

Město Příbram

Pro jednání ZM

Odbor : správy majetku

dne: 18.1.2021

**Název bodu jednání:**

Žádost o prodej dvou částí z pozemku p. č. 67/119 v katastrálním území Březové Hory

**Předkládá:** Rada města Příbram

**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 14.12.2020, č. usn. 1066/2020

**Text usnesení RM:** Rada města

**I. schvaluje**

- 1) úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 67/119 o výměře 13 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/151) v katastrálním území Březové Hory, ve výši 15 Kč/m<sup>2</sup>/rok, paní [redacted] a to zpětně za tři roky,
- 2) úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 67/119 o výměře 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/150) v katastrálním území Březové Hory, ve výši 15 Kč/m<sup>2</sup>/rok, společně a nerozdílně manželé [redacted] a to zpětně za tři roky.

**II. doporučuje ZM**

- 1) schválit prodej části pozemku p. č. 67/119 o výměře 13 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/151) v katastrálním území Březové Hory, za cenu 380 Kč/m<sup>2</sup>, paní [redacted] s tím, že uhradí ½ nákladů spojených s vypracováním geometrického plánu ve výši 2.481 Kč,
- 2) schválit prodej části pozemku p. č. 67/119 o výměře 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/150) v katastrálním území Březové Hory, za cenu 380 Kč/m<sup>2</sup>, do S.J.M. [redacted] s tím, že uhradí společně a nerozdílně ½ nákladů spojených s vypracováním geometrického plánu ve výši 2.481 Kč.

**Napsala:** Jana Říčařová [redacted]

**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

- 1) prodej části pozemku p. č. 67/119 o výměře 13 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/151) v katastrálním území Březové Hory, za cenu.....Kč/m<sup>2</sup>, paní [redacted] s tím, že uhradí ½ nákladů spojených s vypracováním geometrického plánu ve výši 2.481 Kč.
- 2) prodej části pozemku p. č. 67/119 o výměře 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/150) v katastrálním území Březové Hory, za cenu.....Kč/m<sup>2</sup>, do S.J.M. [redacted] s tím, že uhradí společně a nerozdílně ½ nákladů spojených s vypracováním geometrického plánu ve výši 2.481 Kč.

**Důvodová zpráva:**

1. žadatel:

Předmět:

prodej části pozemku p. č. 67/119 o výměře 13 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/151), ostatní plocha/ostatní komunikace, v katastrálním území Březové Hory.

Účel:

Majetkoprávní narovnání - pozemek je připlocen do zahrádky žadatelky.

2. žadatel:

[REDAKCE]

Předmět:

prodej části pozemku p. č. 67/119 o výměře 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/150), ostatní plocha/ostatní komunikace, v katastrálním území Březové Hory.

Účel:

Majetkoprávní narovnání - pozemek je připlocen do zahrádky žadatelů.

Znalecký posudek č. 10927-705/2020 ze dne 16. 3. 2020, vyhotovený společností XP invest, s.r.o. byl vyhotoven pro prodej vedlejšího pozemku p. č. 16 v k. ú. Březové Hory, který byl též připlocen k zahradám ve vlastnictví jiných vlastníků. Cena pro prodej dvou částí pozemku p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory je tedy analogicky odvozena z tohoto znaleckého posudku.

Cena obvyklá: 380 Kč/m<sup>2</sup>.

Částka za bezesmluvní užívání: 15 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města – souhlasí s prodejem dvou částí z pozemku p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory žadatelům. Dojde tím k majetkoprávnímu narovnání.

Pozemek je dle územního plánu města vymezen jako plocha smíšená obytná – bydlení městské individuální (BM).

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor námitek k prodeji dvou částí z pozemku p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory žadatelům.

Záměr prodeje dvou částí pozemku byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram od 4.11. do 20.11. 2020.

Nabývací titul: Kupní smlouva ze dne 5. 3. 1998.

V katastru nemovitostí jsou na listu vlastnictví evidována věcná břemena.

Komise pro realizaci majetku města dne 16.11.2020:

Komise doporučuje schválit

- 1) úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 67/119 o výměře 13 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/151) v katastrálním území Březové Hory, ve výši 15 Kč/m<sup>2</sup>/rok, žadatelkou, a to zpětně za tři roky,
- 2) úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 67/119 o výměře 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/150) v katastrálním území Březové Hory, ve výši 15 Kč/m<sup>2</sup>/rok, společně a nerozdílně žadatelé, a to zpětně za tři roky.

Komise doporučuje

- 1) schválit prodej části pozemku p. č. 67/119 o výměře 13 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/151) v katastrálním území Březové Hory, za cenu 380 Kč/m<sup>2</sup>, žadatelkou, s tím, že uhradí ½ nákladů spojených s vypracováním geometrického plánu ve výši 2.481 Kč.
- 2) schválit prodej části pozemku p. č. 67/119 o výměře 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 2148-116/2020 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 67/150) v katastrálním území Březové Hory, za cenu 380 Kč/m<sup>2</sup>, do SJM žadatelů, s tím, že uhradí společně a nerozdílně ½ nákladů spojených s vypracováním geometrického plánu ve výši 2.481 Kč.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor provedl místní šetření. Předmětné části pozemků se nachází mezi zahradami v Příbrami VI – Březové Hory (na konci městské části, vedle bývalé úpravny Rudných dolů). Město Příbram na základě místního šetření vyzvalo žadatele k majetkoprávnímu narovnání, jelikož části pozemků jsou přilpoceně a několik let takto užívány.

Poptávané části pozemků jsou pro město Příbram nepřístupné a nevyužitelné. Prodejem by došlo k majetkoprávnímu narovnání.

Předmětný pozemek je uveden v obecně závazné vyhlášce města č. 13/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

Odbor prodej dvou částí z pozemku p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory doporučuje.

Přílohy

1) situační snímek, ortofotomapa, geometrický plán č. 2148-116/2020, vyhotovený paní Š. Volnou, fotodokumentace

2) žádost 

3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství

4) znalecký posudek č. 10927-705/2020 ze dne 16.3.2020. vyhotovený XP invest, s.r.o.







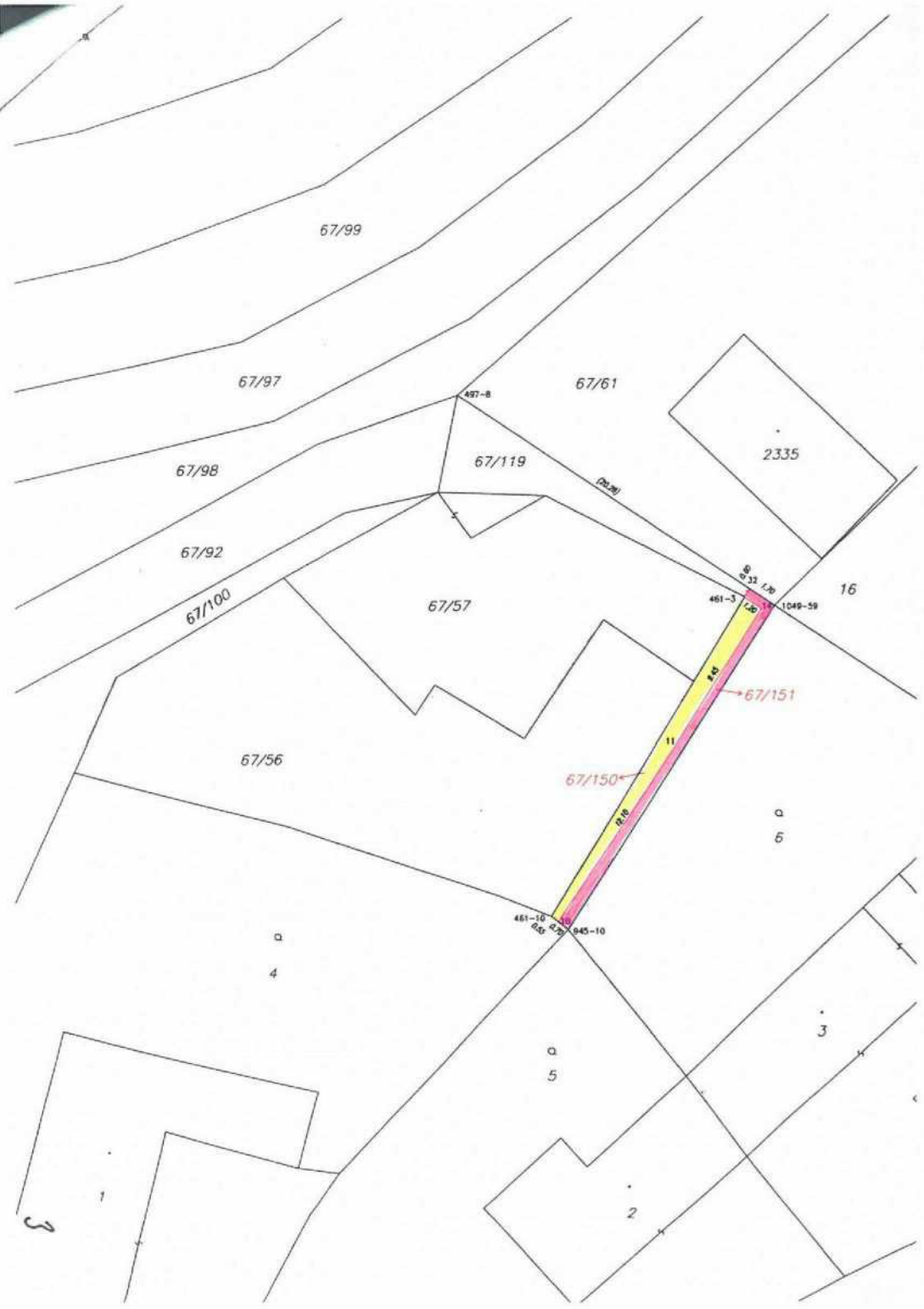
Byl ulavna  
zuznyen 2006

Pod Kovarnami

Strel' polovni ←  
bessoud' 1004



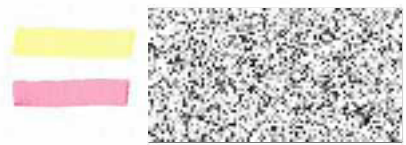




VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav						Nový stav						
Označení pozemku por. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku por. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob přičlenění	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu
67/119		74	ostatní pozemky ostatní komunikace	67/119		41	ostatní pozemky ostatní komunikace		2			
				67/150		20	ostatní pozemky ostatní komunikace		2	67/119	10001	20
				67/151		13	ostatní pozemky ostatní komunikace		2	67/119	10001	13
		74				74						

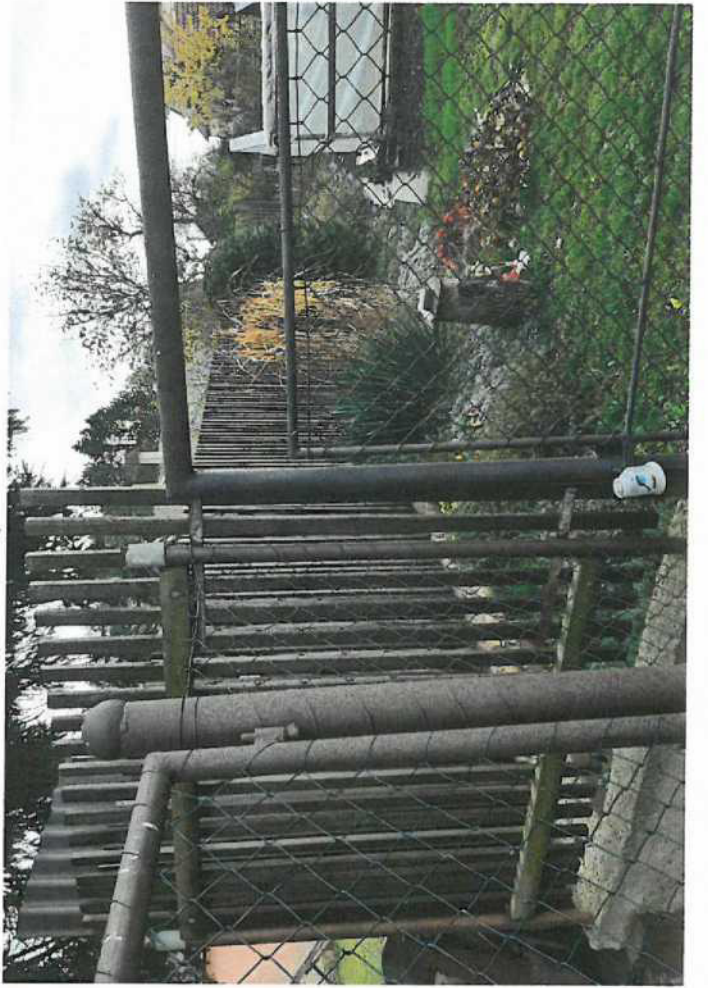
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
461-3	780023.72	1082956.11	3	sloupek
461-10	780034.86	1082974.51	3	sloupek
497-8	780040.29	1082944.42	3	
945-10	780033.90	1082975.27	3	sloupek
1049-59	780021.98	1082956.61	3	kolík
10	780034.45	1082974.83	3	sloupek
11	780027.75	1082964.76	3	sloupek
14	780022.69	1082956.78	3	sloupek
32	780023.41	1082955.66	3	sloupek



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil odborný oprávněný zeměměřičský úřad:		Stavopisce ověřil odborný oprávněný zeměměřičský úřad:	
	Jméno, příjmení	Ing Marie Kaštová	Jméno, příjmení	Ing Marie Kaštová
	Číslo pověření seznamu odborně oprávněných zeměměřičských úřadů:	1347/1995	Číslo pověření seznamu odborně oprávněných zeměměřičských úřadů:	1347/1995
	Dne 14.7.2020	Dne 13.3.2020	Dne 22.7.2020	Dne 129/2020
	Název území a předmět odpovědi právním předpisem.		Tento stavopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Štěpánka Volná 261 01 Příbram III-71 603892524	Katastrální úřad souhlasí s užíváním parcel.		Ověření stavopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 2148 - 116 / 2020	<p>KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram Ing. Pavlína Burianová PGP-1313/2020-211 2020.07.22 13:30:33 CEST</p>			
Okres: Příbram				
Obec: Příbram				
Kat. území: Březové Hory				
Mapový list: Příbram 2-1/24	<p>Demografické územní jednotky pozemků byly poskytnuty měřičem zeměměřičským úřadem a příslušným měřičem katastrálního úřadu. Měřítko bylo zobrazeno přeložením zobrazení.</p>			
sloupek				







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

<b>Městský úřad Příbram</b>	
261 01 Příbram I, Tyršova 108 Převzal: Odbor správy majetku	
Došlo dne:	-15 -10- 2020
ev. č.:	94180/2020
č.j.:	.....krát .....příloh

V Příbrami dne

## ŽÁDOST

### I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ       PACT       NÁJEM       SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

### II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

část pozemku p. č. 67/119 o výměře 13 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> v katastrálním území Březové Hory.

### III. Účel, důvod:

Součást stávající zahrádky.

### 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

majitel sousední nemovité věci

nájemce/pachtýř předmětné nemovité věci

žádný

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

Jméno, příjmení: .....

Datum narození: .....

Bydliště: .....

Telefon: .....

E-mail: .....

### 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](http://www.rwe-ds.cz)).

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

Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 PRAHA 3 ([www.cetin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti](http://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](http://www.1scv.cz)).

Příbramská teplotní a.s., Obecnická 269, 261 01 Příbram I ([ptas@volny.cz](mailto:ptas@volny.cz)).

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

### VIII. Přílohy:

situační snímek se zákresem poptávané části pozemku

jiné.....

vyjádření správců sítí

.....  


Podpis, příp. razítko žadatele

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

MěÚ Příbram  
Doručeno: 12.10.2020  
MeUPB 91043/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh:



mepmes7a32287d

V Příbrami dne

## ŽÁDOST

### I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ       PACT       NÁJEM       SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

### II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

část pozemku p. č. 67/119 o výměře 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 74 m<sup>2</sup> v katastrálním území Březové Hory.

### III. Účel, důvod:

Součást stávající zahrádky.

### 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

majitel sousední nemovité věci

nájemce/pachtýř předmětné nemovité věci

žádný

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

Jméno, příjmení:

Datum narození:

Bydliště:

Telefon:

E-mail:

### 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](http://www.rwe-ds.cz)).

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

Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 PRAHA 3 ([www.cetin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti](http://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](http://www.1scv.cz)).

Příbramská teplotrenská a.s., Obecnická 269, 261 01 Příbram I ([ptas@volny.cz](mailto:ptas@volny.cz)).

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

### VIII. Přílohy:

situační snímek se zákresem poptávané části pozemku

jiné.....

vyjádření správců sítí

Podpis, příp. razítko žadatelů

14. 10. 2020

Jana Říčařová

**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** 4. listopadu 2020 16:41  
**Komu:** Jana Říčařová  
**Předmět:** RE: Ž. o vyj. OIRM, OSH - [redacted] p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory

Pozemek p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 05.10.2020 jste nás požádali o vyjádření k případnému prodeji či propachtování dvou částí z pozemku p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory, a to části o výměře 13 m2 paní [redacted] (vlastnice p. č. 6 v k. ú. Březové Hory) a části o výměře 20 m2 manželům [redacted] vlastníci pozemků p. č. 67/56 a p. č. 67/57 v k. ú. Březové Hory).

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.

Předmětný pozemek, kterého se týká žádost, je v ÚP, vymezen následovně:

p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory – tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM)

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Souhlasíme s prodejem dvou částí z pozemku p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory, a to části o výměře 13 m2 paní [redacted] a části o výměře 20 m2 manželům [redacted]. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

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

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S pozdravem

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: Monday, October 5, 2020 1:32 PM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>

Subject: Ž. o vyj. OIRM, OSH - [redacted] - p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory

Vážené kolegyně,



Jana Říčařová

04. 10. 20

**Od:** Simona Žďánská  
**Odesláno:** 29. října 2020 10:40  
**Komu:** Jana Říčařová  
**Předmět:** RE: Ž. o vyj. OIRM, OSH - [redacted] - p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory

Vážená paní Říčařová, na základě předložené žádosti o vyjádření k k případnému prodeji či propachtování dvou částí z tohoto pozemku, a to části o výměře 13 m2 paní [redacted] (vlastnice p. č. 6 v k. ú. Březové Hory) a části o výměře 20 m2 manželům [redacted] (vlastníci pozemků p. č. 67/56 a p. č. 67/57 v k. ú. Březové Hory), Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.

Ing. Simona Žďánská  
referent Odbor silničního hospodářství  
Tel.: 318402525  
E-mail: simona.zdanska@prijram.eu

MĚSTO PŘÍBRAM

[www.prijram.eu](http://www.prijram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

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

**From:** Jana Říčařová  
**Sent:** Monday, October 5, 2020 1:32 PM  
**To:** Libuše Hálová <Libuse.Halova@prijram.eu>; Simona Žďánská <Simona.Zdanska@prijram.eu>  
**Subject:** Ž. o vyj. OIRM, OSH - [redacted] - p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku při místním šetření jiného případu zjistil, že část pozemku p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory je připlocena k zahradám v soukromém vlastnictví. Nyní má odbor k dispozici geometrický plán.

Žádáme Vás o vyjádření k případnému prodeji či propachtování dvou částí z tohoto pozemku, a to části o výměře 13 m2 paní [redacted] (vlastnice p. č. 6 v k. ú. Březové Hory) a části o výměře 20 m2 manželům [redacted] (vlastníci pozemků p. č. 67/56 a p. č. 67/57 v k. ú. Březové Hory).

Za vyjádření předem děkujeme.

Říčařová J., majetkoprávní oddělení

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

gpl bh.pdf

Poznámka: E-mailové programy mohou bránit přenosu určitých souborů v přílohách z důvodu zabezpečení. Zkontrolujte nastavení zabezpečení svého e-mailového programu a ověřte způsob zpracování příloh.

**Jana Říčařová**

*OU Bř. Hory*

**Od:** Tomas Mosler <tomas.mosler@centrum.cz>  
**Odesláno:** 5. listopadu 2020 18:33  
**Komu:** Jana Říčařová  
**Předmět:** Re: Žádost o vyj. Osadního výboru Bř. Hory - prodej dvou částí z pozemku p. č. 67/119 v k. ú. Březové Hory

Vazena pani Ricarova,

k uvedenému případnému prodeji nemá Osadní výbor Březové Hory žádné připomínky.

S pozdravem

Tomas Mosler, Osadní výbor Březové Hory

Jana Říčařová wrote:

> Vážení,

>

> dovoluujeme si Vás požádat o vyjádření k případnému prodeji dvou částí

> z pozemku p. č. 67/119 (dle geom. plánu se jedná o nově vzniklé

> pozemky p. č. 67/150 a p. č. 67/151) v k. ú. Březové Hory.

>

> O nově vzniklý pozemek p. č. 67/150 žádá vlastník vedlejšího pozemku p.

> č. 67/56 a p. č. 67/57 a o nově vzniklý pozemek p. č. 67/151 žádá

> vlastnice vedlejšího pozemku p. č. 6, vše v k. ú. Březové Hory.

>

> Nově oddělené pozemky jsou již připlocené do zahrad a jednalo by se o

> majetkoprávní narovnání současného stavu.

>

>

>

> Za vyjádření osadního výboru předem děkujeme a jsme s pozdravem

>

>

>

> \*Jana Říčařová\*

>

> referent oddělení majetkoprávního

> Tel.: 318402339

> E-mail: jana.ricarova@pribram.eu <mailto:jana.ricarova@pribram.eu>

>

> logo

>

>

>

> \*MĚSTO PŘÍBRAM\*

>

> www.pribram.eu <http://www.pribram.eu/>

>

> Městský úřad Příbram

>

> Tyršova 108

>

> 261 19 Příbram

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10927-705/2020

MěÚ Příbram  
Doručeno: 27.03.2020  
MeUPB 28208/2020  
listy: přílohy: 1  
druh svazek - posudek, 1x faktura



mepmes7a3105a7

**Objednatel znaleckého posudku:**

Město Příbram  
Tyršova 108  
261 01 Příbram

**Účel znaleckého posudku:**

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

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 4.3.2020 znalecký posudek vypracoval:

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

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

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

V Praze 16.3.2020



## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

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

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Pod Kovárnami  
261 01 Příbram  
LV: 10001  
Kraj: Středočeský  
Okres: Příbram  
Obec: Příbram  
Katastrální území: Březové Hory  
Počet obyvatel: 32 642  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 065,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka byla provedena dne 4.3.2020 za přítomnosti



### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram

Nemovitosti

- pozemek pč. 16/1 – ostatní plocha, výměra 355m<sup>2</sup>
- pozemek pč. 16/2 – ostatní plocha, výměra 208m<sup>2</sup>
- pozemek pč. 16/3 – ostatní plocha, výměra 11m<sup>2</sup>

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

### 6. Dokumentace a skutečnost

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

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

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

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

## **7. Celkový popis nemovitosti**

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

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

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

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

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

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

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

### **Vymezení pojmu obvyklá cena:**

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

### **Volba metody:**

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

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

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

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **a) ocenění podle cenového předpisu**

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

### **b) ocenění srovnávací metodou**

Stavební pozemky Příbram

### **c) stanovení obvyklé hodnoty pronájmu**



## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### a) ocenění podle cenového předpisu

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

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

#### Index polohy

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

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

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

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

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

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

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

### 1. Pozemek pč. 16/1

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,665}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,520}$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů II 0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,665 * 1,000 * 0,520 = 0,346$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

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

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

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

## 2. Pozemek pč. 16/2

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,665$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,520$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

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

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

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

### 3. Pozemek pč. 16/3

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,665$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,520$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

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



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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

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

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

## b) ocenění srovnávací metodou dle tržní metodiky

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

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

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

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - ÚP	K4 - přístup	K5 - IS	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena m2 oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího
1	750	1	750	1	1	1,1	1,05	1,1	1,3	1.65165	454
2	729	1	729	1	1	1,1	1,05	1,1	1,3	1.65165	441
3	600	1	600	1	1	1,1	1	1	1,3	1.43	420
4	388	0,9	349,2	1	1	1,1	1,05	1	1,2	1.386	252
5	570	0,9	513	1	1	1,1	1	1,1	1,3	1.573	326
<b>Celkem průměr</b>											<b>379</b>
<b>Minimum</b>											<b>252</b>
<b>Maximum</b>											<b>454</b>
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											<b>87</b>
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											<b>292</b>
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											<b>465</b>
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - srovnatelné, v blízké lokalitě K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m2 K3 - Koeficient úpravy na stav UP - stavební pro RD, možno stavět, V5 pro 2 R K4 - Koeficient úpravy na dostupnost - zohledněna zpevněná komunikace K5 - Koeficient úpravy na dostupnost IS - většinou přípojka elektro K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - oceňovaný pozemek na staré důlní haldě, V4 blízkost Litavky Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

### Srovnávací hodnota nemovitostí:

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

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

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

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

### c) stanovení obvyklé hodnoty pronájmu

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

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

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

*a) v úrovni obvyklé ceny,*

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

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

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

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

Vzhledem k charakteru a historii pozemku pč. 16 je obvyklé roční nájemné stanoveno ve výši **4% z obvyklé ceny stavebního pozemku**, stanovené tímto znaleckým posudkem:  $380 * 0,04 = 15,20$ , po zaokrouhlení **15,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**.

Cena za pronájem je shodná s částkou za bezesmluvní užívání.



## C. REKAPITULACE

### **a) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

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

### **b) Rekapitulace cen dle srovnávací metody**

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

### **c) Rekapitulace pronájmu**

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

### **Závěr:**

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

**134.900,-Kč**

Slovy: Jednostotřicetčtyřtisícdevětset korun

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

**79.040,-Kč**

Slovy: Sedmdesátdevěttisícčtyřicet korun

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

**4.150,-Kč**

Slovy: Čtyřtisícejednostopadesát korun

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

**5.325,-Kč**

Slovy: Pěttisícťřístadvacetpět korun/ročně

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

**3.120,-Kč**

Slovy: Třítisícejednostodvacet korun/ročně

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

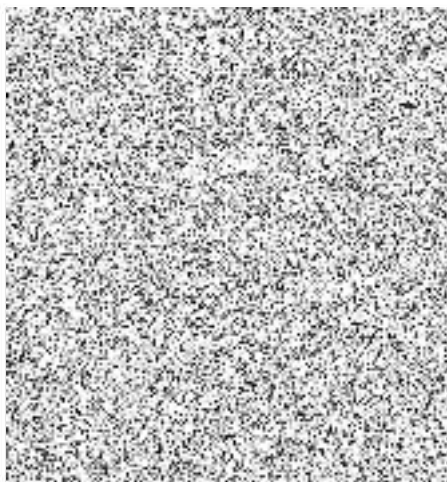
**165,-Kč**

Slovy: Jednostošedesátpět korun/ročně

**Vypracoval:**

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

V Praze 16.3.2020



**D. Znalecká doložka**

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

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

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

**E. Seznam příloh**

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

## Výpis z elektronické formy KN:

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	18#
Obec:	Příbram (330013)#
Katastrální území:	Březová Hora (735513)
Číslo LV:	10001
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	574
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D4M
Učební výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



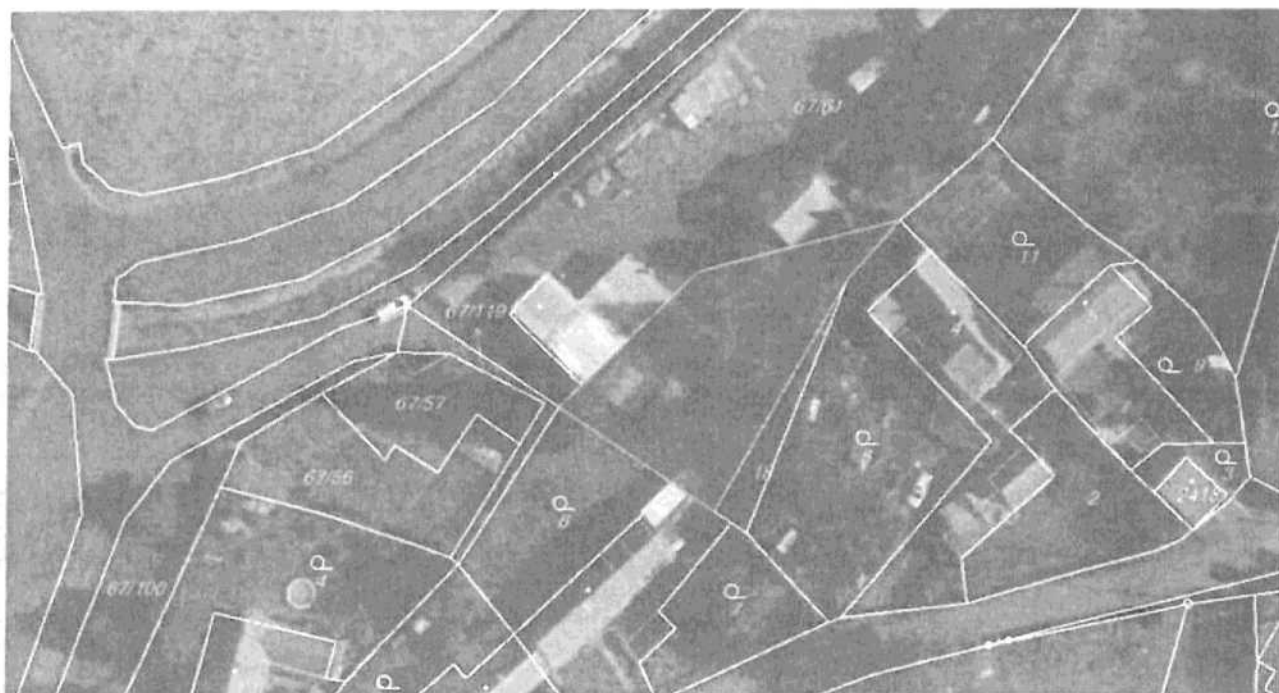
### Sousední parcely

### Vlastník, jiná oprávnění

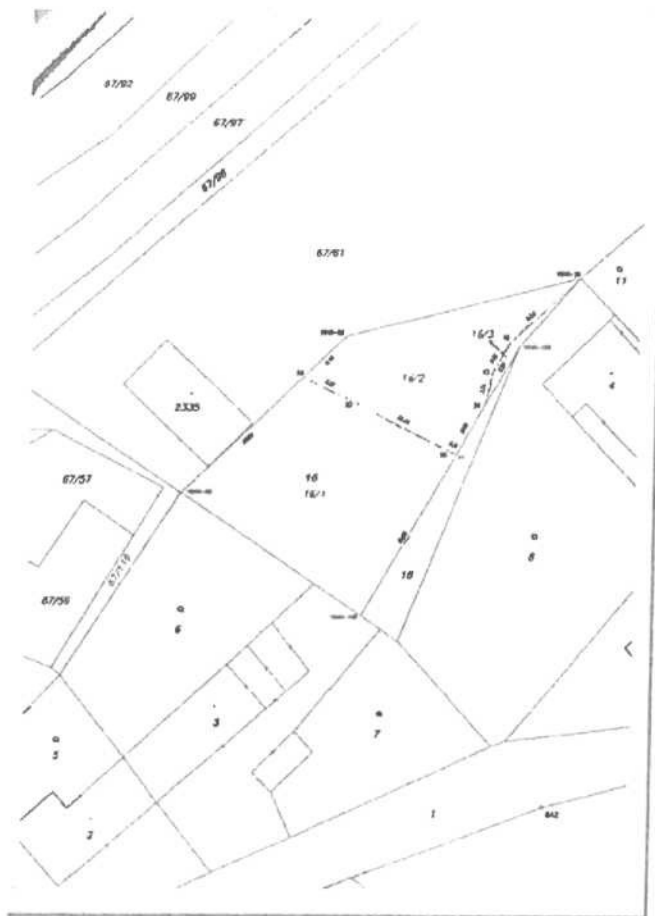
Vlastnická práva

Podíl

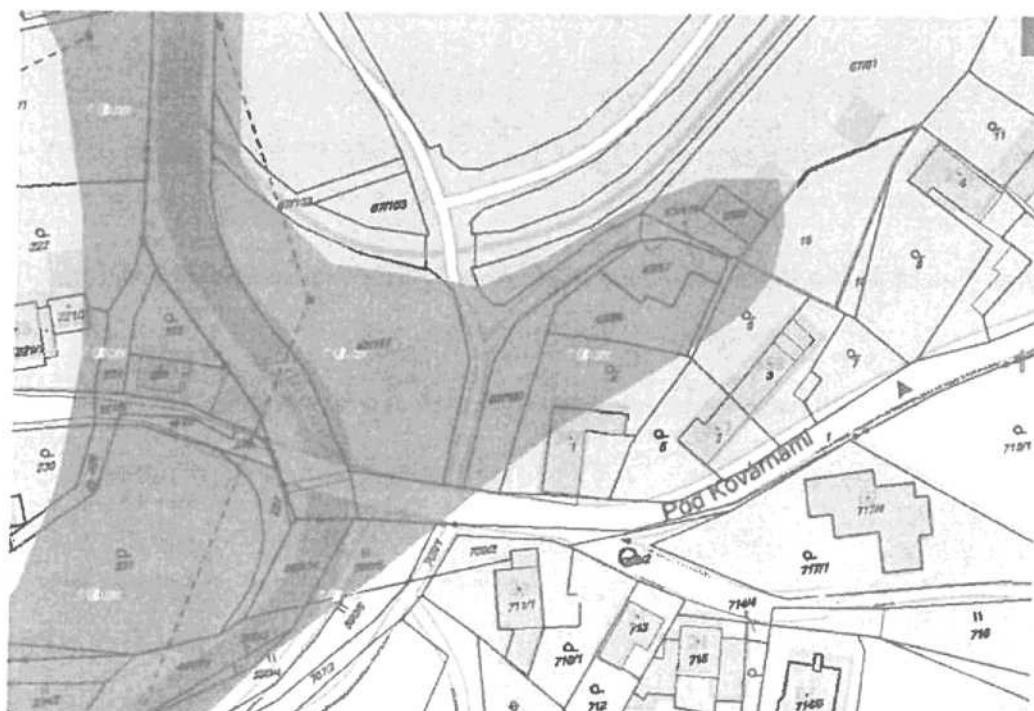
Město Příbram, Tyrlova 100, Příbram I, 25101 Příbram



**Geometrický plán č.2124-336/2019:**



**Zátopové území:**





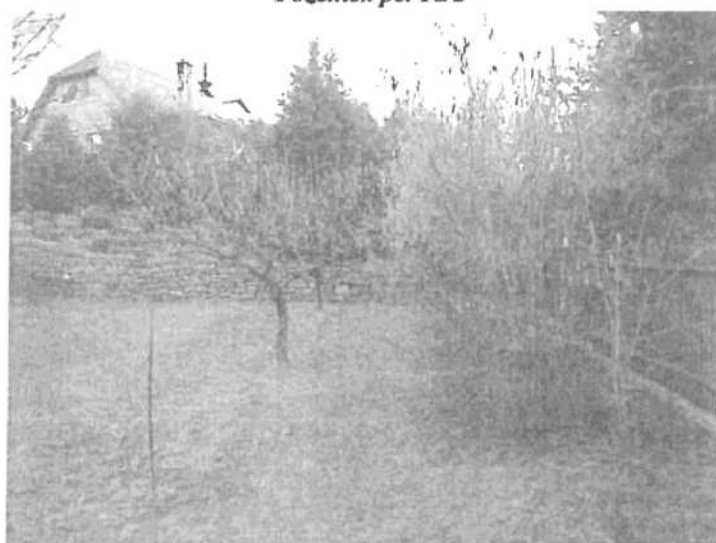


**Fotodokumentace:**

*Pozemek pč. 16/1*



*Pozemek pč. 16/2*



*Pozemek pč. 16/3*



## Srovnávané nemovitosti:

### Pozemek č.1:

#### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.03.2020 21:35

Okres: CZ020B Příbram  
Kat. území: 671584 Lazec

Obec: 539911 Příbram

Pozemek: 705/2, LV 842

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

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

V-8921/2019-211

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

pozemky: 705/2, LV 842

### Pozemek č.2 a 3:

#### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.03.2020 21:35

Okres: CZ020B Příbram  
Kat. území: 712272 Orlov

Obec: 539911 Příbram

Pozemek: 182/56, LV 347

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2019 16:26:41. Zápis proveden dne 15.02.2019.

V-583/2019-211

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

pozemky: 182/56, LV 347

Pozemek: 23/128, LV 308

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.675.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

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

V-3612/2019-211

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

pozemky: 23/128, LV 308; 23/130, LV 308; 23/140, LV 308; 23/141, LV 308; 208/13, LV 308

### Pozemek č.4:



**Prodej, Pozemek, 464 m<sup>2</sup>, Příbram, okres Příbram**

**Celková cena: 550.000 Kč**

**Adresa: Příbram, okres Příbram**

Zahrada o celkové rozloze 464 m<sup>2</sup> na Vysoké Peci. Na pozemku zavedená elektřina.





**Pozemek č.5:**



**Prodej, Pozemek, 4400 m<sup>2</sup>, Kozičín, Příbram, okres Příbram**

**Celková cena: 2.508.000 Kč**

**Adresa: Kozičín, Příbram, okres Příbram**

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

