

Název bodu jednání:

Žádost o prodej části pozemku p.č. 4246/1 v k.ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 24.8.2020, č. usn. 735/2020**Text usnesení RM:**

Rada I. schvaluje

uzavření smlouvy o právu provést stavbu a smlouvy o výpůjčce části pozemku p.č. 4246/1, o výměře cca 716 m² z celkové výměry 17119 m², v k.ú. Příbram, dle situačního náčrtu, který je přílohou předloženého materiálu, na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou počínající běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi, za účelem výstavby parkoviště s 12 parkovacími místy na předmětné části pozemku, mezi stavebníkem, investorem a vypůjčitelem, kterým je společnost Věčko s.r.o., se sídlem Žižkova 708, 261 01 Příbram II, IČO 08277591 a vlastníkem pozemků a půjčitelem městem Příbram s tím, že stavba bude realizována v souladu s přílohou podané žádosti a za podmínek vyplývajících z platné právní úpravy, za podmínek stanovených dotčenými orgány, povrch parkovacích ploch bude z materiálů umožňujících vsakování dešťových vod (ecoraster + kamenná výplň), pojízdná komunikace bude z živичného povrchu, parkoviště bude osazeno vodorovným a svislým dopravním značením, v okolí parkoviště bude řešena zeleň zatravněním a vysázením stromů, to vše podmíněno uzavřením kupní smlouvy o prodeji části pozemku p.č. 4246/1, o výměře cca 380 m², k.ú. Příbram, společnosti Věčko s.r.o., IČO 08277591,

II. doporučuje ZM

schválit uzavření kupní smlouvy o prodeji části pozemku p.č. 4246/1, o výměře cca 380 m² z celkové výměry 17119 m², v k.ú. Příbram, dle situačního snímku v příloze předloženého materiálu, za cenu 800 Kč/m², s ujednáním o věcných právech – zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě, mezi městem Příbram jako prodávajícím a předkupníkem a společností Věčko s.r.o., se sídlem Žižkova 708, 261 01 Příbram II, IČO 08277591. Přičemž věcné právo výhrady zpětné koupě může být prodávajícím uplatněno pouze v případě, pokud záměr kupujícího - stavba veřejného parkoviště s 12 parkovacími místy na části pozemku p.č. 4246/1, o výměře cca 716 m² z celkové výměry 17119 m², v k.ú. Příbram, nebude vybudována a zprovozněna do 42 měsíců od podpisu kupní smlouvy,

III. ukládá

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 14.09.2020.

Napsala: Ing. Dagmar Kesslová**Návrhy na usnesení:**

ZM

schvaluje – neschvaluje

uzavření kupní smlouvy o prodeji části pozemku p.č. 4246/1, o výměře cca 380 m² z celkové výměry 17119 m², v k.ú. Příbram, dle situačního snímku v příloze předloženého materiálu, za cenu Kč/m², s ujednáním o věcných právech – zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě, mezi městem Příbram jako prodávajícím a předkupníkem a společností Věčko s.r.o., se sídlem Žižkova 708, 261 01 Příbram II, IČO 08277591. Přičemž věcné právo výhrady zpětné koupě může být prodávajícím uplatněno pouze v případě, pokud záměr kupujícího - stavba veřejného parkoviště s 12 parkovacími místy na části pozemku p.č. 4246/1, o výměře cca 716 m² z celkové výměry 17119 m², v k.ú. Příbram, nebude vybudována a zprovozněna do 42 měsíců od podpisu kupní smlouvy.

Důvodová zpráva:

Žadatel:

společnost Věčko s.r.o., se sídlem Žižkova 708, 261 01 Příbram II, IČO 08277591.

Předmět žádosti:

prodej části pozemku p.č. 4246/1 o výměře cca 380 m² z celkové výměry 17 119 m², ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území Příbram, dle situačního snímku, který je přílohou předloženého materiálu s podmínkou vybudování 10 nových veřejných parkovacích míst na jiné sousedící části téhož pozemku.

Účel žádosti:

žadatel vlastní sousední pozemek p.č. 4246/121 v k. ú. Příbram a má v úmyslu na něm postavit víceúčelové sportovní zařízení zahrnující wellness centrum, fitness centrum, halu s lezeckou stěnou, která dosud ve městě není, venkovní sportoviště, odpovídající sportovní zázemí a k tomu se vztahující restauraci.

Ve své původní žádosti měl žadatel zájem o celistvou část uvedeného pozemku o výměře cca 1000 m². Stanovisko Odboru investic a rozvoje města bylo nesouhlasné, doslova bylo uvedeno, že v dané lokalitě je chronický nedostatek parkovacích míst, a proto nesouhlasí s odprodejem uvedené části pozemku. Po jednání se starostou města společnost vyjádřila ochotu, v případě nabytí dotčené části do svého vlastnictví, vybudovat 10 parkovacích míst na pozemku p.č. 4246/1 v k. ú. Příbram vlastním nákladem pro potřeby občanů města. Pro realizaci tohoto záměru došlo ke shodě na vyjmutí výměry potřebné pro zbudování parkovacích míst z původně požadované výměry v žádosti k odkoupení, čímž vznikly dvě oddělené části k prodeji. Žadatel byl ochoten odkoupit i část pozemku kolem trafostanice v blízkosti silnice, od tohoto záměru ale bylo upuštěno, neboť by vznikl problém s přístupem k trafostanici.

Aktuálně žádá společnost o prodej části dotčeného pozemku o výměře cca 380 m² dle situačního snímku, který je přílohou předloženého materiálu s tím, že se zavazuje vybudovat 10 nových parkovacích míst na sousedící části předmětného pozemku p.č. 4246/1 v k. ú. Příbram dle situačního náčrtu, který je přílohou předloženého materiálu.

Žadatel ve své žádosti též uvedl, že podmínka vybudování 10 parkovacích míst na pozemku města na jeho náklady je splnitelná pouze v případě, že požadovaná cena za pozemek nebude vyšší než 500,- Kč/m².

Cena obvyklá, určená znaleckým posudkem č. 981-77/2019 ze dne 9.10.2019 od Ing. Kamily Štěpánkové, byla stanovena na 800,- Kč/m².

Žadatel byl s cenou seznámen a písemně potvrdil, že souhlasí s výměrou odkupované části i s cenou dle znaleckého posudku. Zdůrazňuje, že tato cena je pro něj hraniční tak, aby byl schopen realizovat vybudování parkoviště.

Pozn. OSM: na situačním náčrtu o vybudování parkovacích míst je navrženo 12 nových parkovacích míst proto, že vybudováním nájezdu do parkoviště dvě místa podél silnice ubudou.

Výhrada zpětné koupě se využívá jako vedlejší ujednání při uzavírání kupní smlouvy. Dává prodávajícímu (městu) možnost požádat ve smluvené lhůtě (maximálně však 10 let není-li lhůta smluvně sjednána) o vrácení prodané věci zpět do jeho vlastnictví (podobně jako u předkupního práva). Výhodou výhrady zpětné koupě oproti předkupnímu právu je pro prodávajícího skutečnost, že si sám rozhodne, zda využije možnosti a požádá o vrácení věci a tím o obnovení svého vlastnictví. Kupujícímu tak vzniká povinnost tuto věc (pozemek) prodávajícímu vrátit na jeho žádost a za úplat. Výhrada zpětné koupě zavazuje i dědice.

Předkupní právo jako právo věcné, je vedlejší ujednání v kupní smlouvě, jedná se o právo města požadovat, aby při zcizení (jakémkoliv převodu) pozemku byl tento pozemek nejprve nabídnut ke koupi městu. Jde ale pouze o povinnost vlastníka, město předkupní právo využít nemusí. Toto právo zavazuje nejen prvního povinného, ale po dobu existence předkupního práva i všechny jeho právní nástupce. Předkupní právo zavazuje i dědice. Pokud není ve smlouvě časově omezeno, platí napořád.

SOSH nemá námitek z hlediska dopravních zájmů k prodeji části pozemku uvedené v příloze.

OIRM nemá námitek k prodeji požadované části předmětného pozemku p.č. 4246/1 v k. ú. Příbram dle upravené žádosti žadatele ze dne 1.11.2019. Oddělení přípravy a realizace projektů sdělilo, že na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

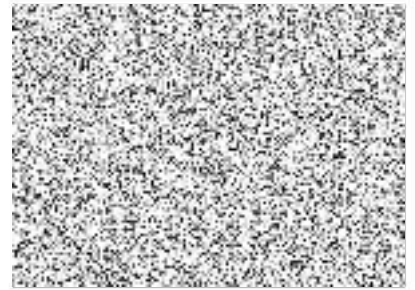
Komise pro realizaci majetku města dne 9.12.2019: komise doporučuje schválit prodej části pozemku p. č. 4246/1 o výměře cca 380 m² z celkové výměry 17119 v k. ú. Příbram za cenu 800 Kč/m² (dle situačního snímku), do vlastnictví žadatele. Zároveň s podpisem kupní smlouvy bude uzavřena smlouva mezi městem Příbram a žadatelem na vybudování 10 parkovacích míst na pozemku p. č. 4246/1 v k. ú. Příbram, na náklady žadatele.

Záměr prodat část pozemku p.č. 4246/1, o výměře cca 380 m² z celkové výměry 17119 m², ostatní plocha, jiná plocha, v k.ú. Příbram, byl řádně zveřejněn od 11.12.2019 do 27.12.2019.

Záměr vypůjčit nebo pronajmout část pozemku p.č. 4246/1, o výměře cca 716 m² z celkové výměry 17119 m², ostatní plocha, jiná plocha, v k.ú. Příbram, byl řádně zveřejněn od 4.8.2020 do 20.8.2020.

Přílohy

- 1) Žádost ze dne 1.11.2019
- 2) Parkovací stání - situace
- 3) Vyjádření OIRM ze dne 5.12.2019, vyjádření OIRM ze dne 17.10.2019
- 4) Podmínky vybudování parkoviště, Ing. arch. J. Malý, mail ze dne 8.1.2020
- 5) Vyjádření SOSH ze dne 8.10.2019
- 6) Znalecký posudek Ing. Kamily Štěpánkové ze dne 1.12.2019
- 7) Situační snímek, ortofotomapa



Město Příbram

Odbor správy majetku

k rukám Ing. Dagmar Kesslové

Věc: žádost o prodej části pozemku parc. č. 4246/1 v k.ú. Příbram

Žadatel: Věčko s.r.o., IČO: 08277591
sídlem Žižkova 708, Příbram
zastoupena jednatelem Zdeňkem Pohanem
Právně zast.: Markem Dvořákem
advokátem se sídlem nám. TGM 1, Příbram

V Příbrami dne 1.11.2019

Vážení,

dne 9.9.2019 jsem v zastoupení klienta – společnosti Věčko s.r.o. podal žádost o prodej části pozemku parc. č. 4246/1 v k.ú. Příbram, kdy můj klient má úmysl v místě (na pozemku parc. č. 4246/121) postavit víceúčelové sportovní zařízení zahrnující wellness centrum, fitness centrum, halu s lezeckou stěnou (která doposud ve městě není), venkovní sportoviště, odpovídající sportovní zázemí a k tomu se vztahující restauraci.

Tímto podanou žádost modifikuji a žádám jménem klienta o prodej dvou částí pozemku parc. č. 4246/1 v přibližné výměře vyznačené na příkládaném výseku katastrální mapy, kdy výměru odhaduji na cca. 666 m². Tato modifikace vychází ze dvou myšlenek. Zaprvé zohledňuje, že v případě realizace prodeje větší části pozemku, by městu zůstala nevyužitelná část pozemku přiléhající k současné trafostanici, a proto je klient ochoten koupit i tuto část, byť jí přímo nepotřebuje. Zadruhé zohledňuje nabídku popsanou v dalším odstavci.

Bude-li vůle města pozemky prodat, můj klient je ochoten jednat, o tom, že by na zbytku pozemku parc. č. 4246/1 přiléhajícího k pozemní komunikaci (asfaltová silnice směrem k tenisovým kurtům), a který by zůstal ve vlastnictví města, **vybudoval svým nákladem 10 parkovacích míst** pro

veřejnou potřebu občanů města. V detailu příkládám architektonickou studii, která naznačuje přibližné rozmístění parkovacích míst. Byť je ve studii počítáno s 12 parkovacími místy, je třeba zohlednit, že toto nové parkoviště bude potřebovat obslužnou komunikaci napojenou na současnou komunikaci (silnici), kdy napojení naopak dvě současná parkovací místa na současnou pozemní komunikaci ubere. Proto hovořím o 10 parkovacích místech.

Klient je samozřejmě ochoten k zbudování parkovacích míst se zavázat příslušnými smlouvami obsahujícími dostatek právních záruk pro město, že slib klienta bude dodržen.

Tato nabídka klienta je realizovatelná pouze pod podmínkou, že ze znaleckého posudku, který bude městem zpracováván, bude stanovena cena pozemku na cca. 500 Kč/1m². Při vyšší ceně by si klient tuto nabídku nemohl z finančních důvodů dovolit realizovat.

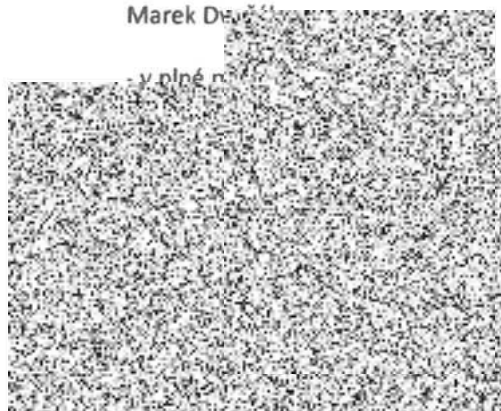
V případě jakýchkoli dotazů je klient připraven svůj záměr osobně prezentovat či více osvětlit.

Děkuji

Marek De

v plné n

přílohy: *situační mapa*
 architektonická studie



Dagmar Kesslová

Od: Marek Dvořák
Odesláno: pátek 6. prosince 2019 6:48
Komu: Dagmar Kesslová
Kopie:
Předmět: RE: Pro Věčko s.r.o.

Vážená paní inženýrko,
děkuji za zprávu. Věc jsem projednal s klientem, a tento souhlasí.
Souhlasí jak s tím, že by předmětem zamýšleného prodeje byl jen „trojúhelník“ o přibližné výměře 372 m², tak s cenou 800 Kč/1 m². Tato cena je cenou hraniční tak, aby klient byl schopen splnit svůj slib o vybudování parkoviště, ale přesto ještě přijatelná.
S pozdravem Marek Dvořák

--
JUDr. Marek Dvořák
MDK advokátní kancelář



From: Dagmar Kesslová <Dagmar.Kesslova@pribram.eu>
Sent: Thursday, December 5, 2019 4:21 PM
To: Marek Dvořák <a: [redacted]>
Subject: Pro Věčko s.r.o.

Vážený pane doktore,

ve věci Vašeho klienta, společnosti Věčko s.r.o. a jeho žádosti o odprodej části pozemku p.č. 4246/1 v k.ú. Příbram, bych Vás chtěla požádat, abyste klientovi sdělil, že pro projednání žádosti v Komisi pro realizaci majetku města a následně ve výkonných orgánech města byl předmět žádosti zúžen o část přiléhající k trafostanici, která není ve vlastnictví města, z důvodu umožnění přístupu k trafostanici. Jedná se o část, ke které konkrétně píšete, že ji klient nepotřebuje, přesto by byl ale ochoten ji vykoupit proto, aby městu nezůstala nevyužitelná část pozemku. Z hlediska přístupu k trafostanici tedy toto není nutné a ani vhodné.

Dále Vás tímto informuji, že jsme obdrželi znalecký posudek, vyhotovený Ing. Kamilou Štěpánkovou dne 1.12.2019, který stanovil obvyklou cenu pozemku, vzhledem k poloze a možnosti využití na 800,- Kč/m².

S pozdravem
Ing. Dagmar Kesslová

vedoucí oddělení majetkoprávního
Tel.: 318402529
E-mail: dagmar.kesslova@pribram.eu



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

Dagmar Kesslová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: čtvrtek 5. prosince 2019 12:00
Komu: Dagmar Kesslová
Předmět: RE: Doplněná žádost Věčko

Pozemek p. č. 4246/1 v k. ú. Příbram - vyjádření Odboru investic a rozvoje města - aktualizace

Dne 29.11.2019 jste nás požádali o **aktuální vyjádření k upravené žádosti** společnosti Věčko s.r.o., IČO 08277591, se sídlem Žižkova 708, Příbram II, 261 01, o **prodej části pozemku p. č. 4246/1 o výměře cca 666 m² z celkové výměry 17 119 m² v katastrálním území Příbram.**

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.

Předmětná část pozemku p. č. 4246/1 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – *tzv. plochy občanského vybavení – sport a rekreace (SR)*

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nemáme námitek s prodejem požadované části předmětného pozemku p. č. 4246/1 v k. ú. Příbram dle upravené žádosti žadatele ze dne 01.11.2019.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

Na předmětné části pozemku 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

From: Dagmar Kesslová
Sent: Friday, November 29, 2019 12:01 PM
To: Jaroslav Malý <Jaroslav.Maly@pribram.eu>
Cc: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>
Subject: Doplněná žádost Věčko

Vážený pane architektke,

na základě Vašeho nesouhlasného stanoviska doručila na OSM společnost Věčko s.r.o. novou žádost upravenou a zohledňující stanovisko OIRM.

Prosím o Vaše vyjádření k upravené žádosti.

Děkuji.

S pozdravem

Ing. Dagmar Kesslová



Váš dopis:
Spisová značka:
Číslo jednací: *MeUPB 86716/2019/OIRM/OddRM/Há*

Datum: 17.10.2019

Vyřizuje: Libuše Hálová
E-mail: libuse.halova@pribram.eu
Telefon: 318 402 576

Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Oddělení majetkoprávní
Ing. Dagmar Kesslerová

Pozemek p. č. 4246/1 v k. ú. Příbram - vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 16.09.2019 jste nás požádali o vyjádření k žádosti společnosti Věčko s.r.o., IČO 08277591, se sídlem Žižkova 708, Příbram II, 261 01, o **prodej části pozemku p. č. 4246/1 o výměře cca 1000 m² z celkové výměry 17 119 m² v katastrálním území Příbram.**

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.

Předmětná část pozemku p. č. 4246/1 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy občanského vybavení – sport a rekreace (SR)*

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nesouhlasíme s prodejem požadované části předmětného pozemku p. č. 4246/1 v k. ú. Příbram, neboť v dané lokalitě je chronický nedostatek parkovacích míst a prodejem předmětného pozemku by se město Příbram do budoucna připravilo o prostor tento problém řešit.

Vyřizuje: Libuše Hálová / 318 402 576

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

Na předmětné části pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš / 318 402 559

S pozdravem

MĚSTSKÝ ÚŘAD
PŘÍBRAM

Libuše Hálová
referentka oddělení rozvoje města

7

Dagmar Kesslová

Od: Jaroslav Malý
Odesláno: středa 8. ledna 2020 16:57
Komu: Dagmar Kesslová
Kopie: Simona Žďánská
Předmět: RE: Parkoviště - Věčko

Vážená paní Kesslová,

Na parkoviště by měla být zpracována projektová dokumentace, která bude zpracována autorizovanou osobou s příslušným oborem autorizace. Tato projektová dokumentace bude podána na stavební úřad a stavebně povolena. Co se týče vlastního řešení parkoviště, tak stavba musí splňovat všechny příslušné normy a vyhlášky. Parkovací plochy budou z povrchů umožňující vsakování dešťových vod (ecoraster + kamenná výplň), pojízdná komunikace bude z živičného povrchu. Parkoviště bude obsahovat vodorovné a svislé dopravní značení. V okolí parkoviště bude řešena zeleň (zatravnění, výsázení stromů).

Dokumentace bude konzultována s oddělením rozvoje města – ve fázi konceptu a následně ve fázi před podáním na stavební úřad.

Děkuji.

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

From: Dagmar Kesslová <Dagmar.Kesslova@pribram.eu>

Sent: Monday, January 06, 2020 11:16 AM

To: Jaroslav Malý <Jaroslav.Maly@pribram.eu>

Čc: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>

Subject: Parkoviště - Věčko

Dobrý den,

chtěla bych Vás požádat o alespoň základní specifikaci podmínek, za kterých je možné vybudovat parkovací stání na pozemku města p.č. 4246/1 v k.ú. Příbram společnosti Věčko s.r.o..

K žádosti uvedené společností o koupi sousedící části dotčeného pozemku jste se již vyjadřovali dne 17.10.2019 a 5.12.2019.

Děkuji

S pozdravem

Ing. Dagmar Kesslová

vedoucí oddělení majetkoprávního

Tel.: 318402529

E-mail: dagmar.kesslova@pribram.eu



Váš dopis: MeUPB 86717/2019
Spisová značka: SZ MeUPB 85387/2019
Číslo jednací: MeUPB 94886/2019/SOSH/Zd
Datum: 08.10.2019

Odbor správy majetku

Vyřizuje: Ing. Simona Žďánská
E-mail: simona.zdanska@pribram.eu
Telefon: 318 402 525

Vyjádření k žádosti společnosti Věčko s.r.o.

Na základě žádosti společnosti Věčko s.r.o. o prodej části pozemku parc.č. 4246/1 v Příbram, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k odprodeji části pozemku, vyznačené v příloze.

Pozemek parc.č. 4246/1 v k.ú Příbram je uveden v obecně závazné vyhlášce města č. 1/2011, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.



Ing. Simona Žďánská
referent Samostatného oddělení silničního hospodářství

9

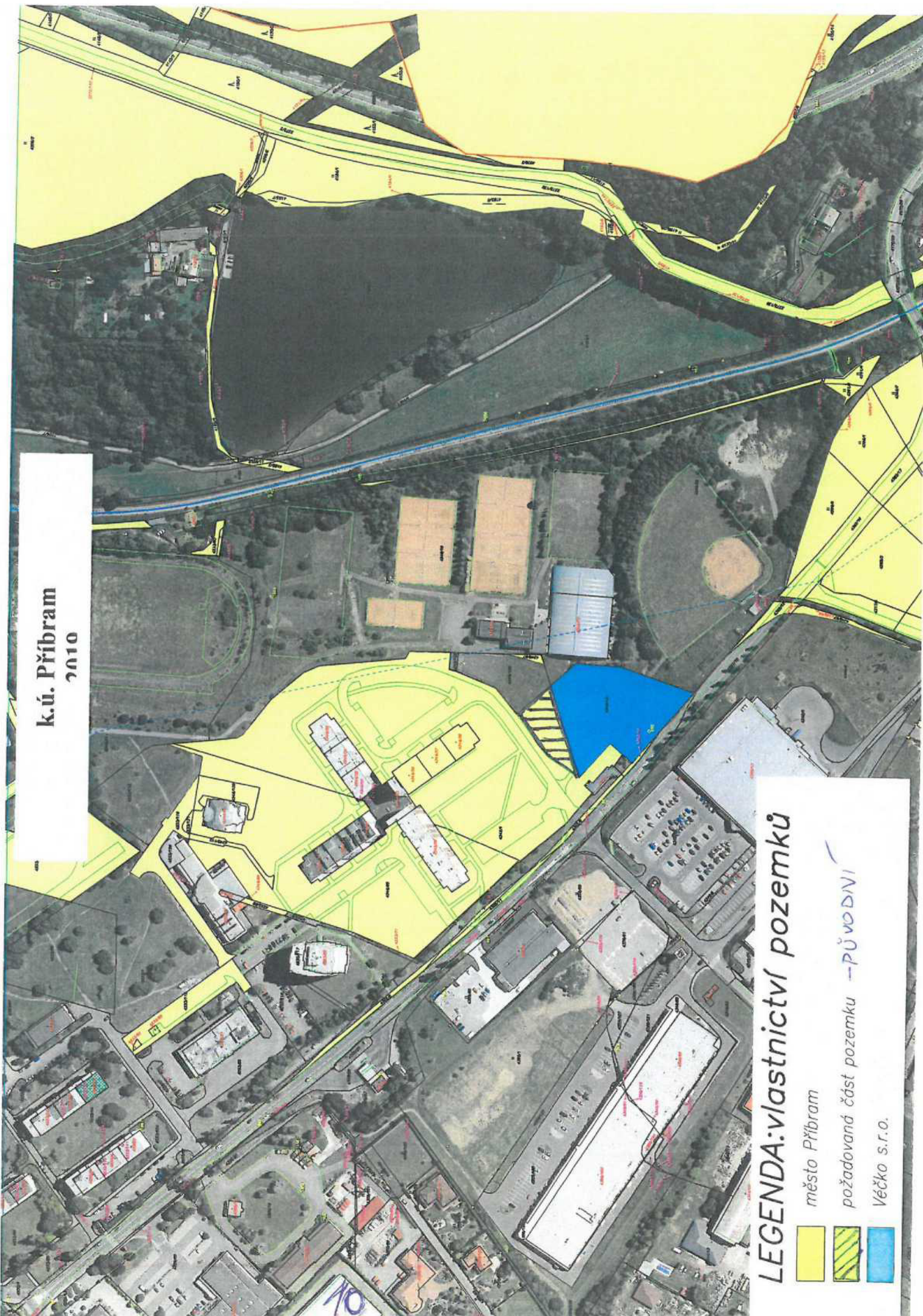
k.ú. Příbram
2010

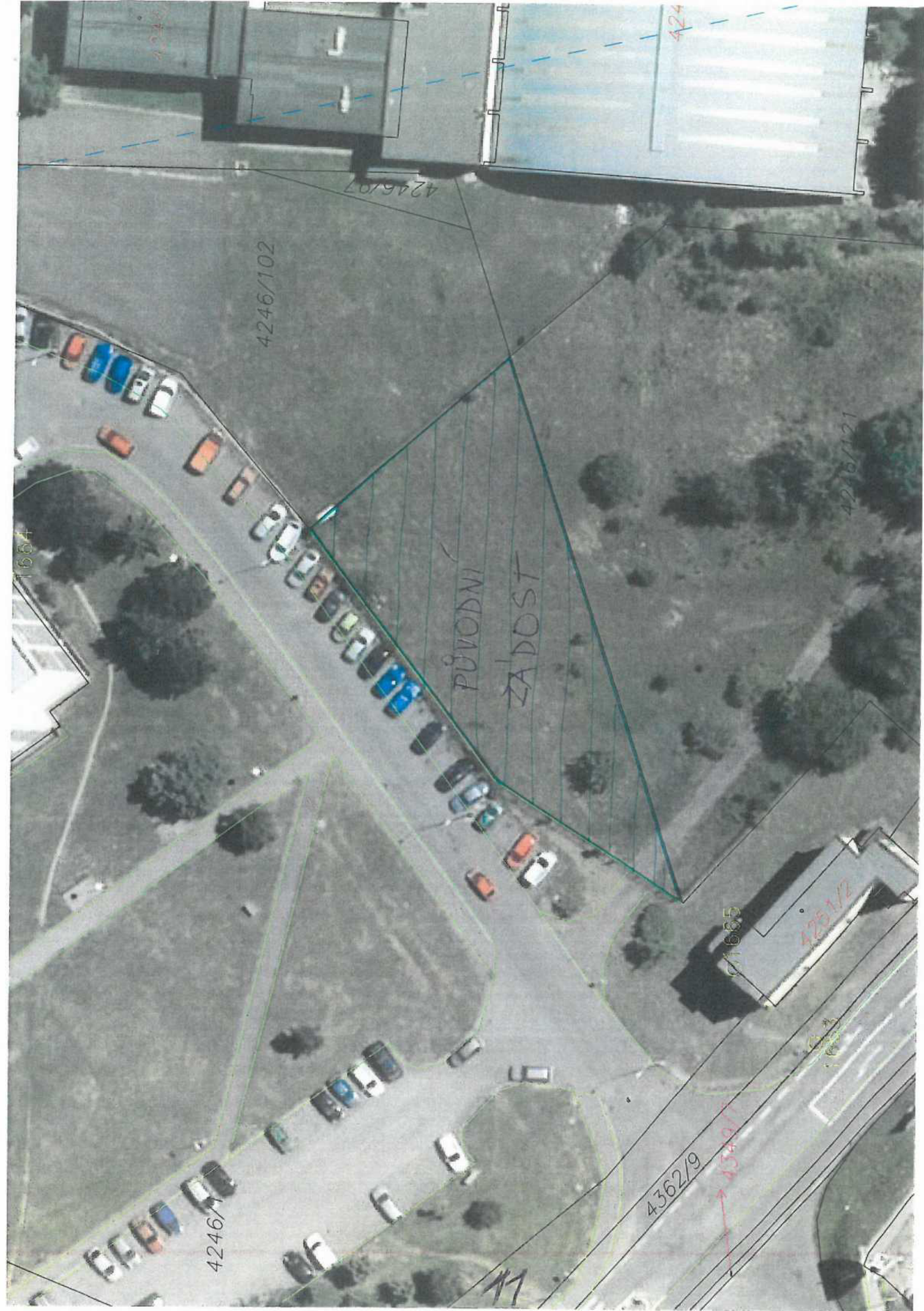
LEGENDA: vlastnictví pozemků

město Příbram

požadovaná část pozemku – PŮVODNÍ

Véčko s.r.o.





424

4246/97

4246/102

4246/121

PŮVODNÍ
ŽÁDOST

1664

1665

4251/2

1663

4362/9

4349/1

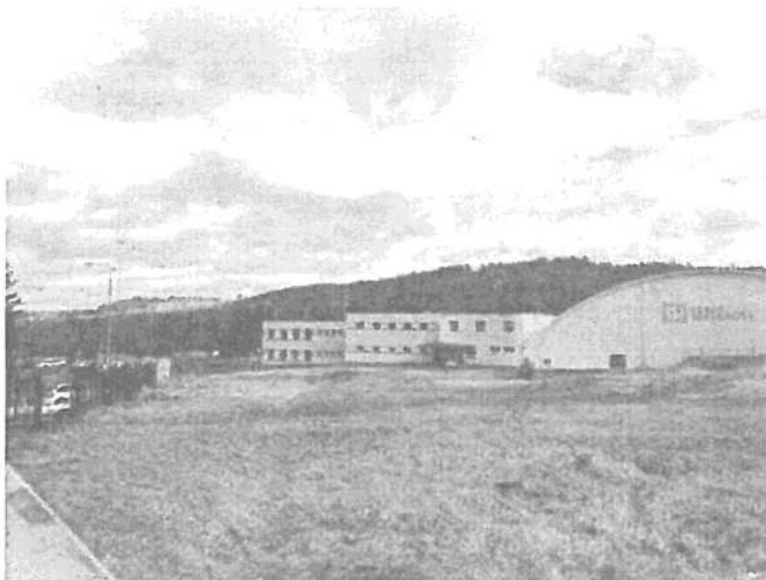
4246/101

17

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 981 - 77/19

o ceně nemovité věci, části pozemku p.č. 4246/1 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, ceny obvyklé a zjištění ceny nájmu 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 28. 11. 2019 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dolních Břežanech 1. 12. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci, části pozemku p.č. 4246/1 v k.ú. a obci Příbram

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Část pozemku p.č. 4246/1 v k.ú. a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění: Brodská
261 01 Příbram V - Zdaboř
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
Počet obyvatel: 32 867
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 065,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.11.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 1.11.2019
- kopie katastrální mapy z internetu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

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.

7. Celkový popis nemovité věci

Pozemek se nachází v městské části Příbram V - Zdaboř, při ulici Brodská. Pozemek je mírně sklonitý, v územním plánu je vedený **SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ** (Sportovní a rekreační území jsou vyčleněny z celku veřejného vybavení pro svoji specifickou, ale mají s nimi stejnou charakteristiku. Jedná se o území sloužící pro sport, tělovýchovu a krátkodobou a dlouhodobější rekreaci a volný čas. Sportovní a rekreační území mají obvykle povahu otevřených areálů, v jejichž rámci jsou poskytovány veřejnosti služby městského, popřípadě čtvrtového významu a dosahu. Sportovní a rekreační vybavení obsluhující menší území města je zahrnuto do ploch obytné a jiné zástavby. **Funkční využití:** sportovní zařízení - otevřená i krytá, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek). **Výjimečně přípustné funkční využití:** bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 300 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 200 m² hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy) - vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím.)

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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, 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 velikosti 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: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,630}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

1. Pozemek

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,600}$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 065,-	0,50	0,600	1,000		319,50

Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - jiná plocha	4246/1	666	319,50		212 787,-
Jiný pozemek - celkem			666			<u>212 787,-</u>

Pozemek - zjištěná cena celkem = **212 787,- Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemek 212 787,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **212 790,- Kč**

slovy: Dvěštedvanáctisícsetdevadesát Kč

Obvyklá cena

Pozemek se nachází v městské části Příbram V - Zdaboř, při ulici Brodská. Pozemek je mírně sklonitý, v územním plánu je vedený **SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ** (Sportovní a rekreační území jsou vyčleněny z celku veřejného vybavení pro svoji specifickou, ale mají s nimi stejnou charakteristiku. Jedná se o území sloužící pro sport, tělovýchovu a krátkodobou a dlouhodobější rekreaci a volný čas. Sportovní a rekreační území mají obvykle povahu otevřených areálů, v jejichž rámci jsou poskytovány veřejnosti služby městského, popřípadě čtvrtového významu a dosahu. Sportovní a rekreační vybavení obsluhující menší území města je zahrnuto do ploch obytné a jiné zástavby. **Funkční využití:** sportovní zařízení - otevřená i krytá, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek). **Výjimečně přípustné funkční využití:** bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 300 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 200 m² hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy) - vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím.)

Stanovení porovnávací hodnoty tohoto pozemku je komplikované, protože pozemky s podobným účelem využití se na trhu v podstatě neobchodují. Cena stavebních pozemků v okolí se, podle cenové mapy stavebních pozemků města Příbram, pohybuje ve výši 1 000 Kč/m² až 1 500 Kč/m².

Po provedeném podrobném ohledání nemovitosti, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů a po konzultaci s realitními kanceláři v regionu a s ohledem na to, že se jedná o dvě malé části pozemku bez možnosti samostatného využití, stanovují obvyklou cenu na:

532 800,00 Kč (800 Kč/m²)

Analýza zjištění obvyklé ceny nájemného:

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

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 polohu pozemku a jeho možné využití, stanovují cenu pronájmu ve výši 5 % z ceny pozemku za rok.

Výpočet ročního nájemného:

Cena pozemků 532 800,- Kč x 5 % nájemné/rok = 26 640,- Kč (40 Kč/m²/rok)

Obvyklá cena ročního nájemného 26 640,- Kč (40 Kč/m²/rok)

V Dolních Břežanech 1. 12. 2019

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

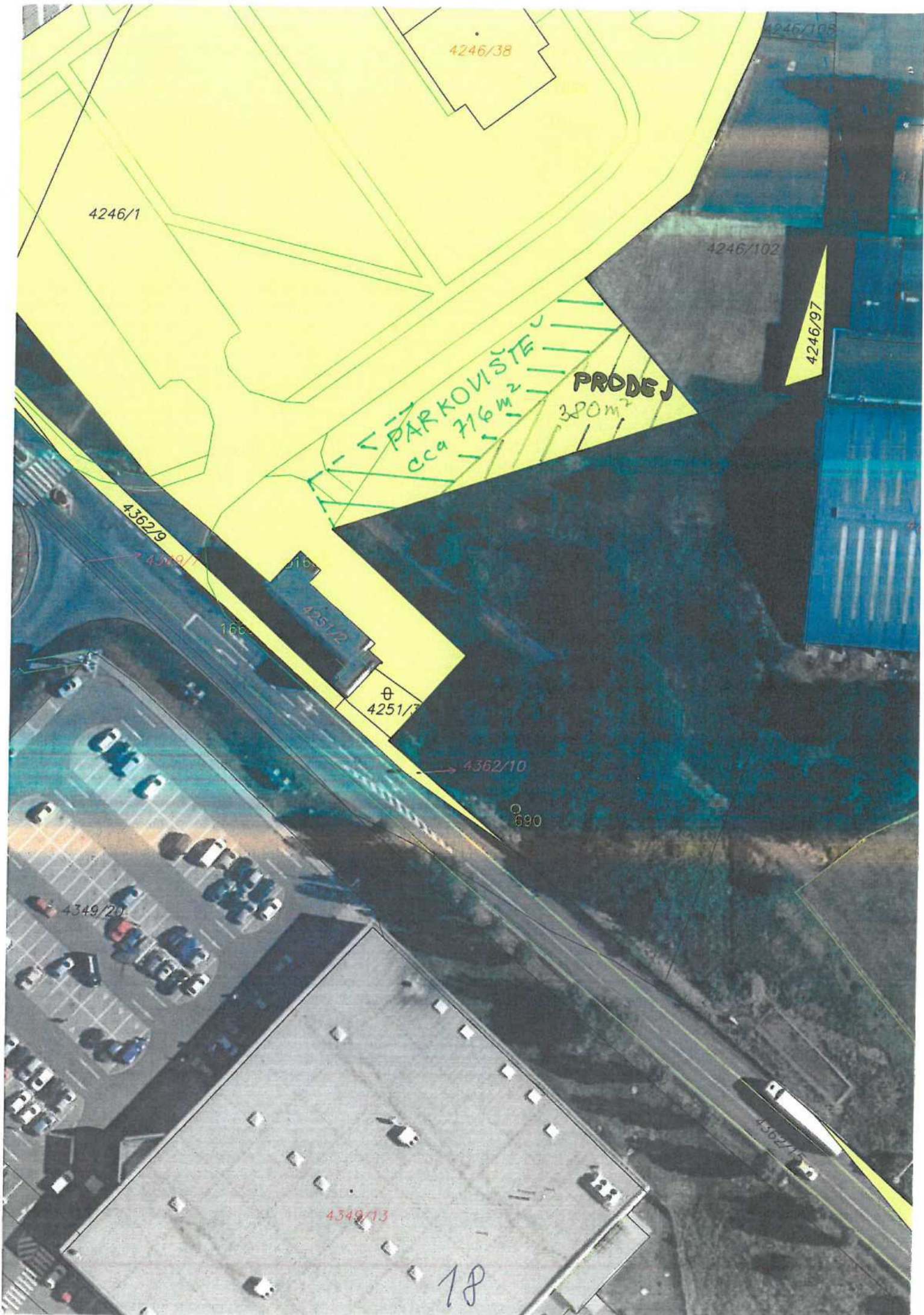
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 981 - 77/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 981 - 77/19.

„Prohlašuji, že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění“.



4246/38

4246/1

4246/105

4246/102

4246/97

PARKOVISTE
cca 716m²
PRODEJ
380m²

4362/9

4362/10

4251/2

4251/3

4362/10

690

4349/20

4349/13

18

Brodská ul. p.č. 4246/1 v k.ú. Příbram



19

