

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 31.5.2021, č. usn. 521/2021**Text usnesení RM:** Rada města

I. doporučuje ZM

schválit prodej pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě, za cenu 200 Kč/m², panu [redacted] za podmínky akceptace existence kanalizačního řadu v prodávaném pozemku, který je ve vlastnictví obce Háje a s povinností kupujícího umožnit vstup na předmět prodeje v případě opravy zmíněného řadu.

II. ukládá

OVV zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 21.6.2021.

Napsala: Jana Říčařová **Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje - neschvaluje

prodej pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě, za cenu.....Kč/m², panu [redacted] za podmínky akceptace existence kanalizačního řadu v prodávaném pozemku, který je ve vlastnictví obce Háje a s povinností kupujícího umožnit vstup na předmět prodeje v případě opravy zmíněného řadu.

Důvodová zpráva:

Žadatel:

Předmět:

Prodej pozemku p. č. 354/87 o výměře 254 m² (ostatní plocha/dobývací prostor) v katastrálním území Háje u Příbramě.

Účel:

Výstavba zařízení pro nakládání s odpady, třídírna plastu, papíru a sběrný dvůr.

Znalecký posudek č. 13666-888/2021 ze dne 30.4.2021, vyhotovený XP invest, s.r.o.:

Cena v daném místě a čase ocenění obvyklá: 50.800 Kč (tj. 200 Kč/m²).

Náklady za vyhotovení znaleckého posudku byly městu Příbram žadatelem uhrazeny.

Vyjádření odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města – souhlasí s prodejem předmětného pozemku p. č. 354/87 v k. ú. Háje u Příbramě.

Dle územního plánu obce Háje je pozemek definován v ploše výroba a skladování – lehký průmysl (VL).

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


Vyjádření Technických služeb města Příbramí, p. o.:

Středisko veřejného osvětlení: k odprodeji pozemku nemá připomínek, v daném místě nejsou umístěny sítě veřejného osvětlení.

Středisko místních komunikací: nemá k prodeji připomínek.

V popávaném pozemku vede kanalizační řad, který je ve vlastnictví obce Háje. Na tuto skutečnost byla obec Háje upozorněna.


Vyjádření obce Háje:

Zastupitelstvo obce Háje projednalo dne 29.4.2021 záměr města odprodat pozemek p. č. 354/87 v k. ú. Háje u Příbramě  Obec nemá námitek k prodeji tohoto pozemku, pouze žádá, aby kupující byl upozorněn na kanalizační řad a v případě opravy tohoto řadu je povinen umožnit vstup na pozemek.

Komise pro realizaci majetku města dne 17.5.2021

Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě, za cenu 200 Kč/m², žadateli, s upozorněním, že v prodávaném pozemku vede kanalizační řad, který je ve vlastnictví obce Háje a v případě opravy tohoto řadu je kupující povinen umožnit vstup na pozemek.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Pozemek se nachází u býv. šachty č. 9 – v oploceném areálu, kde sídlí různé společnosti. Předmětný pozemek navazuje na pozemky, které jsou ve vlastnictví společnosti Restap CZ s.r.o. (jednatel společnosti je pan  na dotaz odboru doplnil, že pozemek chce opravdu odkoupit jako fyzická osoba.

Pozemek se nachází (dle údajů v katastru nemovitostí) v dobývacím prostoru Brod.


Předmětný pozemek není 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 ponechává rozhodnutí o případném prodeji na příslušném orgánu.

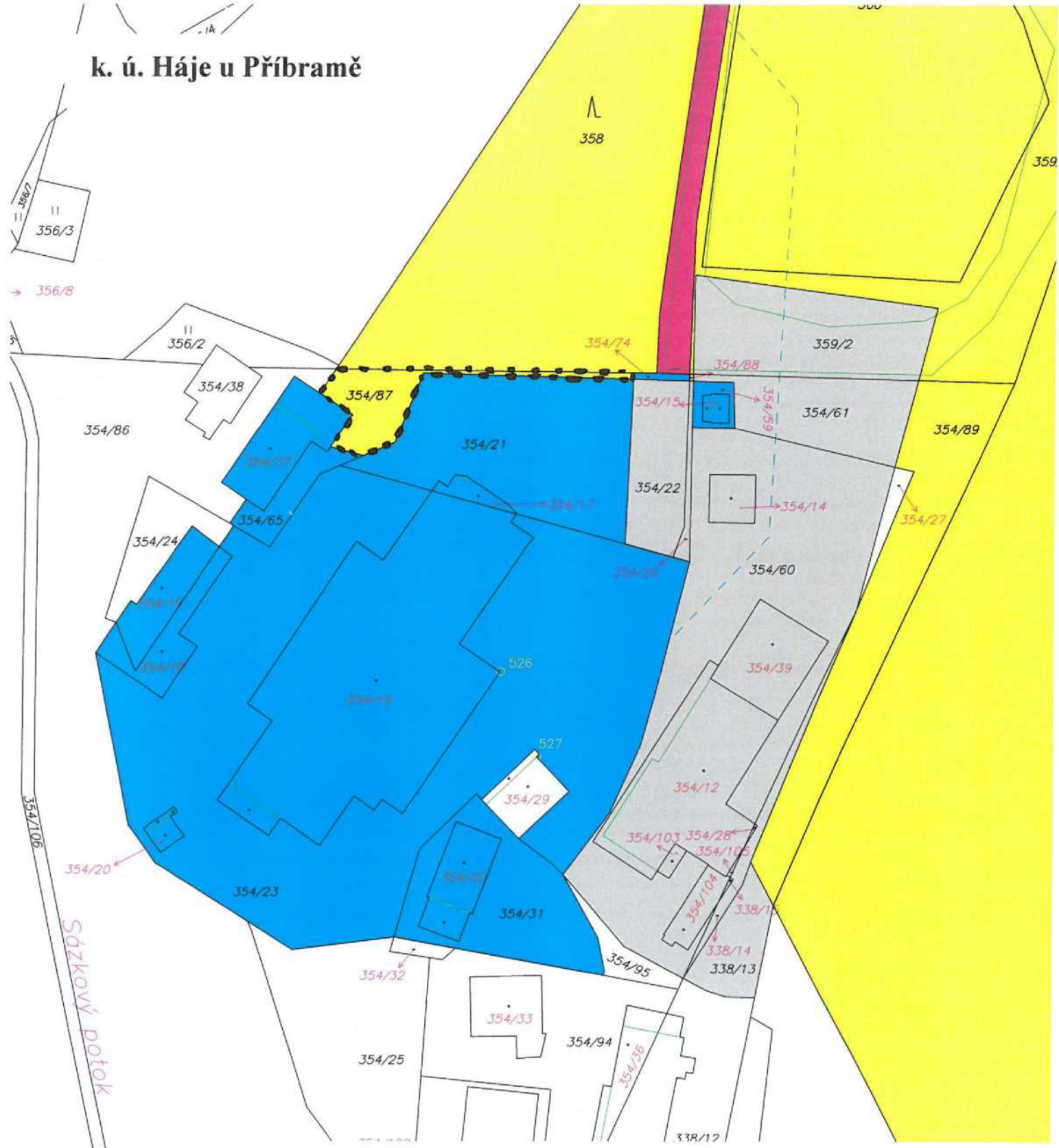
Záměr prodeje byl na úřední desce MěÚ Příbram zveřejněn od 28.4. do 14.5.2021.

Nabývací titul: Prohlášení ze dne 3.4.2000, dle § 2 zák. č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Přílohy

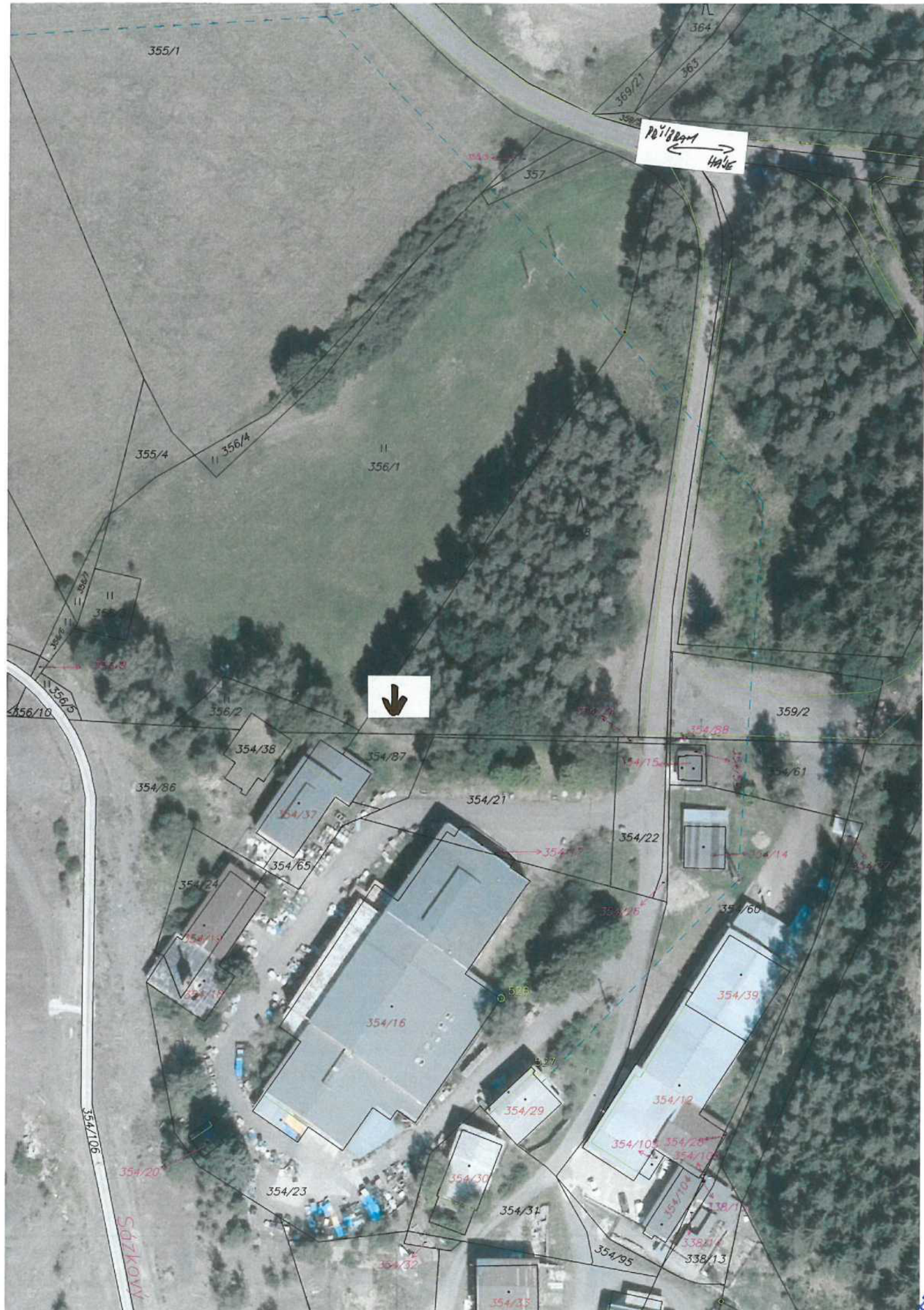
- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost 
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření Technických služeb města Příbrami, p. o., vyjádření 1. SčV a.s., vyjádření obce Háje
- 4) znalecký posudek č. 13666-888/2021 ze dne 30.4.2021, vyhotovený XP invest, s.r.o.

k. ú. Háje u Příbramě



LEGENDA: vlastnictví pozemků

- město Příbram
- poptávaný pozemek
- Restap CZ s.r.o.
- KOVO Příbram s.r.o.
- obec Háje



355/1

364

369/21

363

Příbram
Hájek

354/13

357

355/4

356/4

356/1

356/7

354/8

356/10

356/2

354/38

354/87

354/21

359/2

354/86

354/37

354/15

354/61

354/24

354/65

354/22

354/14

354/15

354/16

354/25

354/60

526

354/29

354/12

354/106

SÁZKOVY

354/20

354/23

354/30

354/31

354/104

354/105

354/106

338/1

338/13

354/95

354/33



De j. H2073 30842/2021
v dne 13.2.2021

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

V Příbrami dne 13.2.2021.

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. 354/87 o výměře 254 m² v katastrálním území Háje u Příbramě [636550]
pozemek p. č.o výměře m² v katastrálním území.....

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:

Výstavba zařízení pro nakládání s odpady, třídírna plastu, papíru a sběrný dvůr.
.....
.....

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

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

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

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

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



Žadatel/žadatelé

souhlasí se zasíláním 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., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno (www.rwe-ds.cz).

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

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

Sítě Energo Příbram a TS PS Příbram se v lokalitě nenacházejí. Není instalováno veřejné osvětlení. Vytápění je lokální bez připojení na spol. Energo Příbram.

VIII. Přílohy:

situační snímek se zákresem poptávané části pozemku

jiné.....

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.


.....
Podpis, příp. razítko žadatele

Vyj. OIRM

Jana Říčařová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 12. dubna 2021 14:59
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemku p. č. 354/87 v k. ú. Háje u Pb. 

Pozemek p. č. 354/87 v k. ú. Háje u Příbramě – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 16.03.2021 jste nás požádali o vyjádření k žádosti  který žádá o prodej pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě. O prodej žádá za účelem výstavby zařízení pro nakládání s odpady, třídírnu plastu, papíru a sběrný dvůr.

K žádosti sdělujeme:

Podle Územního plánu obce Háje, v platném znění, se předmětný pozemek, který je tímto ÚPO, definován jako výroba a skladování – lehký průmysl (VL)

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Souhlasíme s prodejem předmětného pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě.

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


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: Jana Říčařová
Sent: Tuesday, March 16, 2021 10:33 AM
To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>
Subject: ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemku p. č. 354/87 v k. ú. Háje u Pb. - 

Vážené kolegyně,

žádáme vás o vyjádření k žádosti pana  který žádá o prodej pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě. O prodej žádá za účelem výstavby zařízení pro nakládání s odpady, třídírnu plastu, papíru a sběrný dvůr.

Za vyjádření předem děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová

referent oddělení majetkoprávního
Tel.: 318402339
E-mail: jana.ricarova@pribram.eu

MĚSTO PŘÍBRAM

Jana Říčařová

14. dubna

Od: Simona Žďánská
Odesláno: 14. dubna 2021 15:27
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemku p. č. 354/87 v k. ú. Háje u Pb. - [redacted]

Vážená paní kolegyně, na základě předložené žádosti pana [redacted] který žádá o prodej pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.

Ing. Simona Žďánská

referent Odbor silničního hospodářství

Tel.: 318402525

E-mail: simona.zdanska@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Jana Říčařová

Sent: Tuesday, March 16, 2021 10:33 AM

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

Subject: ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemku p. č. 354/87 v k. ú. Háje u Pb. - [redacted]

Vážené kolegyně,

žádáme vás o vyjádření k žádosti pana [redacted] který žádá o prodej pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě. O prodej žádá za účelem výstavby zařízení pro nakládání s odpady, třídírnu plastu, papíru a sběrný dvůr.

Za vyjádření předem děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová

referent oddělení majetkoprávního

Tel.: 318402339

E-mail: jana.ricarova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram



Technické služby města Příbram, p. o.
U Kasáren 6, 261 01 Příbram IV
tel.: 318 624 191, e-mail: info@ts-pb.cz, www.ts-pb.cz
ID datové schránky: 35xgygp
IČ: 00068047, DIČ: CZ00068047, KB Příbram, č. ú.: 888760247/0100

VYJ. TV 76

VÁŠ DOPIS:

SPIS. ZNAČKA: 21-0068/KS
ČÍSLO JEDNACÍ: 0435/024/2020

VYŘIZUJE: Kateřina Srchová
TEL./FAX.: 318 624 191
E-MAIL: pozemky@ts-pb.cz
DATUM: 25. 3. 2021

ŽADATEL:



„Odkup pozemku parc. č. 354/87 v k. ú. Háje u Příbramě“

Vyjádření správy střediska Veřejné osvětlení:

K odkupu výše zmíněného pozemku nemáme připomínek, na místě nejsou sítě veřejného osvětlení.

vedoucí střediska veřejného osvětlení TS Příbram – Josef Jindra
tel.: 777 705 607, centrála 318 624 191, e-mail: josef.jindra@ts-pb.cz

Vyjádření správy střediska Místní komunikace:

K odkupu výše zmíněného pozemku nemáme připomínek.
Vedoucí střediska Místní komunikace TS Příbram – Jan Andrlé,
tel.: 777 705 604, centrála 318 624 191, e-mail: jan.andrle@ts-pb.cz.

Kateřina Srchová
referent správy

Srchová
Technické služby města Příbram,
příspěvková organizace
261 01 Příbram IV, U Kasáren 6
IČ: 00068047, DIČ: CZ00068047
Tel.: 318 624 191, Mob.: 778 771 969

Váš dopis zn. **elektronické podání**Ze dne **13.03.2021**Naše značka **1SCVZAD9173**Vyřizuje **1. SčV, a.s.**

(automatické vyjádření)

Tel./fax **840 111 322**Mobil **601 275 275**E-mail: **info@1scv.cz**Datum: **13.03.2021**

Adresa žadatele:



Vyjádření společnosti 1.SčV,a.s.

Název akce:	Koupe pozemku v areálu sachty c.9		
Účel vyjádření:	Existence zařízení		
Lokalizační údaje:	Okres:	Příbram	
	Obec:	Háje	
	Katastrální území, parcelní číslo:	Háje u Příbramě, 354/87	
Zájmové území:	Vymezeno v situaci uvedené v příloze*		
Kontaktní osoba:			
Kontakt. údaje: tel., e-mail	775192700, zabrodsky@svzcentrum.cz		
Vlastník dotčené IS:	Obec Háje		
Platnost vyjádření:	jeden rok ode dne vyhotovení		

Ve Vašem zájmovém území se nachází zařízení v provozování společnosti 1. SčV, a.s. a jejich ochranná nebo bezpečnostní pásma. Konkrétně se jedná o :

Kanalizační řad DN<500, Přípojka vodovodu

V příloze Vám zasiláme zakres uvedeného zařízení. Zakres liniového vedení slouží pouze jako orientační informace o jeho existenci a nenahrazuje skutečné umístění zařízení v zájmovém území.

Případná existence vodovodních a kanalizačních přípojek není součástí poskytnutého vyjádření, umístění jednotlivých přípojek je nutné ověřit u jednotlivých vlastníků nemovitostí (vlastníkem vodovodní nebo kanalizační přípojky, popřípadě jejich části zřízených před nabytí účinnosti zákona č. 274/2001 Sb. Zákona o vodovodech a kanalizacích v platném znění, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak).

V případě zájmu o digitální podobu vodohospodářského zařízení si založte novou žádost - žádost o poskytnutí dat dgn na adrese <https://zadosti.1scv.cz/Requests/reqMain.iface?site=1scv&reason=34>

Skutečné umístění zařízení je nutné před zahájením stavby vytyčit přímo na místě, nejlépe však ještě před zahájením projektových prací. Vytrasování je možné provést pouze na vodivých materiálech, na ostatních je potřeba k určení přesné trasy provést průzkumné sondy. Vytyčení skutečného umístění zařízení je možné objednat u 1.SčV, a.s. **na tel. 840 111 322, info@1scv.cz.**

Dodržte ochranné pásmo vodovodu a kanalizace dle zákona č. 274/2001 Sb. v platném znění a podmínky ČSN 73 6005 prostorové uspořádání sítí technického vybavení (hloubka krytí, souběh, křížení, použití ochranné konstrukce atd.). V místě křížení je nutné použití ochranné konstrukce (chráničky) min. 1,5 m na obě strany. Nad kanalizační stokou, kanalizačními přípojkami, vodovodním řadem, vodovodními přípojkami a v jejich ochranných pásmech nesmí být postaven žádný objekt s výše uvedenou stavbou související.


Manipulace na stávajícím vodohospodářském zařízení je pouze v kompetenci provozovatele. Vodohospodářské zařízení nesmí být v souvislosti se stavbou poškozeno. Pokud při provádění stavby či jakýchkoliv činností souvisejících s uvedenou akcí dojde k poškození zařízení v provozování 1. SčV, a.s., náklady spojené s jejich opravou hradí investor stavby. Stavebník je povinen zachovat veškeré nadzemní zařízení stávajících sítí na povrchu terénu a s tím spojené jejich výškové uložení.

Dojde-li v průběhu prováděných prací k odkrytí zařízení v provozování 1. SčV, a.s., musí být vždy přizván zástupce provozovatele ke kontrole potrubí před provedením záhozu. Vyjádření provozovatele bude provedeno zápisem do stavebního deníku.

Dodržte příslušné technické standardy pro vodohospodářská zařízení, které jsou k dispozici na www.1scv.cz.

Toto vyjádření o existenci sítí nenahrazuje vyjádření k možnosti napojení dané akce na vodohospodářské sítě v provozování 1. SčV, a.s. Pro uvedené je nutné podat novou žádost o vyjádření k možnosti napojení na info@1scv.cz.

Toto vyjádření o existenci sítí nenahrazuje vyjádření k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí ani souhlas se stavbou. Pro uvedené je nutné podat novou žádost o vyjádření k projektové dokumentaci na info@1scv.cz.



1. SčV, a.s.
Ke Kablu 971, 100 00 Praha 10
IČ: 273 111 322, DIČ: CZ 273 111 322

Ing. Bc. Robert Morávek
generální a technický ředitel


















*Příloha: situace zájmového území

Příloha k žádosti o poskytnutí informace ze dne: 13.03.2021

Naše značka: 1SCVZAD9173

Situace zájmového území



 Úsek vodovodního řadu	 Úsek kanalizačního řadu	 Linie elektro
 Úsek vodovodního řadu	 Úsek kanalizačního řadu: dešťová	 Ochranné pásmo: I. stupeň
 Úsek vodovodní přípojky	 Úsek kanalizační přípojky	 Ochranné pásmo: II. stupeň
 Úsek vodovodní přípojky	 Úsek kanalizační přípojky: dešťová	 Ochranné pásmo: III. stupeň
 Úsek vodovodního řadu: mimo provoz	 Úsek kanalizačního řadu: mimo provoz	 Ostatní
 Úsek vodovodního řadu: zrušeno	 Úsek kanalizačního řadu: zrušeno	

Stránka 3 ze 3

y: Háj 45 227/2021

VYJ. OÚ HÁJE

Jana Říčařová

Od: ou.haje@volny.cz
Odesláno: 29. dubna 2021 19:06
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Žádost o vyjádření k prodeji pozemku p. č. 354/87 v k. ú. Háje u Příbramě

Dobrý den,
k Vaší žádosti ze dne 09.04.2021 sděluji že, zastupitelstvo obce Háje projednalo dne 29.04.2021 záměr města Příbram odprodat pozemek parc.č.354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě. Obec Háje nemá námitek k prodeji tohoto pozemku, žádáme pouze, aby na skutečnost, že pod povrchem pozemku vede kanalizační řad, byl kupující upozorněn s tím, že v případě opravy tohoto řadu je povinen umožnit vstup na pozemek.

David Lukšan
starosta
Obec Háje
Háje 39
261 01 Příbram
tel: 318 621 418
http:// www.haje-obec.cz
mail: ou.haje@volny.cz

From: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Sent: Friday, April 9, 2021 11:37 AM
To: ou.haje_volny.cz <ou.haje@volny.cz>
Subject: Žádost o vyjádření k prodeji pozemku p. č. 354/87 v k. ú. Háje u Příbramě

Vážený pane starosto,
město Příbram je vlastníkem pozemku p. č. 354/87 v katastrálním území Háje u Příbramě. Město nyní eviduje žádost o koupi tohoto pozemku. Prosíme Vás o vyjádření, zda nemáte námitek k prodeji tohoto pozemku. Dovolujeme si upozornit, že v předmětném pozemku vede kanalizační řad, který je ve vlastnictví obce Háje.

Za vyjádření předem děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová

referent oddělení majetkoprávního
Tel.: 318402339
E-mail: jana.ricarova@pribram.eu



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



Bez virů. www.avg.com

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13666-888/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Město Příbram Tyršova 108 261 01 Příbram
Číslo jednací:	Nebylo sděleno
Účel znaleckého posudku:	Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu nemovitých věcí za účelem prodeje
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Katastrální území Háje u Příbramě, obec Háje, okres Příbram
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	24.04.2021
Zpracováno ke dni:	24.04.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav Obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.4.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu pozemku parc. č. 354/87 zapsaného na LV 210 pro katastrální území Háje u Příbramě, obec Háje, okres Příbram

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku:

- informace zjištěné při prohlídce
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek č.354/87
Adresa předmětu ocenění:	Bývalá šachta č. 9
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Příbram
Obec:	Háje
Katastrální území:	Háje u Příbramě

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.04.2021 samostatně, pozemek je volně přístupný

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram

Nemovitosti:

- pozemek pč. 354/87 – ostatní plocha – dobývací prostor, výměra 254m²

zapsaný na LV 210 pro katastrální území Háje u Příbramě, obec Háje, okres Příbram

4. Dokumentace a skutečnost

Zhotovitel předpokládá, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

Bez geodetického zaměření není v terénu možné určit přesné hranice pozemků.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Háje se nachází asi 2 km jihovýchodně od Příbrami. V obci je minimální občanská vybavenost, dostupné jsou všechny inženýrské sítě kromě plynu a obsluhována je autobusovou dopravou.

Oceňovaný pozemek pč. 354/87 leží v rohu areálu bývalé šachty č.9. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako dobývací prostor, šachta je ale uzavřena a areál slouží ke komerčním účelům různých firem. Pozemek pč. 354/87 je užíván jako manipulační a obslužná plocha, vedou na něj dveře a vrata z stavby na pozemku pč.354/37. Většina plochy je nezpevněná.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.04.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek pč. 354/87

Adresa předmětu ocenění: Bývalá šachta č.9

261 01 Příbram

LV: 210

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Háje

Katastrální území: Háje u Příbramě

Počet obyvatel:

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,215,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 244,00 \text{ Kč/m}^2$

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 spoluvl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,834}$$

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

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

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 funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku -	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané -	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,678}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,565}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,678}$$

1. Pozemek pč.354/87

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,678$

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	244,-	0,50	0,678	1,000		82,72
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	354/87	254	82,72		21 010,88
Jiný pozemek - celkem			254			21 010,88

Pozemek pč.354/87 - zjištěná cena celkem = **21 010,88 Kč**

II) Ocenění porovnáním sjednaných cen

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Pro ocenění pozemku pč. 354/87 byly do srovnání zahrnuty komerční pozemky v katastru menších obcí okolo Příbrami, prodané v minulém a letošním roce. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním						
č.	lokalita	typ a rozměry	ÚP	přístup	IS	ostatní
	Háje pč. 354/87	ostatní plocha 254m ²	komerční pozemek, součást areálu	odlehlá lokalita, přístup zpevněná komunikace	IS v dosahu	
2						
1	Háje pč. 338/16	ostatní plocha 370m ²	komerční pozemek, součást areálu	okrajová část města, přístup přes areál, zpevněná komunikace	IS v dosahu	prodáno 2019 V-11248/2019
2	Háje pč. 338/2	ostatní plocha 1365m ²	komerční pozemek, součást areálu	okrajová část města, přístup přes areál, zpevněná komunikace	IS v dosahu	prodáno 2019 V-11250/2019
3	Dubno pč. 488/36	ostatní plocha 599m ²	komerční pozemek, součást areálu	okrajová část města, přístup přes areál, zpevněná komunikace, u hlavní příjezdové komunikace	IS v dosahu	prodáno 2020 V-4858/2020

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	157	1	157	1	1	1	1	1	1	1	157
2	195	1	195	1	1	1	1	1	1	1	195
3	335	1	335	1,3	1	1	1	1	1	1,3	258
Celkem průměr											203
Minimum											157
Maximum											258
Směrodatná výběrová odchylka - s											51
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											152
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											254
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku – V1 a V2 v blízké lokalitě, V3 u hlavní příjezdové komunikace do Příbrami K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m2 K3 - Koeficient úpravy na stav UP - komerční K4 - Koeficient úpravy na dostupnost – přístup přes areál K5 - Koeficient úpravy na dostupnost IS - nezasiřované pozemky, IS v dosahu K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na **200 Kč/m2**, tj. za

pozemek pč. 354/87 (254 x 200)

50 800,- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Pro ocenění stavebních pozemků pod garážemi proto byly do srovnání zahrnuty pozemky pro komerční výstavbu v menších obcích v okolí Příbrami prodané v minulém a letošním roce.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. Pozemek pč.354/87 21 011,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 21 010,- Kč

II) Ocenění porovnáním sjednaných cen

1. Pozemek pč.354/87 50 800,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

Do nižší ceny podle cenového předpisu se promítla zejména nízká úroveň základní ceny pozemků v okrese, která ani při využití koeficientů nedosáhne úrovně cen sjednaných.

F. ZÁVĚR:

Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu pozemku pč. 354/87 zapsaného na LV 210 pro katastrální území Háje u Příbramě, obec Háje, okres Příbram

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemku pč. 354/87 určena v daném místě a čase, a to po zaokrouhlení na

50 800,- Kč

Slovy: Padesát tisíc osmset Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz



V Praze, dne 30.4.2021

Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

G. 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 13666-888/2021 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.

H. Seznam příloh

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

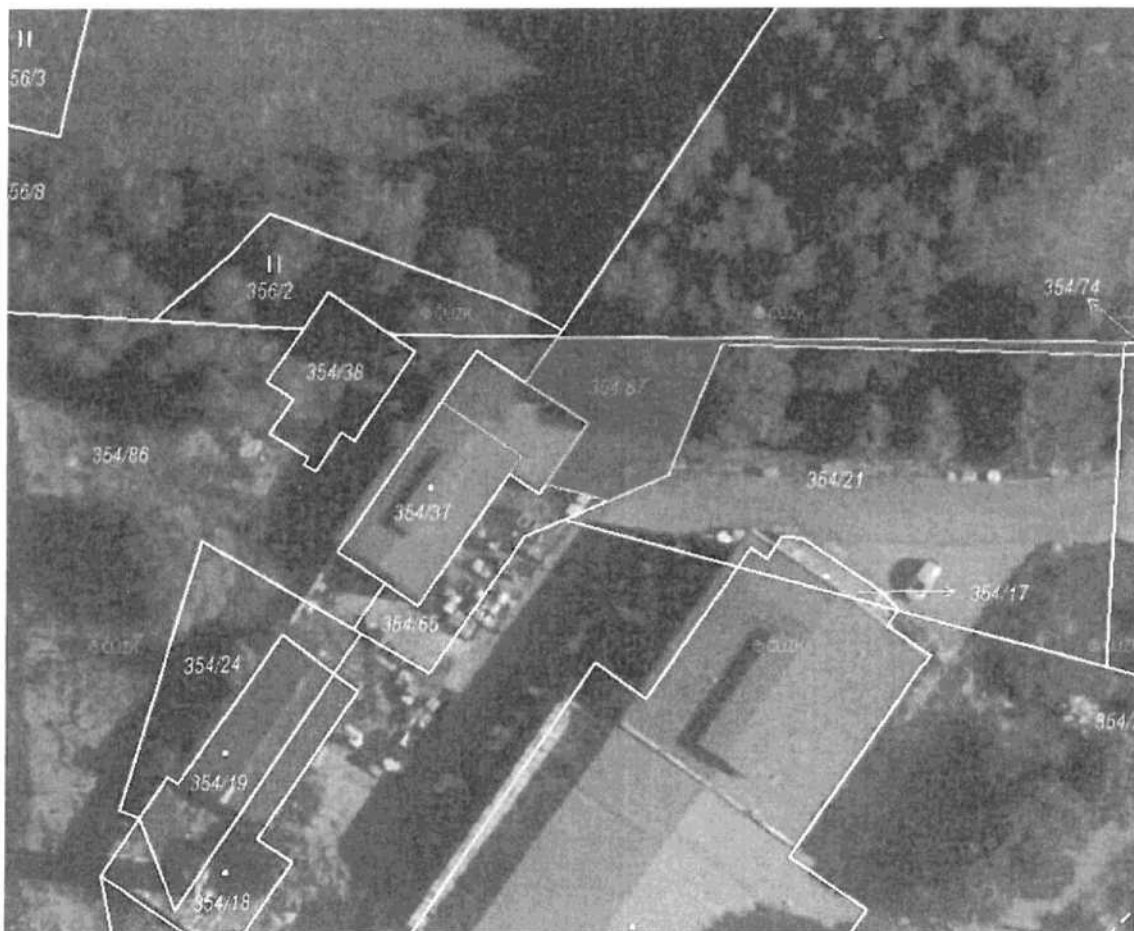
Parcelní číslo:	254/02/1
Obec:	Hlavoň (198460) -1
Katastrální území:	Hlavoň, Příbramě, 16363301
Číslo LV:	410
Výměra (m ²):	254
Typ parcely:	Parcels katastru nemovitostí
Mapový list:	D2M
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	dobyvací prostor
Druh pozemku:	ostatní plocha

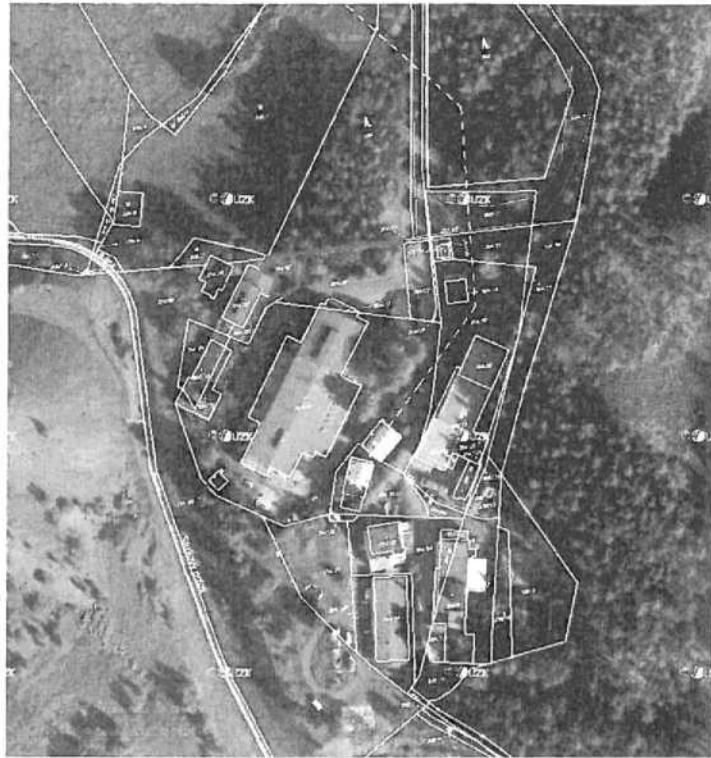


Učtování parcely

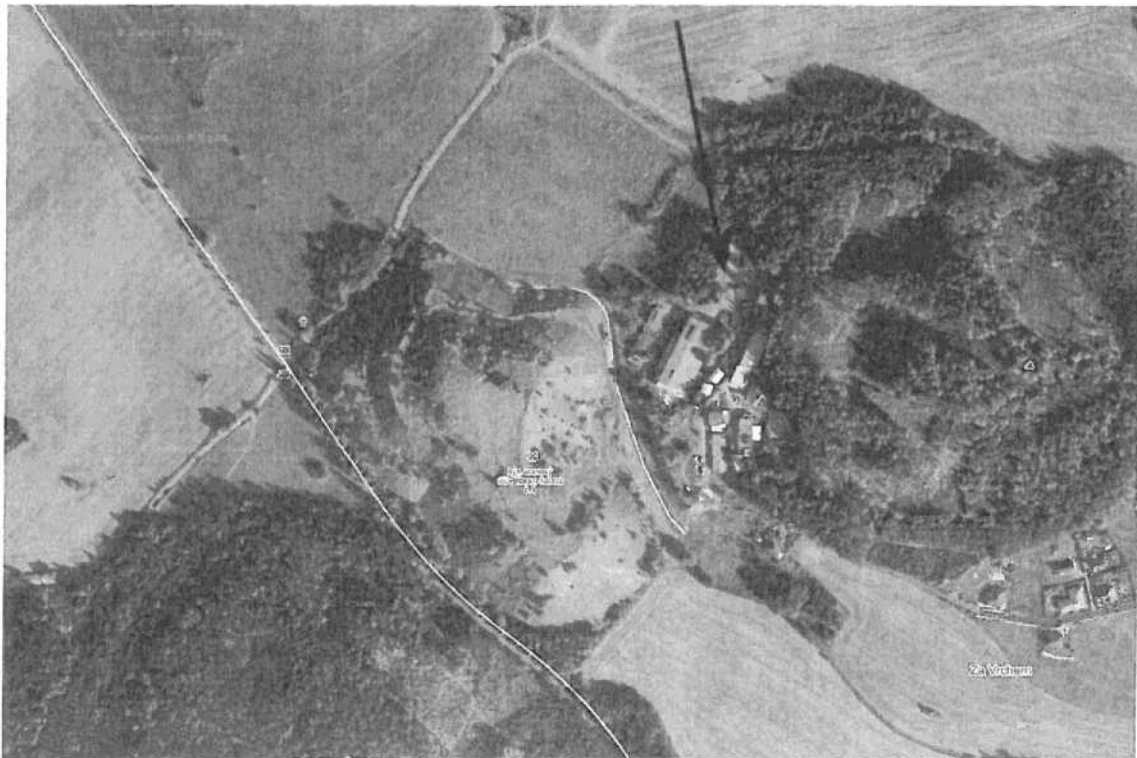
Vlastníci, jiní oprávnění

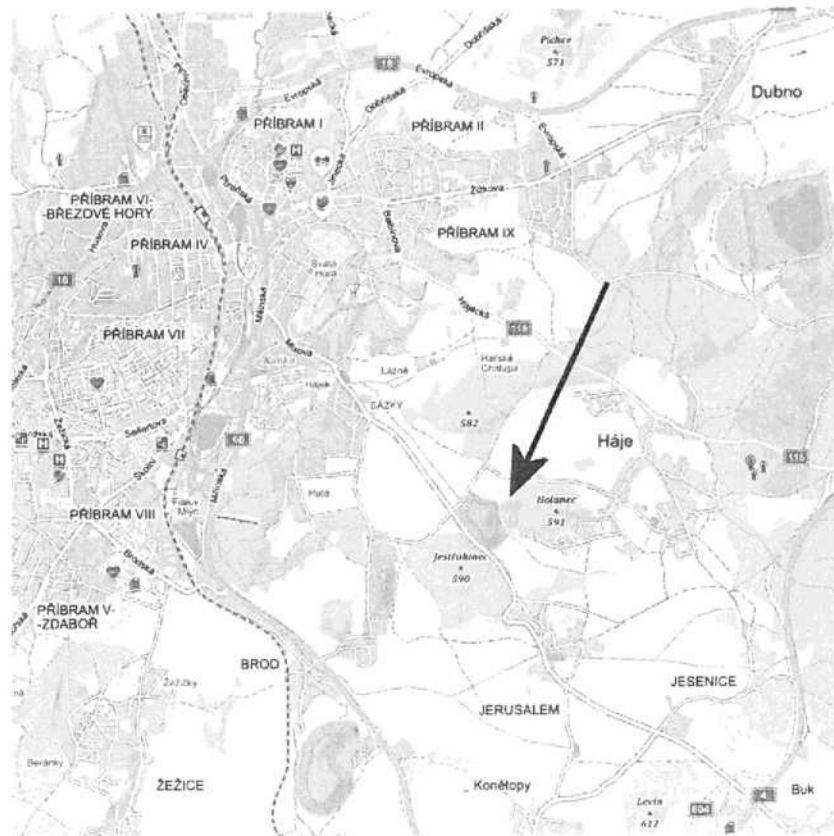
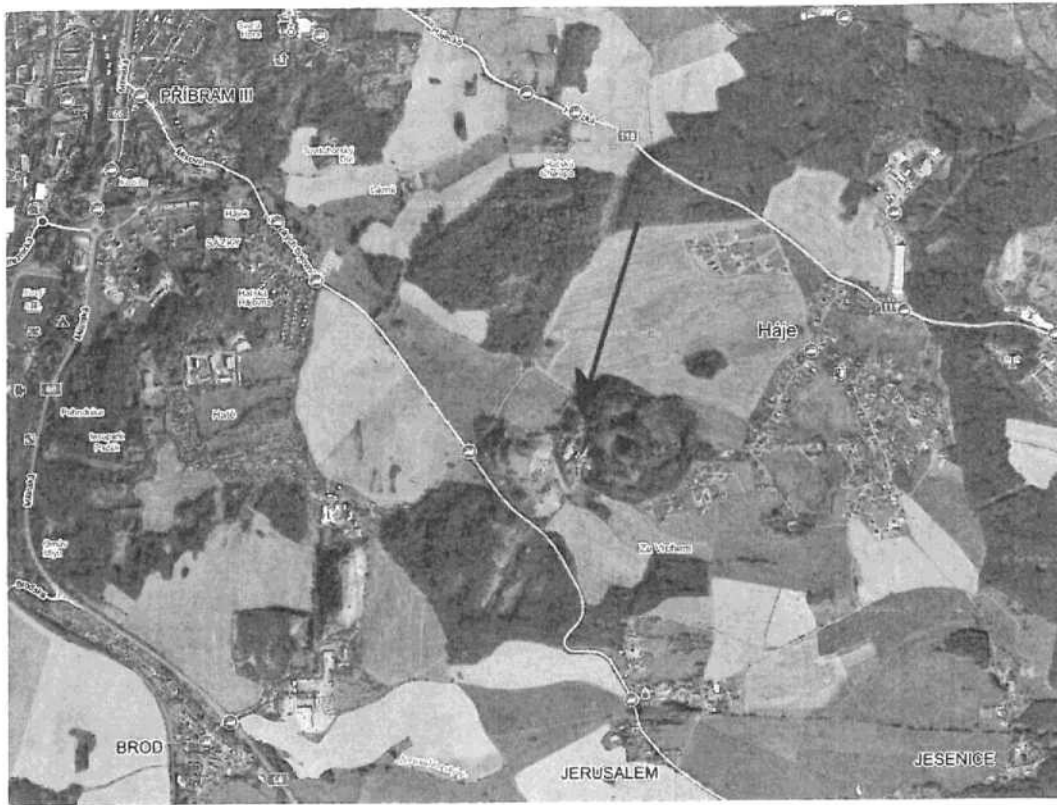
Věštic, Kř. právo
Město Příbram, Týšova 108, Příbram, I, 26101 Příbram





Mapy:





Fotodokumentace:



Srovnávané nemovitosti

Údaje o dosažených cenách nemovitosti podle nemovitosti

Platnost k: 29.04.2021 12:55

Okres: CZ020B Přeboram

Obec: 598402 Háj

Kat. území: 636550 Háj u Přeboramě

Pozemek: 338/16, LV 422

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 72.150,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2019 14:30:44. Zápis

V-11248/2019-211

proveden dne 07.01.2020.

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

pozemky: 338/16, LV 422

Pozemek: 338/2, LV 624

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 214.305,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2019 14:33:46. Zápis

V-11250/2019-211

proveden dne 07.01.2020.

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

pozemky: 338/2, LV 624

Údaje o dosažených cenách nemovitosti podle nemovitosti

Platnost k: 29.04.2021 11:15

Okres: CZ020B Přeboram

Obec: 564508 Dubno

Kat. území: 633682 Dubno

Pozemek: 488/36, LV 102

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.501,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 2077335314 ze dne 26.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2020

V-4858/2020-211

13:43:01. Zápis proveden dne 14.07.2020.

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

pozemky: 488/36, LV 102

Vzorek 1



Vzorek 2



Vzorek 3

