

16

Město Příbram

Pro jednání ZM

Odbor : správy majetku

dne: 09.11.2020

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 3823 v katastrálním území Příbram

Předkládá: Rada města Příbram



Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 05.10.2020, č. usn. 814/2020

Text usnesení RM: Rada města doporučuje ZM

schválit záměr prodeje pozemku p. č. 3823 v katastrálním území Příbram, formou výběrového řízení – obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání 890 Kč/m².

Napsala: Jana Říčařová



Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje - neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 3823 v katastrálním území Příbram, formou výběrového řízení – obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání.....Kč/m².

Důvodová zpráva:

Žadatel:

MPL Plus s.r.o., IČO 07135637, V Zahradách 147/10, 460 10 Liberec.

Předmět:

Prodej pozemku p. č. 3823 o výměře 9022 m² (orná půda) v katastrálním území Příbram.

Účel uvedený v žádosti:

Žadatel je vlastníkem sousedních pozemků, které odkoupil s dlouhodobým záměrem jejich dalšího rozvoje, a to dle stávající urbanistické studie, vypracované městem Příbram.

Sloučení předmětných pozemků je pro žadatele žádoucí, aby mohla být tato studie vůbec naplněna a realizována s tím, že prvním krokem je zasilťování této lokality a následná realizace individuální výstavby dle urbanistické studie, což při stávajícím stavu není možné.

Žadatel k žádosti doložil znalecký posudek č. 680-20-2020 ze dne 19.3.2020, vyhotovený VGD APPRAISAL, s.r.o.:

Tržní hodnota pozemku: 3.530.000 Kč (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 391 Kč/m²).

Z důvodu, že město Příbram v této lokalitě prodávalo v nedávné době pozemky za cenu podstatně vyšší, byl městem Příbram (pro porovnání a zachování objektivity) zadán nový znalecký posudek pro stanovení ceny v čase a místě ocenění obvyklé:

Znalecký posudek č. 2393/44/2020 ze dne 28.5.2020, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem:

Cena v čase a místě ocenění obvyklá: 8.030.000 Kč (tj. 890 Kč/m²).

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města – oddělení nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 3823 v k. ú. Příbram, za účelem sjednocení pozemků v majetku společnosti. V případě přímého prodeje žadateli, doporučuje oddělení prodat i zbytkové pozemky p. č. 3812/349, p. č. 3824/74, p. č. 3812/348, p. č. 3824/73, p. č. 3824/39 a část pozemku p. č. 3824/27 o výměře cca 300 m² (komunikace zůstane v majetku města Příbram), vše v k. ú. Příbram.

Pozemek p. č. 3823 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle územního plánu smíšené obytné – bydlení městské (SO). Jedná se o rozvojovou lokalitu SO1 – U Hvězdárny. Podle územního plánu se nejedná o plochy veřejného prostranství.

Pro tuto rozvojovou lokalitu byla zpracována urbanistická studie, která řeší bytovou zástavbu území rodinnými domy.

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

Vyjádření tehdejšího Samostatného oddělení silničního hospodářství (nyní Odboru silničního hospodářství):

Z hlediska dopravních zájmů nemá oddělení námitek k prodeji pozemku p. č. 3823 v katastrálním území Příbram.

Nemá námitek ani k případnému prodeji pozemků p. č. 3812/349, p. č. 3824/74, p. č. 3812/348, p. č. 3824/73, vše v k. ú. Příbram. Na těchto pozemcích oddělení neneviduje žádnou komunikaci.

Poptávaný pozemek je předmětem pachtovní smlouvy č. A 1119/OSM/2018 ze dne 4.1.2019, včetně dodatku č. 1 ze dne 23.10.2019, která byla uzavřena mezi městem Příbram a Zemědělským družstvem Sádek.

Zemědělské družstvo Sádek bylo informováno o podání žádosti o prodej pozemku.

Dále je pozemek předmětem smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene A 601/OSM/2020 ze dne 01.09.2020, která byla uzavřena mezi městem Příbram a ČEZ Distribuce, a.s..

Záměr prodeje pozemku p. č. 3823 v k. ú. Příbram byl zveřejněn na úřední desce: od 20.08.2020 do 07.09.2020.

Nabývací titul: Prohlášení dle §1 zák. č. 172/1991 Sb., ve znění pozd. předpisů ze dne 5.2.2001.

Komise pro realizaci majetku města dne 29.6.2020:

Komise doporučuje schválit záměr prodeje pozemku p. č. 3823 v katastrálním území Příbram, formou výběrového řízení – obálkovou metodou nejvyšší nabídky, minimální výše podání 890 Kč/m².

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Poptávaný pozemek se nachází za zástavbou v Příbrami II, ul. U Václava. Na pozemku se nachází náletové rostliny.

Odbor upozorňuje na rozdílné ceny stanovené znaleckými posudky.

Z důvodu, že pozemky (navrhované k převodu Odborem investic a rozvoje města) p. č. 3812/349, p. č. 3824/74, p. č. 3812/348, p. č. 3824/39, vše v katastrálním území Příbram, byly do vlastnictví města Příbram převedeny od Pozemkového fondu ČR za určitých podmínek, vyžádal si Odbor správy majetku stanovisko Státního pozemkového úřadu k případnému prodeji těchto „zbytkových“ pozemků. Státní pozemkový úřad uvedl, že převod na třetí osobu lze učinit pouze za předpokladu, že bude v kupní smlouvě mezi městem a novým nabyvatelem výslovně ujednáno, že bude dodržen účel převodu (ust. § 5 odst. 1 písm. b) zákona o prodeji půdy), tedy, že jsou tyto pozemky určené výhradně „k umístění stavby pro bydlení“. Státní pozemkový úřad doplnil, že s ohledem na tvar, výměru a umístění těchto „zbytkových“ pozemků má za to, že není možné je využít třetí osobou k realizaci uvedeného účelu, tedy zastavění stavbou pro bydlení jak vyžaduje zákon.

Státní pozemkový úřad nesouhlasí s prodejem pozemku p. č. 3824/73 v katastrálním území Příbram z důvodu zjištění nesouladu ve funkčním určení pozemku. Tento nesoulad bude úřad dále prošetřovat a pak podá městu Příbram zprávu.

Na základě shora uvedeného vyjádření Státního pozemkového úřadu nebylo s žadatelem jednáno o případné možnosti prodeje těchto „zbytkových“ pozemků.

Vyjádření správců sítí:

ČEZ Distribuce, a.s. – v poptávaném pozemku vede podzemní i nadzemní síť VN a síť pro elektronickou komunikaci.

GridServices, s.r.o. – v poptávaném pozemku vede plynovod.

1. SčV, a.s. – v blízkosti poptávaného pozemku vede vodovodní a kanalizační řad.

Přílohy

1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace

2) žádost společnosti včetně znaleckého posudku č. 680-20-2020 ze dne 19.3.2020, vypracovaného VGD APPRAISAL, s.r.o.

3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření tehdejšího Samostatného oddělení silničního hospodářství

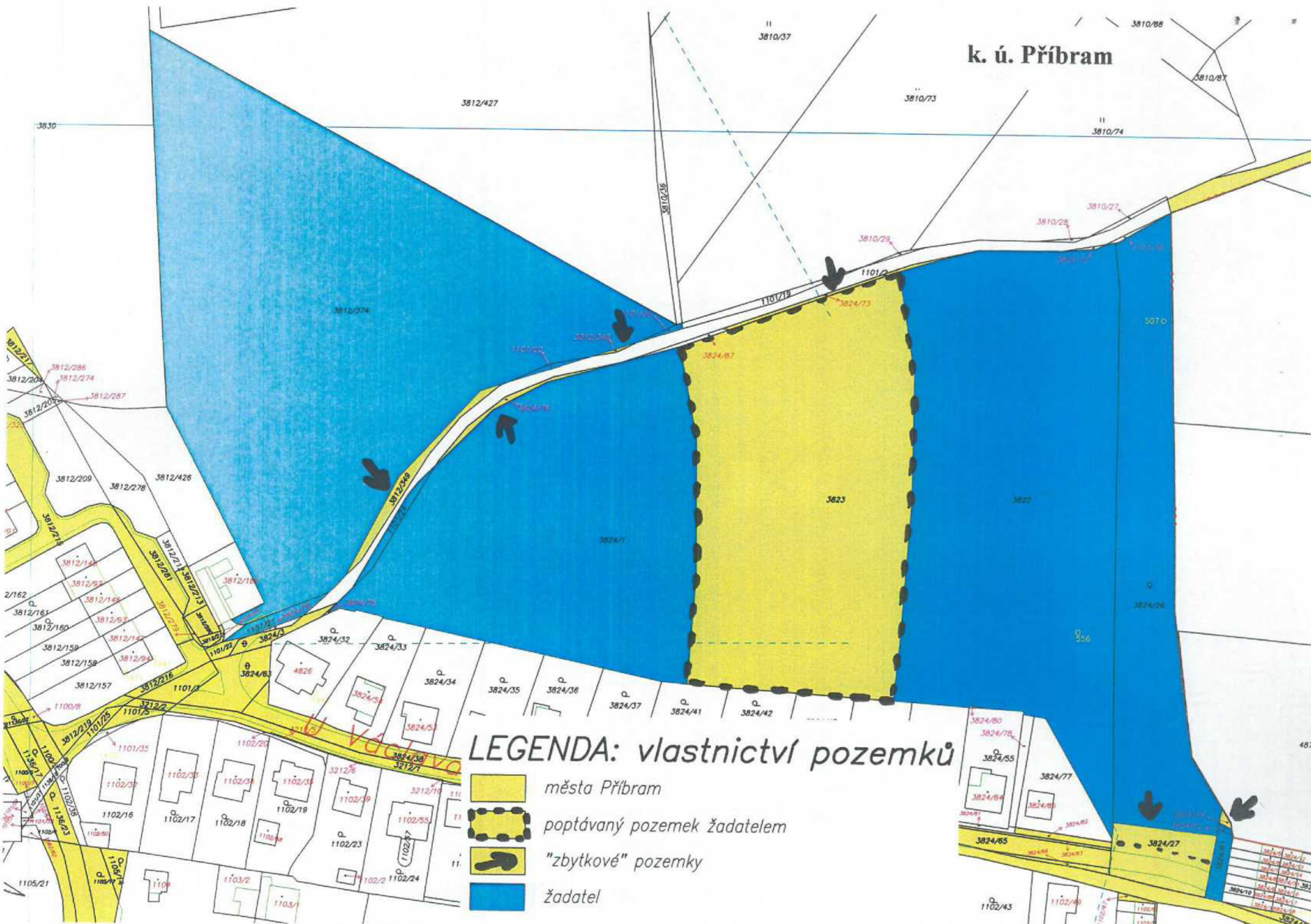
4) vyjádření Státního pozemkového úřadu ze dne 13.08.2020

5) znalecký posudek č. 2393/44/2020 ze dne 28.5.2020, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem





6) pachtovní smlouva č. A 1119/OSM/2018 ze dne 4.1.2019, včetně dodatku č. 1 ze dne 23.10.2019

7) smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene A 601/OSM/2020 ze dne 01.09.2020, která byla uzavřena mezi městem Příbram a ČEZ Distribuce, a.s..

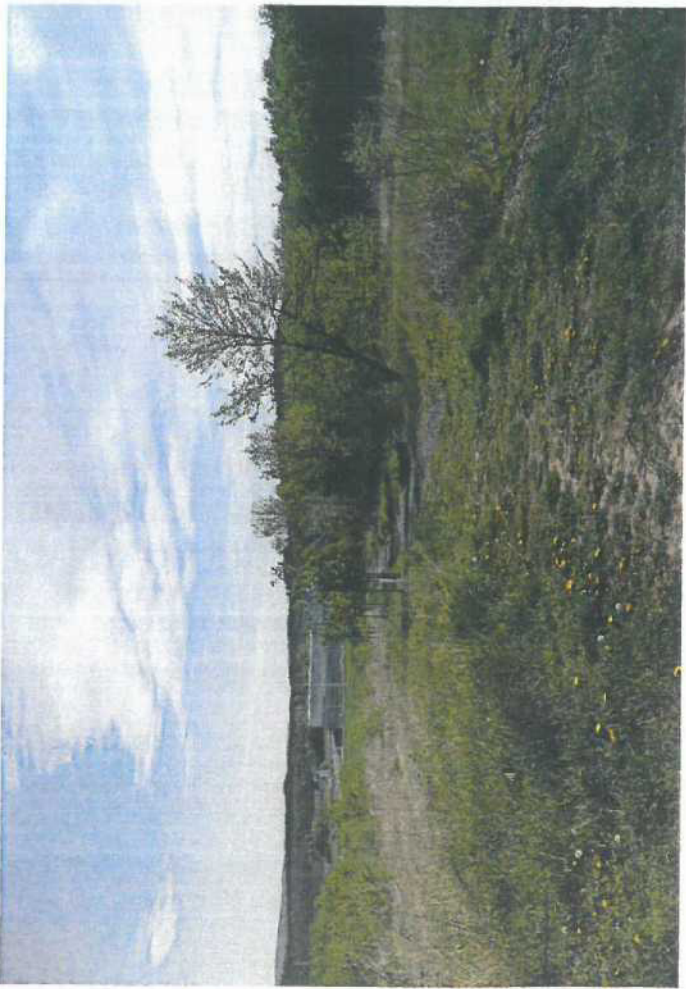
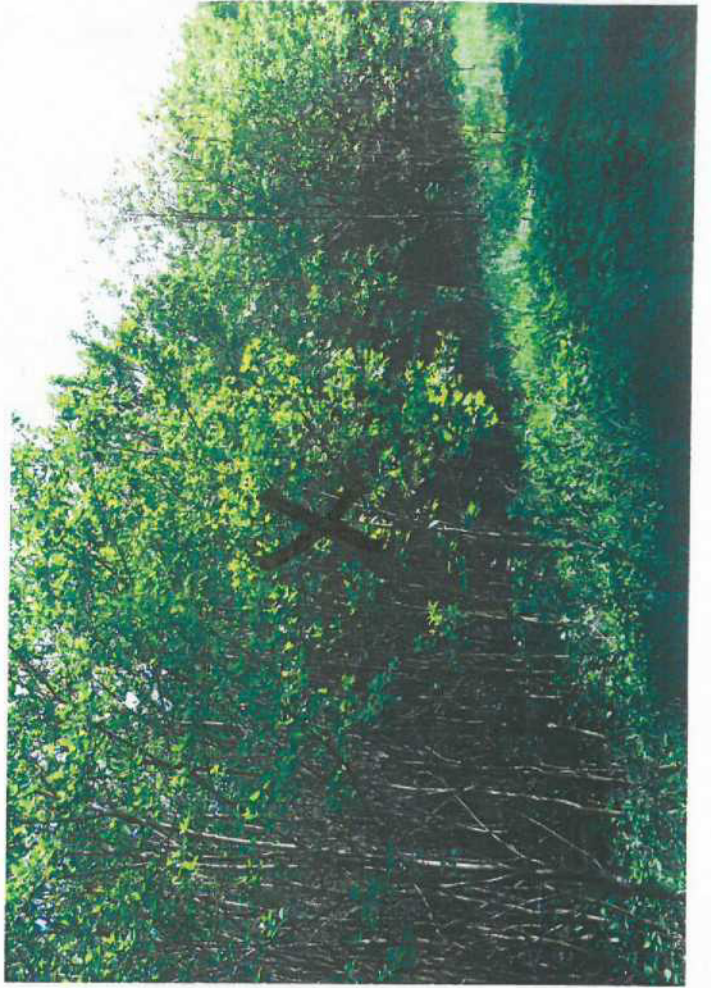
k. ú. Příbram



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  města Příbram
-  poptávaný pozemek žadatelem
-  "zbytkové" pozemky
-  žadatel





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

MěU Příbram
Doručeno: 06.05.2020
MeUPB 37045/2020
listy:3 přílohy:1
druh: znalecký posudek



mapmes7a312f7e

V..... Liberci..... dne..... 24.4.2020.....

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. ...3823... o výměře ...9022... m² v katastrálním území... Příbram...

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

část pozemku p. č. o výměře cca.....m² z celkové výměry.....m² v katastrálním území
.....

část pozemku p. č. o výměře cca.....m² z celkové výměry.....m² v katastrálním území
.....

část pozemku p. č. o výměře cca.....m² z celkové výměry.....m² v katastrálním území
.....

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

III. Účel, důvod:

...Žadatel je vlastníkem sousedních pozemků, které koupil s dlouhodobým záměrem jejich dalšího rozvoje, a to dle stávající urbanistické studie, vypracované městem Příbram.....

Sloučení předmětných pozemků je žádoucí, aby mohla být tato studie vůbec naplněna a realizována s tím, že prvním krokem je zasilování této lokality a následná realizace individuální výstavby dle urbanistické studie, což při stávajícím stavu není možné...

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

svého vylučného 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:

..... MPL Plus s.r.o.

Datum narození/IČO:..... 07135637.....

Bydliště/sídlo:.. V Zahradách 147/10, 460 10 Liberec.....

Korespondenční adresa:.....

Telefon:.....

E-mail:.. lurbanek69@gmail.com.....

Žadatel/žadatelé

souhlasí se zasiláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky

(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasláno 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., Plynářská 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/vyjadrovani-o-existenci-siti).

1. SčV a.s., Novohospodská ul. 93, 261 01 Příbram IX – Nová Hospoda (www.1scv.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

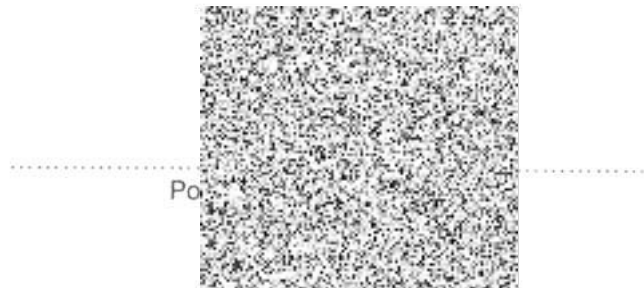
jiné...**Znalecký posudek č. 680 – 20 – 2020 – VGD Appraisal, s.r.o.**.....

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.



ZNALECKÝ POSUDEK č. 680 - 20 - 2020

O TRŽNÍ HODNOTĚ POZEMKOVÉ PARCELY č. 3823 V K.Ú. PŘÍBRAM, OBEC A OKRES PŘÍBRAM, PRO POTŘEBY PRODEJE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

OBJEDNATEL POSUDKU:	MPL PLUS S.R.O. V ZAHRADÁCH 147/10, LIBEREC X-FRANTIŠKOV 460 10 LIBEREC IČO: 071 35 637
ZNALECKÝ ÚKOL:	ODHAD TRŽNÍ HODNOTY POZEMKOVÉ PARCELY č. 3823 V K.Ú. PŘÍBRAM, OBEC A OKRES PŘÍBRAM, PRO POTŘEBY PRODEJE OCEŇOVANÉHO MAJETKU
DATUM OCENĚNÍ:	27. LEDEN 2020
DATUM VYHOTOVENÍ:	19. BŘEZEN 2020
POSUDEK VYPRACOVAL:	VGD APPRAISAL, S.R.O. ZNALECKÝ ÚSTAV BĚLEHRADSKÁ 314/18, NUSLE 140 00 PRAHA 4 IČO: 282 13 645
POČET STRAN	POSUDEK OBSAHUJE 19 LISTŮ VČETNĚ ZNALECKÉ DOLOŽKY A PŘÍLOHU KE ZNALECKÉMU POSUDKU OBSAHUJÍCÍ 8 LISTŮ
POČET VYHOTOVENÍ	POSUDEK BYL VYPRACOVÁN VE 3 VYHOTOVENÍCH, Z TOHO 2 VYHOTOVENÍ BYLA PŘEDÁNA OBJEDNATELI A 1 VYHOTOVENÍ JE UCHOVÁNO V ARCHIVU ZNALCE



OBSAH

1.	ZNALECKÝ ÚKOL	3
1.1	Znalecký úkol.....	3
1.1.1	Předmět ocenění	3
1.1.2	Účel ocenění.....	3
1.1.3	Datum ocenění.....	3
1.2	Předpoklady a omezení.....	3
2.	VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	5
2.1	Podklady pro vypracování posudku	5
2.2	Právní stav	5
2.3	Popis lokality	6
2.4	Pozemek.....	6
2.4.1	Popis pozemku.....	6
3.	METODY.....	9
3.1	Kategorie hodnoty	9
3.1.1	Tržní hodnota	9
3.1.2	Netržní hodnoty.....	10
3.1.3	Vybraná hodnota	11
3.2	Obecné metody ocenění majetku	11
3.2.1	Nákladový přístup	11
3.2.2	Výnosový přístup.....	11
3.2.3	Porovnávací přístup	12
4.	ODHAD TRŽNÍ HODNOTY	13
4.1	Postup ocenění.....	13
4.1.1	Ocenění pozemků reziduální technikou (ocenění developerského projektu) 13	
4.1.2	Ocenění pozemků porovnávací metodou.....	17
5.	ZÁVĚR	18
5.1	Rekapitulace	18
5.2	Výsledek ocenění.....	18
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	19
	PŘÍLOHY.....	20

1. ZNALECKÝ ÚKOL

1.1 Znalecký úkol

**Znalecký úkol a účel
posudku**

Znaleckým úkolem znaleckého ústavu společnosti VGD Appraisal, s.r.o. (dále také „Znalec“) se, na základě zadání objednatele tohoto znaleckého posudku, rozumí odhadnout tržní hodnotu dále uvedené nemovitosti ve vlastnictví Města Příbram, pro potřeby stanovení prodejní ceny oceňovaného majetku.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmět ocenění

Předmětem ocenění je následující pozemek zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 10001 v k.ú. Příbram, obec Příbram, okres Příbram:

- **pozemková parcela č. 3823** o výměře 9 022 m².

1.1.2 Účel ocenění

Účel ocenění

V souladu s požadavkem Objednatele je tento znalecký posudek zpracován jako podklad pro stanovení prodejní ceny při prodeji oceňovaného majetku ve vlastnictví obce.

1.1.3 Datum ocenění

Datum ocenění

Ocenění je zpracováno k datu 27. 1. 2020, tj. k datu uskutečnění místního šetření v Příbrami.

1.2 Předpoklady a omezení

**Prohlášení o nezávislosti
a podjatosti**

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s Objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Odměny za vypracování ocenění a znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí ze závěrů ocenění. Znalec prohlašuje, že je znalcem nezávislým na Objednateli.

Znalec prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by zakládaly pochybnosti o jeho podjatosti ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

Předpoklady

Veškeré podklady a informace použité pro potřebu vypracování tohoto posudku, jak jsou uvedeny v kapitole 2.1 - Podklady pro vypracování posudku, byly poskytnuty Objednatelem, anebo pocházejí z veřejně dostupných zdrojů. Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost získaných vstupních údajů a vstupních informací, ze kterých bylo při ocenění vycházeno, a naopak je předpokládána pravdivost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné, než uvedené účely neodpovídá Znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časová omezení

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních nebo obchodně smluvních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady

Pro vypracování znaleckého posudku byly Znalcem opatřeny nebo Objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie částečného výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného k datu 23.1.2020 pro LV č. 10001, k.ú. Příbram, obec Příbram, okres Příbram,
- snímek katastrální mapy získaný dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,
- urbanistická studie „Příbram lokalita 'U Hvězdárny' výsledný návrh (čistopis) řešení“ vyhotovená v prosinci 2006,
- územní plán města Příbram,
- fotokopie Sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro akci „Hvězdárna“ vydaného dne 14.1.2020 společností ČEZ Distribuce, a.s.,
- fotokopie vyjádření společnosti GridServices, člena Innogy, ve věci „ŘD Nová Hospoda“ ze dne 26.8.2019,
- další informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření nebo sdělené Objednatelem, jak bude popsáno dále v textu.

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- www.cbre.cz
- www.cushmanwakefield.cz
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- a další realitní servery.

Místní šetření

Místní šetření s obhlídkou nemovitostí bylo provedeno dne 27. ledna 2020 bez účasti Objednatele.

2.2 Právní stav

Vlastnictví nemovitostí

Z poskytnutého částečného výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je k datu ocenění úplné a řádné a náleží Městu Příbram, se sídlem Tyršova 108, 26101 Příbram I, IČ 00243132.

Znalec neměl k dispozici nabývací tituly, na základě kterých nabyt současný vlastník vlastnická práva k oceňovanému majetku. V rámci tohoto znaleckého posudku proto předpokládá, že nabývací tituly nepředstavují žádná omezení výkonu vlastnického práva, ani omezení případné prodejnosti nemovitostí.

Věcná práva

Katastrem nemovitostí nejsou evidována žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní ani jiná věcná práva třetích osob váznoucích na předmětu ocenění.

Nájemní vztahy k nemovitostem

Z poskytnutých podkladů ani informací zjištěných při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob k oceňovaným nemovitostem.

2.3 Popis lokality

Poloha

Oceňovaný pozemek se nachází na severovýchodním okraji Příbrami. Příbram je město ve Středočeském kraji, 54 km jihozápadně od Prahy v oblasti pod Brdy na říčce Litavce. Příbram byla proslulá jako historické hornické město, po útlumu těžby je známá hlavně díky poutnímu místu Svaté Hoře, kde je barokní klášterní komplex. V současnosti je v Příbrami evidováno necelých 36 tis. trvale bydlících obyvatel, čemuž odpovídá i občanská vybavenost města. Občanům jsou k dispozici školská a zdravotnická zařízení, síť obchodů, provozoven, divadla, kina a další stánky kultury, stejně jako sportoviště a jiné prvky volnočasové vybavenosti.

Asi 5 km východně od města se kříží dvě národní komunikace – silnice č. 1/18 (z Rožmitálu pod Třemšínem do Olbramovic) a Dálnice D4, vedoucí do Prahy. V opačném jižním směru pokračuje jako silnice I/4 (v současnosti se přestavuje na dálnici) do Strakonice a Vimperk a v Německu je spojena se silnicí č. 2 přes Pasov do Mnichova. Dopravní obslužnost zajišťují autobusové linky MHD a příměstské linky, které jsou hojně využívány zejména pro spojení do Prahy. K dispozici je vlakové spojení, využívané spíše pro lokální dopravu, vlakové spojení do Prahy nedokáže konkurovat autobusům.

Oceňovaný pozemek se nachází severovýchodně od centra města, za zástavbou rodinných domů při ulici U Václava, s kterou sousedí na své jižní hranici. Severovýchodně od pozemku, v místě křížení silnice č. 1/18 a ul. Evropská, vniká nová komerční zóna, aktuálně zastoupená prodejnou nábytku a autosalonem. Okolí pozemku tvoří na jižní straně zmiňované rodinné domy při ulici U Václava, východně a západně od pozemku jsou nezastavěné pozemky shodného charakteru, které jsou v současnosti pokryty náletovými dřevinami, severně od pozemku, směrem k silnici č. 1/18 jsou zemědělsky obhospodařované pozemky, podél silnice č. 1/18 a ulice Evropská jsou uvedené komerční objekty.

Přístup k oceňovanému pozemku je možný po komunikaci s částečně zpevněným (štěrkovým) povrchem, která se nachází na pozemcích ve vlastnictví České republiky (příslušnost hospodařit s majetkem státu náleží Státnímu pozemkovému úřadu) a Města Příbram. Tato přístupová komunikace, která dává vzhledem ke svému provedení pouze omezené možnosti příjezdu k pozemku, ústí na své jihozápadní straně do ulice U Václava, na severovýchodní straně pravděpodobně ústí do ulice Evropská (nebylo ověřeno).

2.4 Pozemek

2.4.1 Popis pozemku

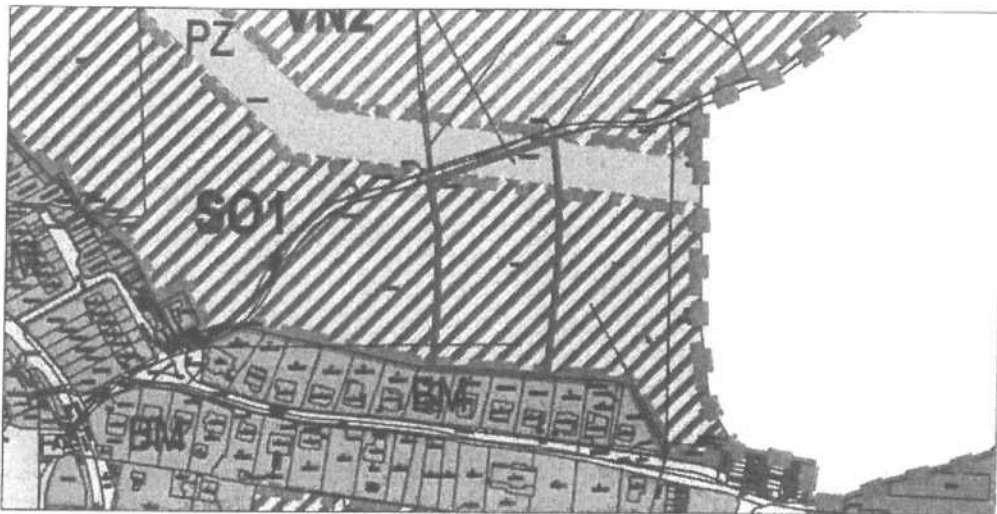
Popis pozemku

Předmětem ocenění je pozemek nepravidelného půdorysného tvaru, mírně se svažující směrem k severu. Převážná část pozemku je pokryta náletovými dřevinami, pás pozemku na jeho jižním okraji slouží jako cesta podél plotů domů v ulici U Václava. Nad severovýchodním cípem pozemku jsou paralelně vedena vzdušná vedení vysokého napětí, z nich jedno bylo označeno 22kV, druhé je bez označení. Podél jižní i severní hranice pozemku je patrné vyznačení tras plynovodů.

Územní plán

Dle platného územního plánu je oceňovaný pozemek evidován v plochách změn se stávajícím užitím ploch zemědělských (PZ) a navrženým využitím ploch smíšených

obytných – bydlení městské (SO1). Uspořádání je patrné z následujícího výřezu územního plánu:



Zdroj: Územní plán Příbram, hlavní výkres

Urbanistická studie

Využitelnost oceňovaného pozemku je řešena v rámci poskytnuté urbanistické studie, kde oceňovaný pozemek je součástí většího území nazývaného „U Hvězdárny“, celá lokalita je omezena z jihu kompaktní zástavbou rodinných domů při ulicích Pod Hvězdárnou a Jasná, z východu a severu je limitována zemědělským půdním fondem a ze západu přiléhá k návrhovému území lesoparku. Rozloha vymezeného řešeného území je cca 6,8 ha. Dle platného územního plánu města se jedná o ucelenou rozvojovou lokalitu 1B1, určenou pro funkci bydlení, konkretizovanou jako obytné území městského charakteru.

Urbanistická studie řeší funkční propojení nové zástavby na stávající zástavbu obce, dispoziční uspořádání nové zástavby tohoto území, stejně jako vytvoření potřebné technické infrastruktury. Na ploše oceňované pozemkové parcely je navrženo šest stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů a přístupové komunikace, severní cíp pozemku zůstává bez zástavby.



Zdroj: Urbanistická studie – 2. hlavní urbanistický výkres

Navržené uspořádání řešeného území reflektuje i omezení daná ochrannými pásmy, zejména se jedná o ochranné pásmo vysokého napětí, které je patrné v severovýchodním cípu oceňovaného pozemku, reflektuje však i ochranná pásma plynovodů.

Pro zajištění přístupu k jednotlivým stavebním parcelám bude nutné vybudovat páteřní přístupové komunikace. Z výřezu zastavovací studie je patrné, že přístupové komunikace se nachází jak na oceňovaném pozemku, tak i na sousedních pozemcích. V daných podmínkách není možné zřídit nezávislý přístup pouze na budoucí stavební parcely na oceňovaném pozemku, je nutná součinnost s vlastníky sousedních pozemků.

Inženýrské sítě

Připojení na inženýrské sítě je v poskytnuté urbanistické studii řešeno následujícím způsobem:

Zásobení navržené oblasti pitnou vodou bude zajištěno z vodojemu Husa, napojení nové vodovodní sítě bude přibližně uprostřed lokality na stávající vodovodní řad L DN200 v ul. Pod Hvězdárnou. Zároveň bude připojen stávající vodovodní řad AC DN150, po jehož přepojení bude část zrušena. Na novém řadu jsou navrženy tři odbočky (pro objekt 4 a 5, 11, 14, 15 a 16 a k objektu 39).

Splaškové odpadní vody budou odváděny kanalizací DN300-500 severním směrem k výhledovému kanalizačnímu sběrači, kde bude vybudována čerpací stanice splaškových odpadních vod. Odtud budou splaškové vody přečerpávány do stávajícího kanalizačního řadu K DN300 v ul. Pod Hvězdárnou. Trasa trubního vedení kanalizace je navržena tak, aby bylo výhledově umožněno přepojení navrhované kanalizace na budoucí zrealizovaný kanalizační sběrač a čerpací stanice zrušena. S ohledem na výškové uspořádání území nebude možné u některých budoucích stavebních parcel využít pouze gravitačního potrubí, tyto parcely (rodinné domy) budou muset být napojeny buď tlakovou kanalizací, nebo přes přečerpávací jímku.

Dešťové vody z jednotlivých stavebních parcel budou buď jímány, nebo řešeny vsaky přímo na daných parcelách. Dešťová kanalizace tak bude pouze v rámci komunikací.

Pro napojení 41 nových parcel v lokalitě "U Hvězdárny" se počítá s vybudováním kioskové trafostanice do výkonu 1 x 630 kVA. Na trafostanici bude napojeno 31 – 35 parcel, neboť parcely 1 – 6, resp. 1 – 11 budou napojeny ze stávajícího rozvodu z trafostanice TS 73. Rozvod 0,4 kV bude proveden zemními kabely, které budou přivedeny do přípojkových skříní osazených v pilířích do oplocení parcel, převážně na rozhraní dvou pozemků.

Pro zásobování nových RD v lokalitě je navržen STL potrubní rozvod (potrubí PE), napojený na stávající STL potrubí ve dvou místech. Potrubí bude uloženo v zemi v komunikaci, přípojky pro jednotlivé RD budou ukončeny ve skříních HUP na hranicích pozemků.

Záplavové území

Oceňované pozemky nejsou evidovány v záplavovém území obce ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.

3. METODY

3.1 Kategorie hodnoty

Cena Pojem cena (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím, popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota odhadnuta. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 Tržní hodnota

Tržní hodnota *Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je stanovena v souladu se standardy TEGoVA¹. Definicí tržní hodnoty (Market Value) lze volně přeložit jako: „Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“*

Jednotlivé části definice tržní hodnoty jsou v tomto ocenění vnímány následujícím způsobem:

- *odhadnutá částka* – nejpravděpodobnější cena vyjádřená v penězích dosažená na daném segmentu trhu;
- *by měl být majetek směněn* – poukazuje na skutečnosti, že výsledná částka není předem sjednaná, ani skutečná prodejní cena majetku;
- *datum ocenění* – vyjadřuje časové omezení platnosti výsledného odhadu tržní hodnoty;
- *dobrovolný prodávající* – prodávající je ochoten prodat majetek za tržních podmínek, neprodá však za každou cenu, prodává podle situace na daném trhu za nejlepší možnou cenu;
- *dobrovolný kupující* – kupující je motivován, ale ne nucen ke koupi, majetek nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu a nezplatí cenu vyšší, než jakou požaduje trh;

¹ The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA): European Valuation Standards 2016, Eight Edition, ISBN 978-90-819060-1-2

- *transakce samostatných a nezávislých partnerů* – subjekty nejsou osobami blízkými, nemají mezi sebou zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická, žádný ze subjektů současně nemá ani zvláštní vztah k majetku, který by ovlivňoval jeho pohled na cenu majetku;
- *přířičný marketing* – majetek by měl být na trh uveden nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu, marketing a délka působení na trh musí být dostatečná k tomu, aby se majetková hodnota dostala do centra pozornosti odpovídajícího množství potenciálních kupujících;
- *informované a rozumné jednání* – kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním užití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana jedná ve vlastním zájmu a rozumně, aby pro sebe dosáhla nejlepší cenu při dané transakci;
- *bez donucení* – každá strana je motivována k uskutečnění transakce, přičemž žádná ze stran není do transakce jakýmkoliv způsobem nucena.

Cena obvyklá

V české legislativě je také užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

3.1.2 Netržní hodnoty

Netržní hodnoty

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 Vybraná hodnota

Výběr hodnoty

Znalecký posudek je zpracován pro potřeby nastavení kupní ceny, výsledkem tohoto znaleckého posudku je proto tržní hodnota majetku tak, jak je definována v kapitole 3.1.1.

3.2 Obecné metody ocenění majetku

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 Nákladový přístup

Nákladový přístup

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování, popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou, respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 Výnosový přístup

Výnosový přístup

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 Porovnávací přístup

Porovnávací přístup

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY

4.1 Postup ocenění

Postup ocenění

Předmětem ocenění je pozemek, který je spolu se sousedními pozemky určen urbanistickou studií k zastavění. Odhad hodnoty pozemku v současném stavu je proveden reziduální technikou, která je založena na principu, že současnou hodnotu nemovitosti lze vyjádřit jako reziduum (zbytek), který zůstane, odečtou-li se od celkové (budoucí) hodnoty nemovitosti náklady na zhodnocení nemovitosti budoucí výstavbou. Na ocenění pozemku je tak nahlíženo jako na ocenění developerského projektu v jeho úvodní fázi. Dílčí vstupy do ocenění jsou stanoveny za pomoci porovnávací a nákladové metody ocenění.

Pro potvrzení výsledků ocenění reziduální technikou použil Znalec porovnávací metodu ocenění, které ukazuje, za jaké ceny jsou obchodovány stavebně nepřipravené pozemky určené územním plánem k zastavění.

4.1.1 Ocenění pozemků reziduální technikou (ocenění developerského projektu)

4.1.1.1 Ocenění nemovitostí v budoucím stavu

Odhad budoucí hodnoty

Pro potřeby tohoto ocenění je jako budoucí stav vnímáno rozdělení pozemků na jednotlivé stavební parcely pro výstavbu rodinných domů, a vybudování kompletní infrastruktury pro tyto pozemky. Vycházeno je z urbanistické studie řešící zastavitelnost dané lokality, podle které na ploše oceňovaného pozemku vznikne šest stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů o následujících výměřích:

označení pozemku	výměra m ²
33	1 215
34	937
35	947
36	1 120
37	981
38	1 273
celkem	6 473
komunikace, zeleň	2 549
CELKEM	9 022

Odhad budoucí hodnoty nemovitosti po dokončení výstavby infrastruktury a rozdělení pozemků provedl Znalec na základě porovnávací metody, konkrétně formou ocenění průměrné stavební parcely v daném projektu. Metoda porovnávací nejlépe vystihuje hodnotu nemovitosti porovnáním s realitním trhem.

Ocenění porovnávací metodou

Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání realizovaných i nabídkových cen stavebních pozemků v dané lokalitě, Znalec do porovnání použil dostupné informace o prodejkách a nabídkách nezastavených pozemků určených k výstavbě rodinných domů. Porovnání je provedeno na 1 m² plochy pozemku,