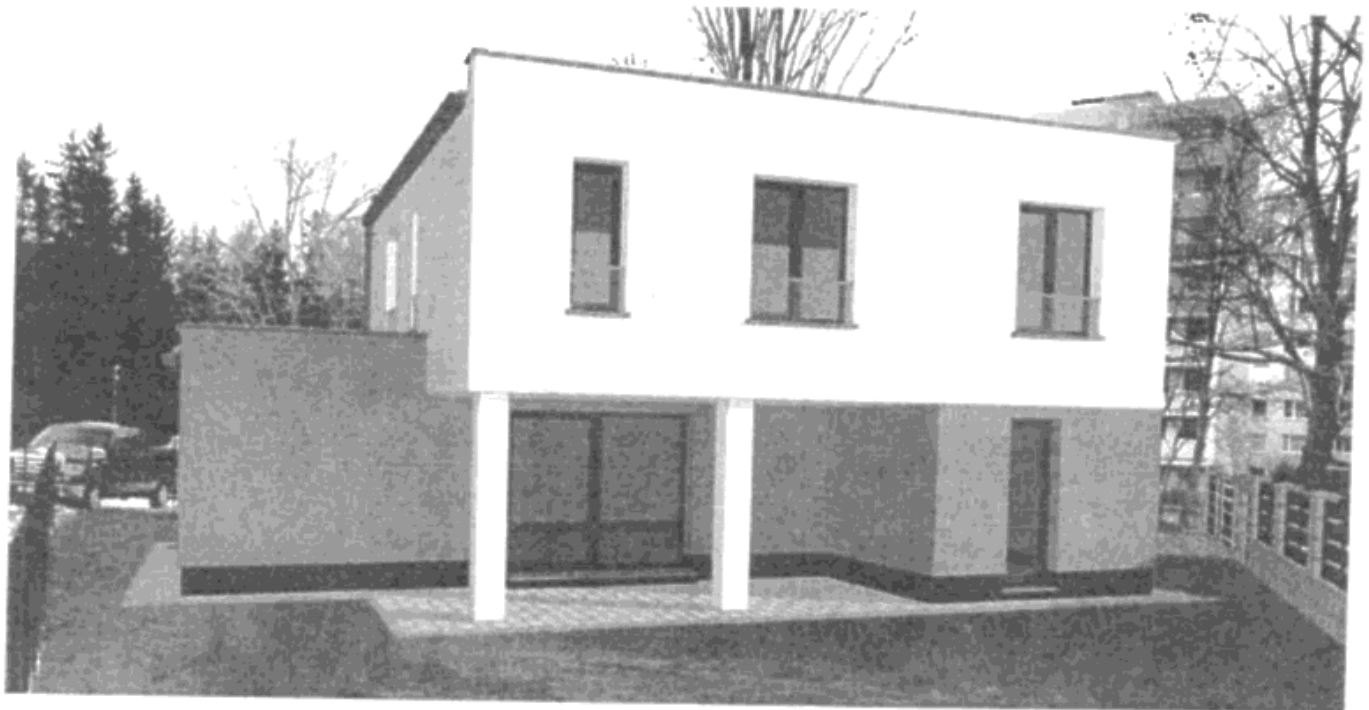
4506/4

4506/5

4506/6

NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU

K.Ú. PŘÍBRAM (735426) - DRKOLNOV
parc.č. 4511 a 4510/5



OBJEMOVÁ STUDIE 18 / 02 / 2020

Vypracoval:

Martin Piorecký

► kalkulace, projekty, kresličské práce ◀

martin piorecký

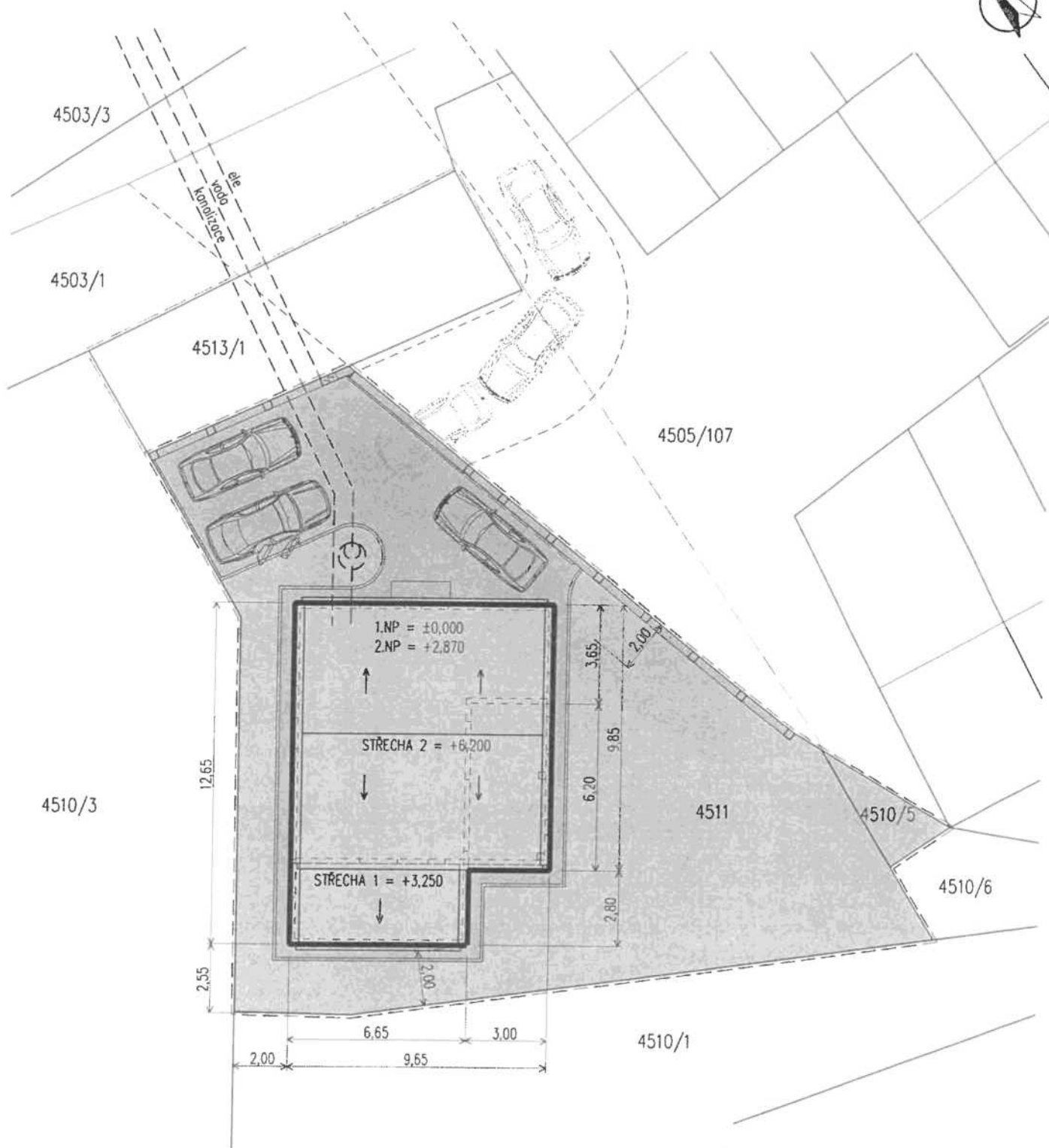
+420 724 363 489

KALKULACE • PROJEKTY

mpio@atlas.cz

IČO : 687 931 38





celková plocha pozemků 4511 a 4510/5	407,00 m ²	100%
ZASTAVĚNÉ PLOCHY CELKEM:	219,00 m ²	53%
z toho stavba RODINNÝ DŮM:	111,30 m ²	27%
z toho ZPEVNĚNÉ PLOCHY:	107,70 m ²	26%
PLOCHY ZELENĚ:	188,00 m ²	47%
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PL. (1+2.NP):	142,53 m ²	+ TERASA 16,64m ²

update 2020-02-18

AKCE:

NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU

LOKALITA:

K.Ú. PŘÍBRAM 735426, parc.č. 4511 a 4510/5

MĚŘÍTKO:

1 : 200

NÁZEV VÝKRESU:

SITUACE

STUPEŇ PD:

PROJEKT KE STAVEBNÍMU ŘÍZENÍ

datum:

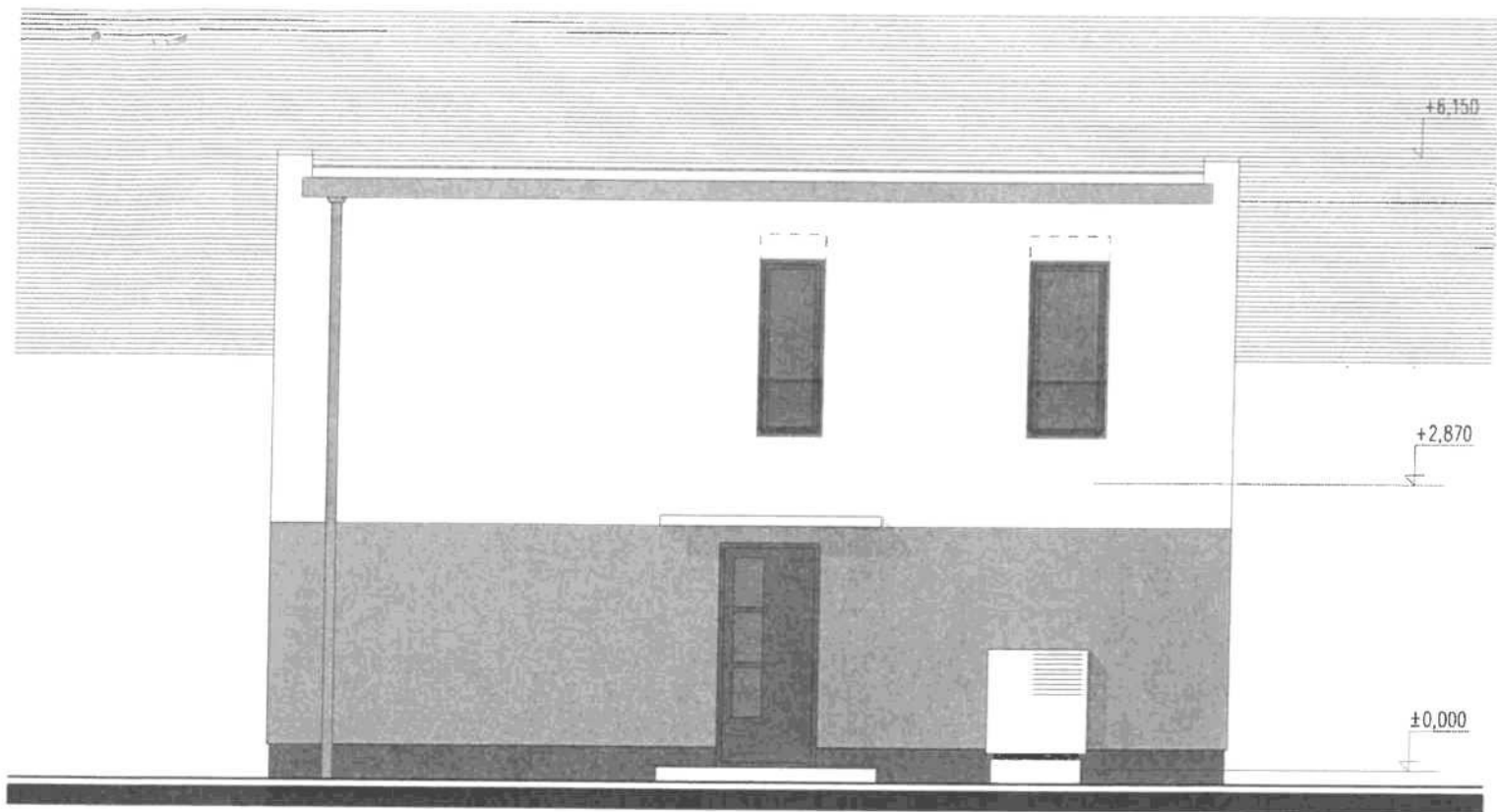
02/2020

číslo

výkresu:

01₉





POHLED SEVEROVÝCHODNÍ

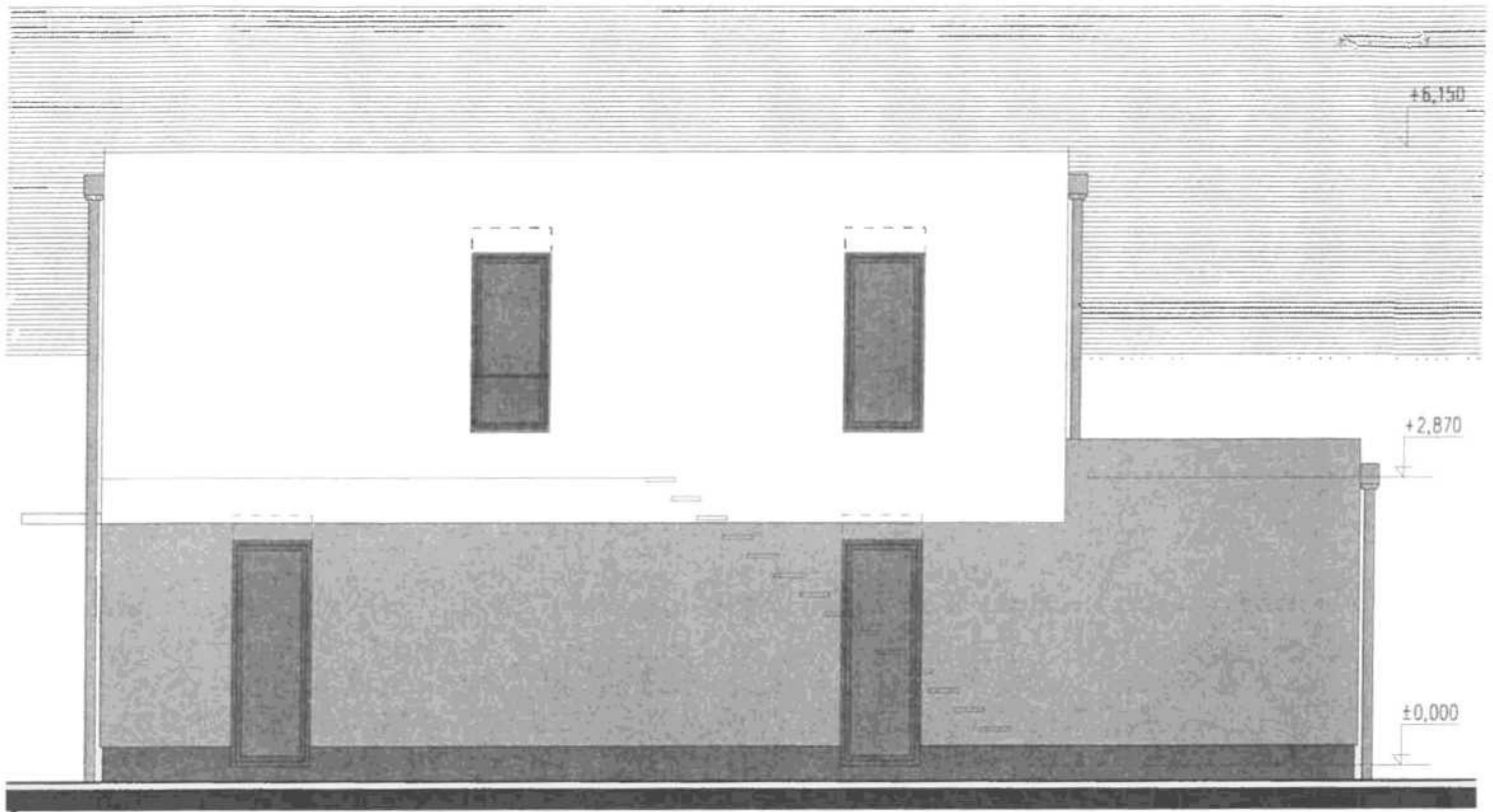


POHLED JIHOVÝCHODNÍ

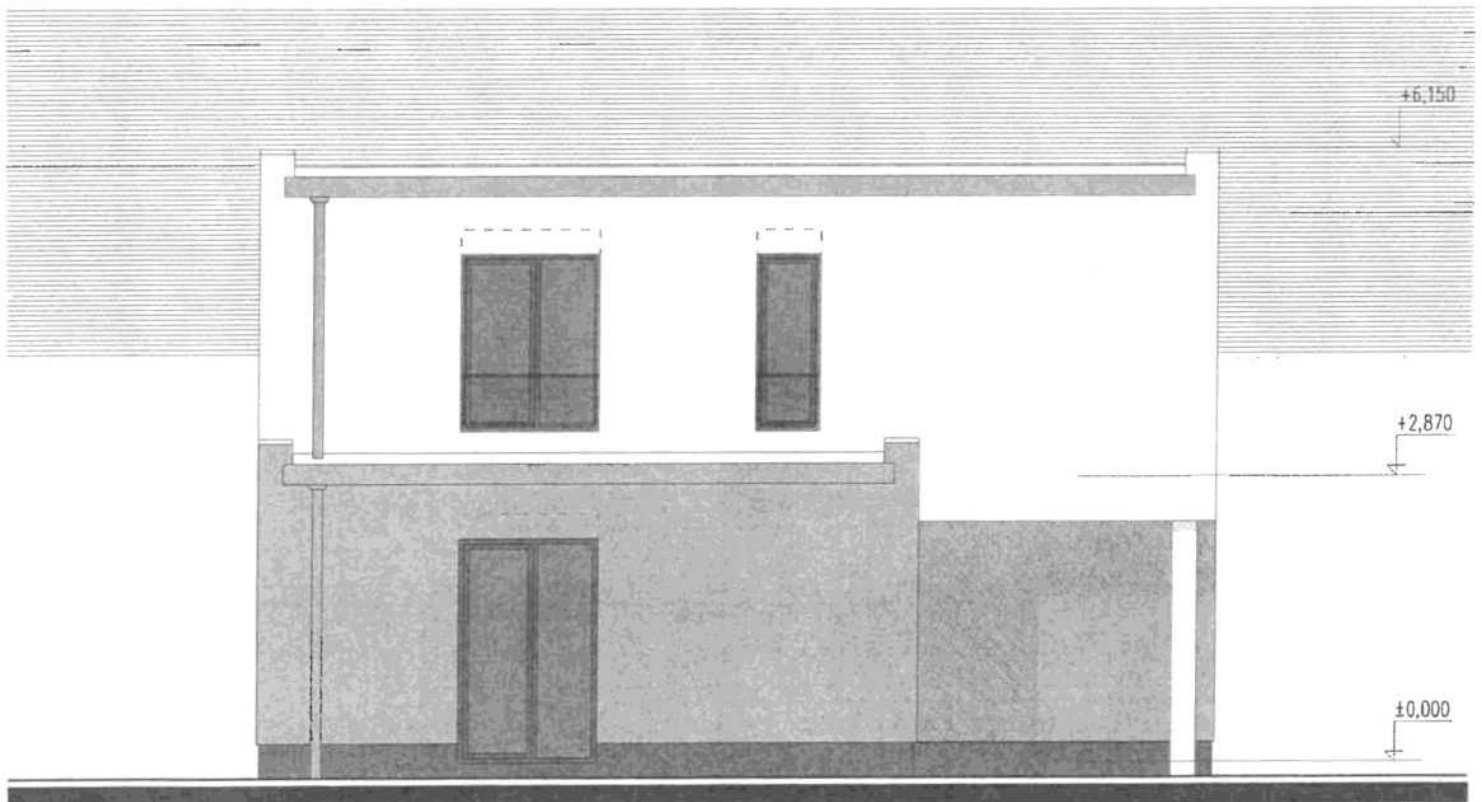
update 2020-02-18

AKCE:	NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU		
LOKALITA:	K.Ú. PŘÍBRAM 735426, parc.č. 4511 a 4510/5		
MĚŘÍTKO:	1 : 71	NÁZEV VÝKRESU:	POHLEDY (JV + SV)
STUPEŇ PD:	PROJEKT KE STAVEBNÍMU ŘÍZENÍ	DATAUM:	02/2020
		ČÍSLO VÝKRESU:	04 / 10





POHLED SEVEROZÁPADNÍ



POHLED JIHOZÁPADNÍ

update 2020-02-18

AKCE:

NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU

LOKALITA:

K.Ú. PŘÍBRAM 735426, parc.č. 4511 a 4510/5

MĚŘÍTKO:

1 : 71

NÁZEV VÝKRESU:

POHLEDY (JZ + SZ)

STUPEŇ PD:

PROJEKT KE STAVEBNÍMU ŘÍZENÍ

DATUM:

02/2020

ČÍSLO
VÝKRESU:

05



Jana Říčařová

Vyj. 012M

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 21. dubna 2020 17:36
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Ž. o vyj. OIRM, SOSH - příp. prodej p. č. 4513/1 a části p. č. 4505/107, oba k. ú. Příbram BCKV

Dobrý den,

Dne 25.02.2020 jste nás požádali o vyjádření k žádosti společnosti BCKV s.r.o., o prodej pozemku p. č. 4513/1 a části pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m², oba v k. ú. Příbram, za účelem sjednocení pozemků a zvětšení prostoru kolem budoucího rodinného domu.

Pozemky p. č. 4513/1 a p. č. 4505/107 vše v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

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 se nachází v ploše dle ÚP – tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK). Podle ÚP se nejedná o plochy veřejného prostranství.

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 4513/1 a části pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m², oba v k. ú. Příbram, za účelem sjednocení pozemků a zvětšení prostoru kolem budoucího rodinného domu.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

Libuše Hálová
referent oddělení rozvoje města
Tel.: 318402576
E-mail: libuse.halova@pribram.eu

MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

-----Original Message-----

From: Jana Říčařová
Sent: Tuesday, February 25, 2020 10:32 AM
To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>
Subject: Ž. o vyj. OIRM, SOSH - příp. prodej p. č. 4513/1 a části p. č. 4505/107, oba k. ú. Příbram BCKV

Jana Říčařová

VYS. JANA

Od: Simona Žďánská
Odesláno: 7. dubna 2020 15:19
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Ž. o vyj. OIRM, SOSH - příp. prodej p. č. 4513/1 a části p. č. 4505/107, oba k. ú. Příbram BCKV

Vážená paní Říčařová, na základě Vaší žádosti o vyjádření k žádosti společnosti BCKV s.r.o., o prodej pozemku p. č. 4513/1 a části pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m², oba v k. ú. Příbram, za účelem sjednocení pozemků a zvětšení prostoru kolem budoucího rodinného domu, 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

-----Original Message-----

From: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Sent: Tuesday, February 25, 2020 10:32 AM
To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>
Subject: Ž. o vyj. OIRM, SOSH - příp. prodej p. č. 4513/1 a části p. č. 4505/107, oba k. ú. Příbram BCKV

Vážené kolegyně,
prosíme vás o vyjádření k žádosti společnosti BCKV s.r.o., o prodej pozemku p. č. 4513/1 a části pozemku p. č. 4505/107 o výměře cca 72 m², oba v k. ú. Příbram, za účelem sjednocení pozemků a zvětšení prostoru kolem budoucího rodinného domu.

V příloze zasíláme žádost společnosti včetně situačního snímku (se zákresem poptávaných pozemků).
Za vyjádření předem děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová, majetkoprávní oddělení

Zpráva je připravena k odeslání s následujícími přílohami obsahujícími soubor nebo odkaz:



OKP

Vaš dopis: k MeUPB 19270/2020

Číslo jednací:

Datum: 25.05.2020

Město Příbram

Odbor správy majetku

Vyřizuje: Petr Walenka

E-mail: petr.walenka@pribram.eu

Telefon: 318 402 474

Vyjádření k žádosti společnosti BCKV s.r.o. Háje – záměr prodeje pozemků: 4505/107(část) a 4513/1 (celý) v k.ú. Příbram

Odbor životního prostředí jako orgán státní správy v oblasti ochrany přírody a samosprávného úseku v oblasti zeleně k žádosti uvádí:

1. Na předmětných pozemcích města roste 6 vzrostlých stromů, 5 z nich je v přímém konfliktu s uvažovanou stavbou rodinného domu, který má být realizován na sousedním pozemku p. č. 4511 v k. ú. Příbram. Aby mohla být stavba postavena a užívána, bude nutné tyto stromy pokácet (vjezd na pozemek rodinného domu, vodovodní a kanalizační přípojky).
2. Odbor životního prostředí prodej nedoporučuje. Případný prodej bude v podstatě znamenat zbavení se možnosti ochrany dřevin, které jsou možné jen ve spojení s vlastnictvím k pozemku.
3. Vlastníkovi lze doporučit, aby stavbu umístil tak, aby dřeviny na pozemcích města mohly být zachovány.

S pozdravem

MĚSTSKÝ ÚŘAD
PŘÍBRAM
- 134 -

Ing. Petr Walenka
vedoucí Odboru životního prostředí

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11219-997/2020

Objednatel znaleckého posudku:

Město Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram

Účel znaleckého posudku:

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

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti podle stavu ke dni
12.5.2020 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 6 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se
předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 14.5.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny 1m2 pozemků pč. 4513/1 a 4505/107 v katastrálním území Příbram, obec Příbram, okres Příbram, pro účely přímého prodeje

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Slunná
261 01 Příbram

LV: 10001
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

Obhlídka byla provedena dne 12.5.2020 samostatně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 12.5.2020
- snímky z katastrální mapy
- místní šetření dne 12.5.2020
- územní plán města Příbram
- 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. 4513/1 – ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 71m²
- pozemek pč. 4505/107 – ostatní plocha – manipulační plocha, výměra 461m²

zapsané na LV 10001 pro katastrální území Příbram, obec Příbram, okres Příbram

Oceňovaná část pozemku pč. 4505/107 zatím není geometrickým plánem odměřena.

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 oceňovaných pozemků s pozemkem pč. 4511 k výstavbě.

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.

Oceňované pozemky leží v místní části Drkolnov u ulice Slunná. Pozemky jsou přístupné z obecní komunikace, autobusová zastávka MHD je cca 150m. Inženýrské sítě jsou v dosahu.

Pozemek pč. 4513/1 přiléhá k parkovacím stáním v ulici Slunná, sousedí s oploceným parkovištěm na pozemku 4510/3 i s pozemkem pč. 4505/107 v místě sjezdu z komunikace k řadovým garážím. Pozemky jsou dotčeny věcným břemenem, geometrický plán nebyl k dispozici. Vzhledem k tomu, že na pozemku pč. 4513/1 stojí elektropilíř, je předpoklad, že uložené kabely ovlivní možnost využití pozemku.

Pozemek pč. 4513/1 i potenciálně odměřená část pozemku pč. 4505/107 leží v územním plánu města Příbram v ploše kolektivního bydlení (BK), pozemky jsou potenciálně zastavitelné.

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 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.“

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.

9. Obsah znaleckého posudku

- a) **ocenění srovnávací metodou**
Stavební pozemky Příbram

B. ZNALECKÝ POSUDEK

- a) **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 1m² pozemků byly vybrány prodané stavební pozemky v okolí oceňovaných pozemků. Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze. V koeficientu K6 bylo zohledněno věcné břemeno váznuocí na oceňovaných pozemcích, které může ovlivnit využitelnost pozemků.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním						
č.	lokalita	typ a rozměry	ÚP	přístup	IS	ostatní
Oceňovaný pozemek	Příbram Drkolnov pč.	ostatní plocha	BK - smíšené obytné kolektivní	sídelní část obce, zpevněná komunikace	IS v dosahu	zanedbaný pozemek, VB sítě
1	Příbram Zdaboř pč. 79/66	ostatní plocha 967m ²	BM	sídelní část obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2019, V-7145/2019
2	Příbram Zdaboř pč. 79/27	ostatní plocha 967m ²	BM	sídelní část obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2019 V-2944/2019
3	Příbram Zdaboř pč. 79/78	ostatní plocha 952m ²	BM	sídelní část obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2019 V-10109/2019
4	Příbram Drkolnov pč.4511	TTP 407m ²	BK	sídelní část obce, zpevněná komunikace	IS v dosahu	prodáno 2019 V-10947/2019
5	Příbram Zdaboř pč. 705/2	zahradka 800m ²	BM	okrajová část obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2019 V-8921/2019

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	2 068	1	2068	1	1	1	1	1,05	1,05	1,1025	1 876
2	2 100	1	2100	1	1	1	1	1,05	1,05	1,1025	1 905
3	1 881	1	1881	1	1	1	1	1,05	1,05	1,05	1 791
4	1 950	1	1950	1	1	1	1	1	1,05	1,05	1 857
5	750	1	750	0,7	1	1	1	1	1,05	0,735	1 020
Celkem průměr											1 690
Minimum											1 020
Maximum											1 905
Směrodatná výběrová odchylka - s											377
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 313
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 066
<p>K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - srovnatelné, v blízké lokalitě</p> <p>K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m2</p> <p>K3 - Koeficient úpravy na stav UP - stavební pozemek, V1,2,3 možno stavět RD</p> <p>K4 - Koeficient úpravy na dostupnost</p> <p>K5 - Koeficient úpravy na dostupnost IS - V1, V2, V3 přípojky IS</p> <p>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - zohledněno VB sítí</p> <p>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší</p>											

Srovnávací hodnota nemovitostí:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětných nemovitostí k datu zpracování posudku na částku **1.690,- Kč/m2**.

C. REKAPITULACE

a) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota 1m2 pozemků pč. 4513/1 a 4505/107

1.690,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou pozemku 1m2 pč. 4513/1 a pč.4505/107 v kat. území Příbram, obec Příbram, okres Příbram, ke dni 12.5.2020 na

1.690,-Kč/m2

Slovy: Jedentisícšestsetdevadesát korun/m2

Vypracoval:

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

V Praze 14.5.2020



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 11219-997/2020 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.

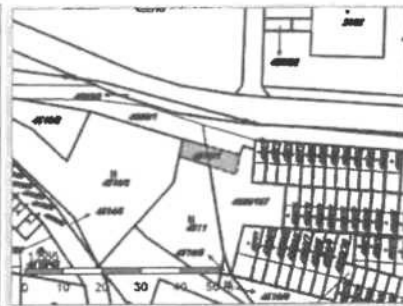
E. Seznam příloh

- výpisy z elektronické formy KN a ortomapa
- mapy
- fotodokumentace
- porovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické formy KN:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4513/01#
Obec:	Příbram (539911)#
Katastrální území:	Příbram (735429)
Číslo LV:	30021
Výměra (m ²):	71
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D104
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Příbram, Tyčlova 108, Příbram I. 26101 Příbram	

Způsob ochrany nemovitostí

Nejistou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4595/007#
Obec:	Příbram (539911)#
Katastrální území:	Příbram (735429)
Číslo LV:	30021
Výměra (m ²):	461
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D104
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Příbram, Tyčlova 108, Příbram I. 26101 Příbram	

Způsob ochrany nemovitostí

Nejistou evidovány žádné způsoby ochrany.

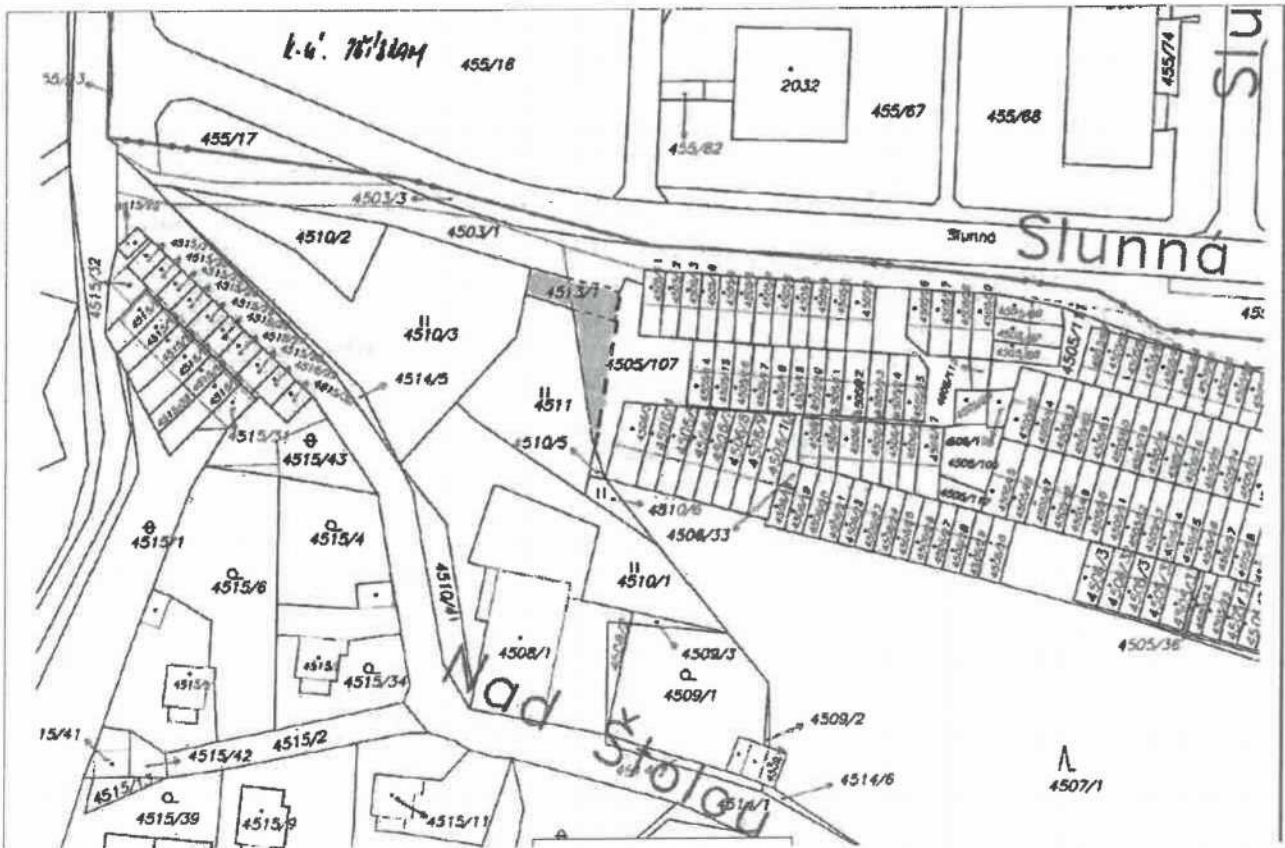
Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

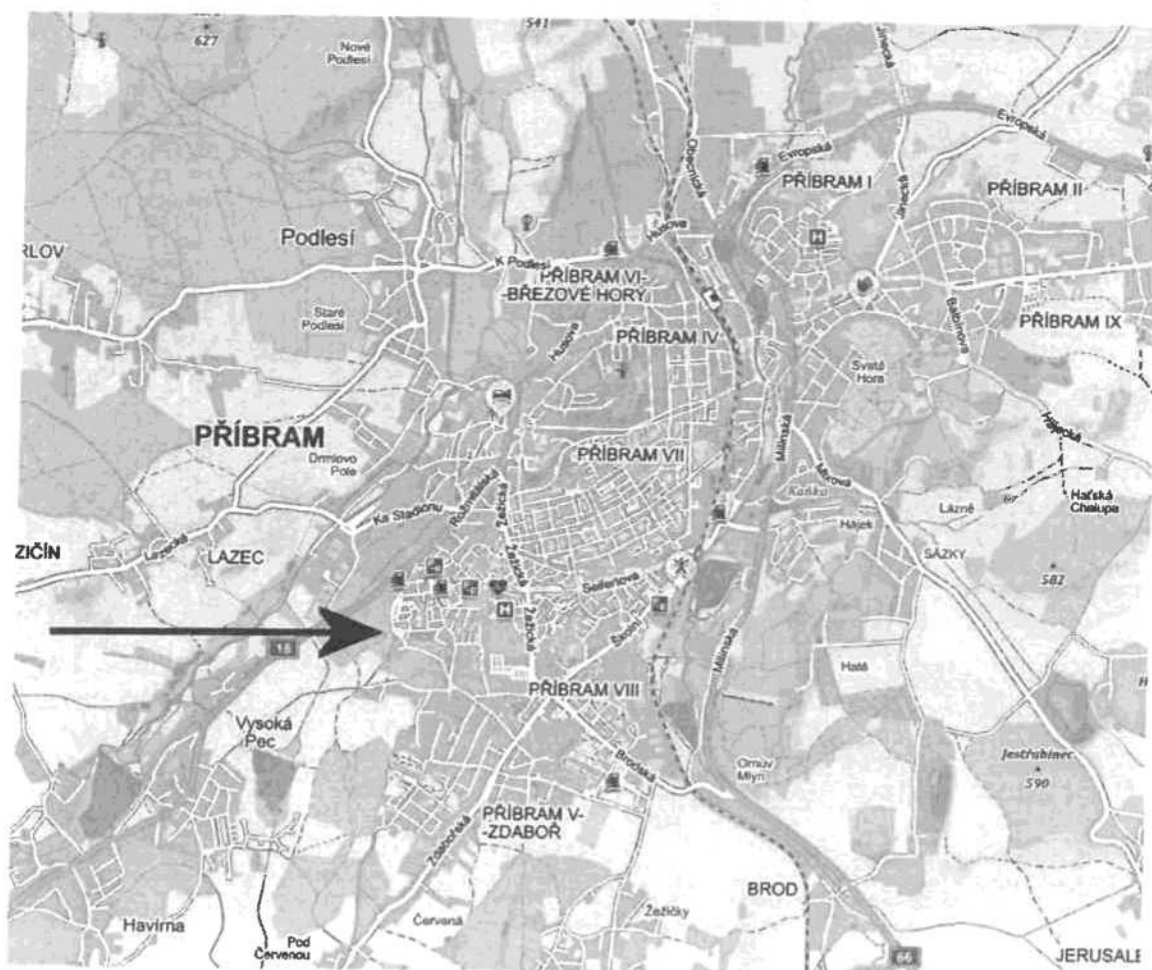
Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Územní plán Příbrami:



de

Mapy:



Fotodokumentace:





Srovnávané nemovitosti:

Pozemek č.1, 2 a 3:

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.05.2020 09:55

Okres: CZ020B Příbram
Kat. území: 735566 Zdaboř

Obec: 539911 Příbram

Pozemek: 79/27, LV 5881

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2019 11:32:51. Zápis proveden dne 30.04.2019. V-2944/2019-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 79/27, LV 5881

Pozemek: 79/66, LV 6115

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2019 12:22:45. Zápis proveden dne 10.09.2019. V-7145/2019-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 79/66, LV 6115

Pozemek: 79/78, LV 5856

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.057.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2019 10:46:30. Zápis proveden dne 10.12.2019. V-10109/2019-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 79/78, LV 5856; 1023/19, LV 11931 k.ú. Příbram; 1023/33, LV 11931 k.ú. Příbram Součástí je stavba: bez čpíče, garáž; 1023/34, LV 11931 k.ú. Příbram; 1024/3, LV 11931 k.ú. Příbram; 1024/18, LV 11931 k.ú. Příbram Součástí je stavba: Příbram II, č.p. 516, rod.dům

Pozemek č.4:

I.

Úvodní prohlášení

Prodávající prohlašují, že jsou na základě Kupní smlouvy ze dne 4.6.2008, právní účinky vkladu ke dni 5.6.2008, č.j. V-4030/2008, vlastníky (SJM) nemovitostí, a to pozemku parc. č. 4511 o výměře 400 m² – trvalý travní porost, parc. č. 4510/5 o výměře 7 m² – trvalý travní porost, vše v obci a k.ú. Příbram.

Tyto nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na LV č. 10423 pro obec Příbram, k.ú. Příbram, dále jen „Nemovitosti“.

II.

Prodávající touto smlouvou prodávají Kupujícímu veškeré Nemovitosti popsané v článku I. této smlouvy spolu se všemi součástmi a příslušenstvím a spolu s veškerými právy a povinnostmi s těmito Nemovitostmi spojenými v hranicích, jak oni sami prodávané Nemovitosti vlastní a užívají a Kupující tyto Nemovitosti kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

III.

Způsob úhrady kupní ceny a podmínky její výplaty

1) Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena veškerých prodávaných Nemovitostí činí 793.650,- Kč (slovy: sedmsetdevadesátitřicetšestsetpadesát korun českých). Tato kupní cena je konečná.

Pozemek č.5:

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