

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 155/3 v katastrálním území Brod u Příbramě

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 26.7.2021, č. usn. 699/2021**Text usnesení RM:** Rada města

d o p o r u č u j e ZM

schválit záměr prodeje pozemku p. č. 155/3 v katastrálním území Brod u Příbramě, formou výběrového řízení – obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání 320 Kč/m².**Napsala:** Jana Říčařová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 155/3 v katastrálním území Brod u Příbramě, formou výběrového řízení – obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání 320 Kč/m².**Důvodová zpráva:**

Žadatel:

Předmět:Prodej pozemku p. č. 155/3 o výměře 555 m² (ostatní plocha/jiná plocha) v katastrálním území Brod u Příbramě.**Účel:**

Stavba budovy skladu, lehká kovovýroba a sídlo firmy.

Znalecký posudek č. 14193-1415/2021, vyhotovený XP invest, s.r.o.:

Cena obvyklá: 177.600 Kč (tj. 320 Kč/m²).

Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku byly žadatelem městu Příbram již uhrazeny.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města – souhlasí s prodejem pozemku. Dle územního plánu města se jedná o plochy výroby nerušící a služeb.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor námitek k prodeji pozemku.

Vyjádření Technických služeb města Příbrami, p. o.:

Středisko veřejného osvětlení – na místě se nenachází žádné sítě veřejného osvětlení.

Středisko místní komunikace – k odprodeji nemá námitek.

Komise pro realizaci majetku města dne 17.5.2021:

Komise doporučuje schválit záměr prodat pozemek p. č. 155/3 v katastrálním území Brod u Příbramě.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Pozemek se nachází „uvnitř“ pozemku ve vlastnictví společnosti KIEN CZ s.r.o.. Poptávaný pozemek je však přístupný z místní komunikace Brod – směr Hatě, která je ve vlastnictví města Příbram (vlastníkem pozemku pod komunikací je ČR Diamo, s. p.). Pozemek není udržován, nachází se na něm náletové rostliny a část starého drátěného pletiva.

Pozemek p. č. 155/3 v k. ú. Brod u Příbramě 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.

Dle údajů v katastru nemovitostí se pozemek nachází v dobývacím prostoru Brod.

Záměr prodeje byl na úřední desce MěÚ Příbram zveřejněn: od 2.7. do 19.7.2021. K řádně zveřejněnému záměru nebyly doručeny žádné připomínky ani jiné nabídky.

Nabývací titul: darovací smlouva ze dne 19.9.2005.



Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost včetně doplnění
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření Technických služeb města Příbrami p. o.
- 4) znalecký posudek č. 14193-1415/2021, vyhotovený XP invest, s.r.o.

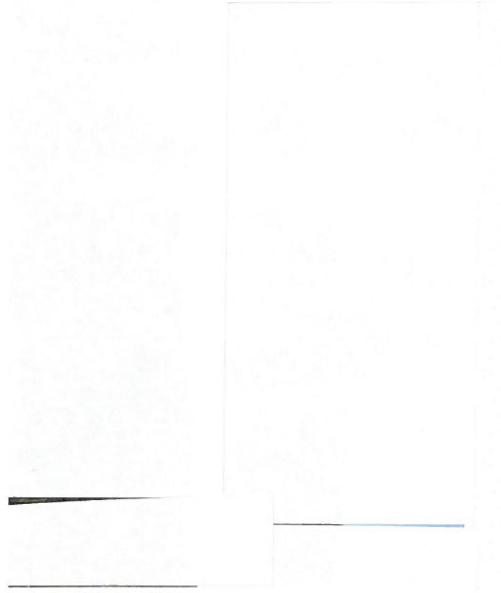
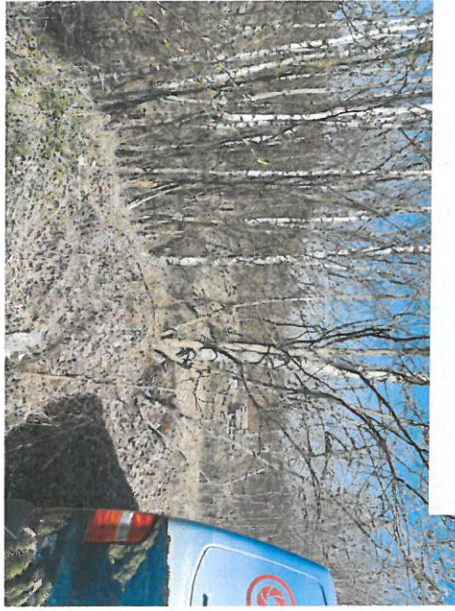
k. ú. Brod u Příbramě



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  požadovaný pozemek

160/2



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

MěÚ Příbram
Doručeno: 15.04.2021
MeUPB 40200/2021
listy: 1 přílohy: 6
druh:



mepmes1489cf5

V.....

dne.....

ŽÁDOST

I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ

II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

pozemek p. č. 155/3 o výměře 555 m² v katastrálním území Brod u Příbramě

III. Účel, důvod:

Rád bych poptávanou nemovitost využil pro stavbu budovy skladu, sídla své firmy a lehké kovovýroby.

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

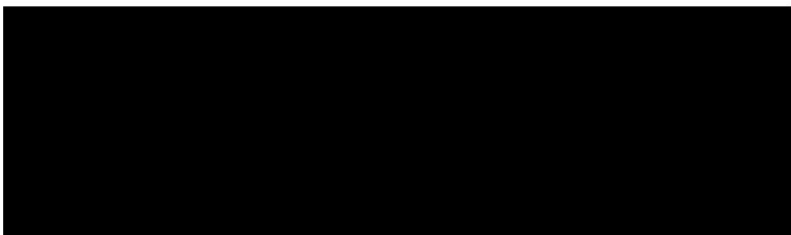
svého výlučného vlastnictví (pořizuje ji z finančních prostředků, které nejsou součástí SJM)

V. Vztah k předmětu žádosti (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:



Zadatel/žadatelé

souhlasí se zasláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasláno SMS)

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 teplotárenská 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.....

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

Jana Říčařová

Od: [redacted]
Odesláno: 16. dubna 2021 9:33
Komu: Jana Říčařová
Předmět: Re: Žádost o upřesnění

Dobrý den paní Říčařová,

nebyl jsem zatím zcela rozhodnut, ale zřejmě bude lepší pořízení **na fyzickou osobu.**

Děkuji Vám předem za vyřízení.

S pozdravem

[redacted]
Odesláno z iPhoneu

16. 4. 2021 v 8:59, Jana Říčařová <Jana.Ricarova@prijram.eu>:

Vážený pane [redacted]

město Příbram obdrželo Vaši žádost o prodej pozemku p. č. 155/3 v katastrálním území Brod u Příbramě.

Prosíme Vás o upřesnění, zda požadujete pozemek koupit jako fyzická osoba, či jako firma EKO-PIL CZ s.r.o..

V žádosti je totiž uvedeno jak číslo narození tak IČO.

Vyřízení žádosti potrvá několik měsíců (v současné době nejsme schopni sdělit přesný termín vyřízení).

Za upřesnění žádosti předem děkujeme.

Jana Říčařová

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

<image001.jpg> **MĚSTO PŘÍBRAM**
www.prijram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

Jana Říčařová

Vyj. OIRM

Od: Jaroslav Malý
Odesláno: 12. května 2021 18:41
Komu: Jana Říčařová
Kopie: Libuše Hálová
Předmět: RE: Ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemku p. č. 155/3 v k. ú. Brod u Příbramě - [REDACTED]

Vážená paní Říčařová,

Souhlasíme s prodejem pozemku parc. č. 155/3 v k.ú. Brod. Dle ÚP se jedná se o plochy Výroby nerušící a služeb. Město Příbram má v této oblasti pouze tento pozemek a pozemek parc. č. 155/2 taktéž v k.ú. Příbram. Doporučujeme pozemek parc. č. 155/2 nabídnout případným zájemcům taktéž k prodeji, neboť k němu není ani přístup z veřejné komunikace.

S pozdravem

Ing. arch. Jaroslav Malý

vedoucí oddělení rozvoje města
Tel.: 318402595
Mobil: 778735748
E-mail: jaroslav.maly@pribram.eu



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

From: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>
Sent: Wednesday, May 12, 2021 2:44 PM
To: Jaroslav Malý <Jaroslav.Maly@pribram.eu>
Subject: FW: Ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemku p. č. 155/3 v k. ú. Brod u Příbramě - [REDACTED]

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: Monday, April 19, 2021 8:24 AM
To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>
Subject: Ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemku p. č. 155/3 v k. ú. Brod u Příbramě - [REDACTED]

Vážené kolegyně,

Jana Říčařová

VYJ. OSH

Od: Simona Žďánská
Odesláno: 10. května 2021 17:09
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemku p. č. 155/3 v k. ú. Brod u Příbramě - [REDACTED]

Vážená paní Říčařová, na základě předložené žádosti o vyjádření k případnému prodeji pozemku p. č. 155/3 v katastrálním území Brod u Příbramě, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek.

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: Monday, April 19, 2021 8:24 AM

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

Subject: Ž. o vyj. OIRM, OSH - prodej pozemku p. č. 155/3 v k. ú. Brod u Příbramě [REDACTED]

Vážené kolegyně,
prosíme o vyjádření k případnému prodeji pozemku p. č. 155/3 v katastrálním území Brod u Příbramě. O prodej pozemku žádá pan [REDACTED] z důvodu plánované stavby skladu, sídla své firmy a lehké kovovýroby. Žádost včetně příloh je v příloze mailu.

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 Příbrami, 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: 35xygyp
IČ: 00068047, DIČ: CZ00068047, KB Příbram, č. ú.: 888760247/0100

Vyř. TS PB

VÁŠ DOPIS:

SPIS. ZNAČKA: 21-0076/KS
ČÍSLO JEDNACÍ: 0561/024/2020

VYŘIZUJE: Kateřina Srchová
TEL./FAX.: 318 624 191
E-MAIL: pozemky@ts-pb.cz
DATUM: 7. 4. 2021

ŽADATEL:



„Odkup pozemku parc. č. 155/3 v k. ú. Brod 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


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

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14193-1415/2021

MěÚ Příbram
Doručeno: 14.07.2021
MeUPB 67689/2021
listy: 18 přílohy:
druh:



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 Brod u Příbramě, obec Příbram, okres Příbram
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	23.06.2021
Zpracováno ke dni:	23.06.2021
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 7 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 9.7.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu pozemku pč. 155/3 zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Brod u Příbramě, obec Příbram, 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
- územní plán
- 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 pč.155/3
Adresa předmětu ocenění:	Brod, Příbram
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Brod u Příbramě

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 23.06.2021 samostatně, pozemek je volně přístupný

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram

Nemovitosti:

- pozemek pč. 155/3 – ostatní plocha - jiná, výměra 555m²

zapsaný na LV 10001 pro katastrální území Brod u Příbramě, obec Příbram, okres Příbram

4. Dokumentace a skutečnost

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

5. Celkový popis nemovitosti

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

Oceňovaný pozemek leží v okrajové části Příbrami zvané Brod. Podle tvaru býval pozemek zastavěnou plochou, nyní je zatravněný a náletové porostlý nízkými dřevinami. Přístup k pozemku je z místní komunikace Brod – Hatě (stavba komunikace ve vlastnictví Města Příbram, pozemek pod ním ČR - DIAMO), oceňovaný pozemek k pozemku pč. 154/4 s komunikací přiléhá. Inženýrské sítě jsou v dosahu, v sousedství přes ulici se nachází nový areál užívaný společností PPL.

V územní plánu leží pozemek v ploše nerušící výroby a služeb (VN), jde tedy o komerční pozemek.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 23.06.2021 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 majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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. 155/3

Adresa předmětu ocenění: Brod
261 01 Příbram

LV: 10001

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Příbram

Katastrální území: Brod u Příbramě

Počet obyvatel: 32 503

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 215,00 Kč/m²**

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: 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 přílohy č. 2 (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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
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	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu - dobré dopravní napojení na silnici I/4, v budoucnu D4	III	0,08
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - lokalita výrobních a skladovacích areálů	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,452}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,522}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,452}$$

1. Pozemek pč.155/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,452$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,452 = 0,452$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 215,-	0,452	0,300	164,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	155/3	555	164,75	91 436,25
Stavební pozemek - celkem			555		91 436,25

Pozemek pč.155/3 - zjištěná cena celkem = 91 436,25 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.155/3 byly do srovnání zahrnuty pozemky pro komerční výstavbu nebo v komerčních areálech v 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
	Příbram Brod pč. 155/3	Ostatní plocha 555m ²	Komerční plocha VN	Okrajová lokalita, přístup zpevněná komunikace	nezasíťováno, IS v dosahu	
2						
1	Příbram pč.2905/209	ostatní plocha 601m ²	komerční pozemek, součást areálu	okrajová část města, přístup přes areál, zpevněná komunikace	nezasíťováno, IS v dosahu	prodáno 2021 V-877/2021
2	Příbram - Dubno pč.488/36	ostatní plocha 599m ²	komerční pozemek, součást areálu	okrajová část města, přístup přes areál, zpevněná komunikace	nezasíťováno, IS v dosahu	prodáno 2020 V-4858/2020
3	Příbram - Brod pč.154/3,6,7,8,9,15,16,20,22,25	ostatní plocha celkem 5.181m ²	komerční pozemky VN	okrajová část města, zpevněná komunikace	nezasíťováno, IS v dosahu	prodáno 2021 V-751/2021
4	Příbram - Brod pč.160/10,11,12,35, 172/2, 154/30	zastavěná plocha celkem 4.919m ²	komerční pozemky VN	okrajová část města, zpevněná komunikace, se stavbami k rekonstrukci	zasíťováno	prodáno 2020 V-5785/2020

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	499	1	499	1	1	1	1	1	1	1	499
2	335	1	335	1,1	1	1	1	1	1	1,1	305
3	215	1	215	1	1	1	1	1	1	1	215
4	820	1	820	1	1	1	1	1,1	1,3	1,43	573
Celkem průměr											318
Minimum											215
Maximum											573
Směrodatná výběrová odchylka - s											167
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											152
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											485
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - srovnatelné, v blízké lokalitě, V2 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 K5 - Koeficient úpravy na dostupnost IS - kromě V4 nezasíťované pozemky, IS v dosahu K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - V4 se stavbami k rekonstrukci 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 **320 Kč/m²**, tj. za

pozemek pč. 155/3 (555 x 320)

177 600,- 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 komerčního pozemku proto byly do srovnání zahrnuty pozemky pro komerční výstavbu v Příbrami zejména v okrajových částech, prodané v minulém a letošním roce.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. Pozemek pč.155/3	91 440,- Kč
---------------------	-------------

II) Ocenění porovnáním sjednaných cen

1. Pozemek pč.155/3	177 600,- 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. 155/3 zapsaném na LV 10001 pro katastrální území Brod u Příbramě, obec Příbram, okres Příbram

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemků pč. 155/3 určena v daném místě a čase, a to po zaokrouhlení na

177 600,- Kč

Slovy: Jednostosedmdesátsedmtisícšestset 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 9.7.2021

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 14193-1415/2021 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
- územní plán města Příbram
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	155/3 ^{1/1}
Obec:	Příbram (539811) ^{1/1}
Katastrální území:	Brod v Příbramě (612624)
Číslo LV:	10001
Výměra (m ²):	555
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	C15M
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

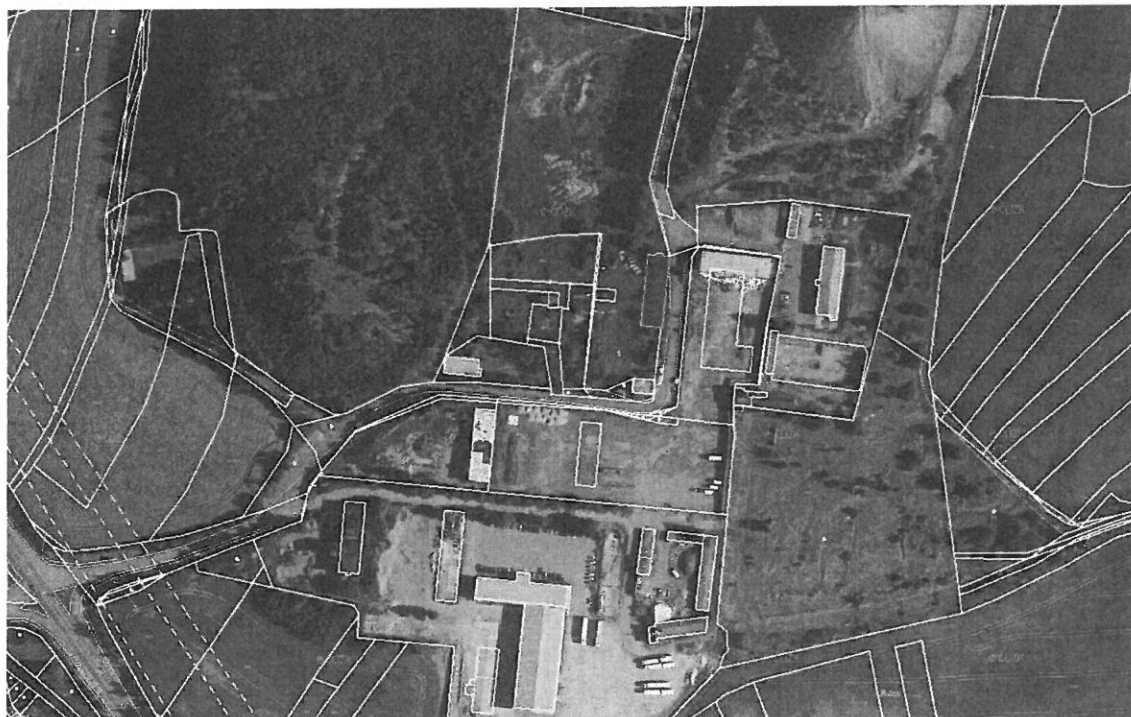


Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Město Příbram, Týrsova 108, Příbram I, 26101 Příbram

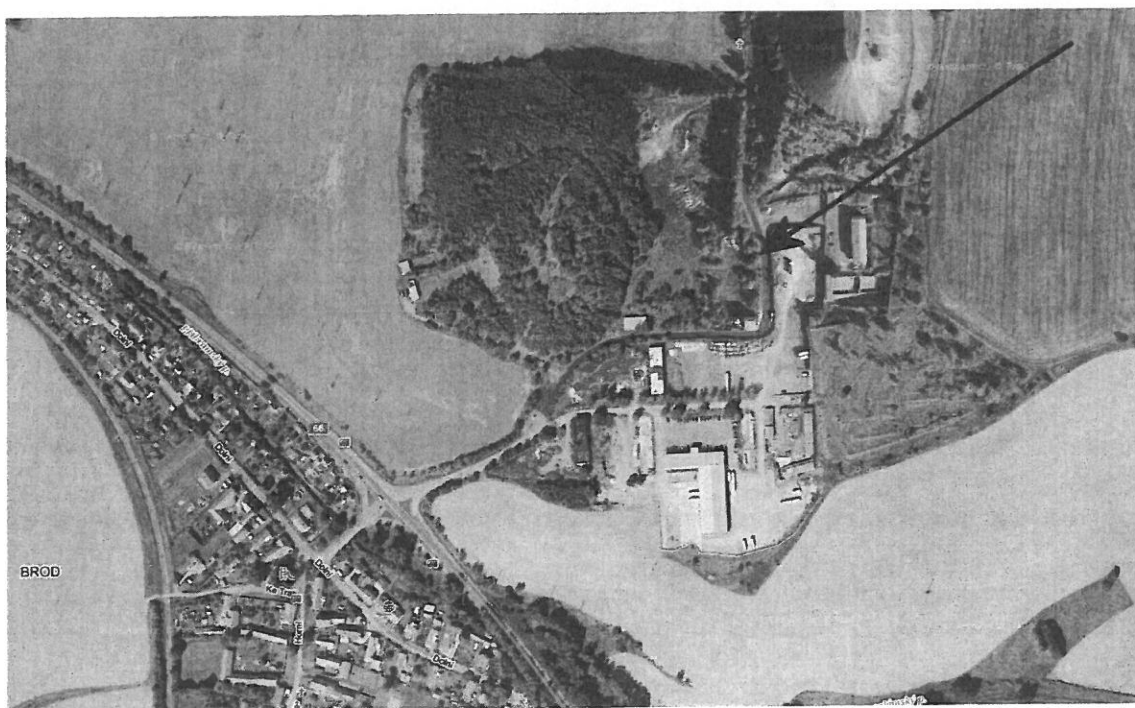


11

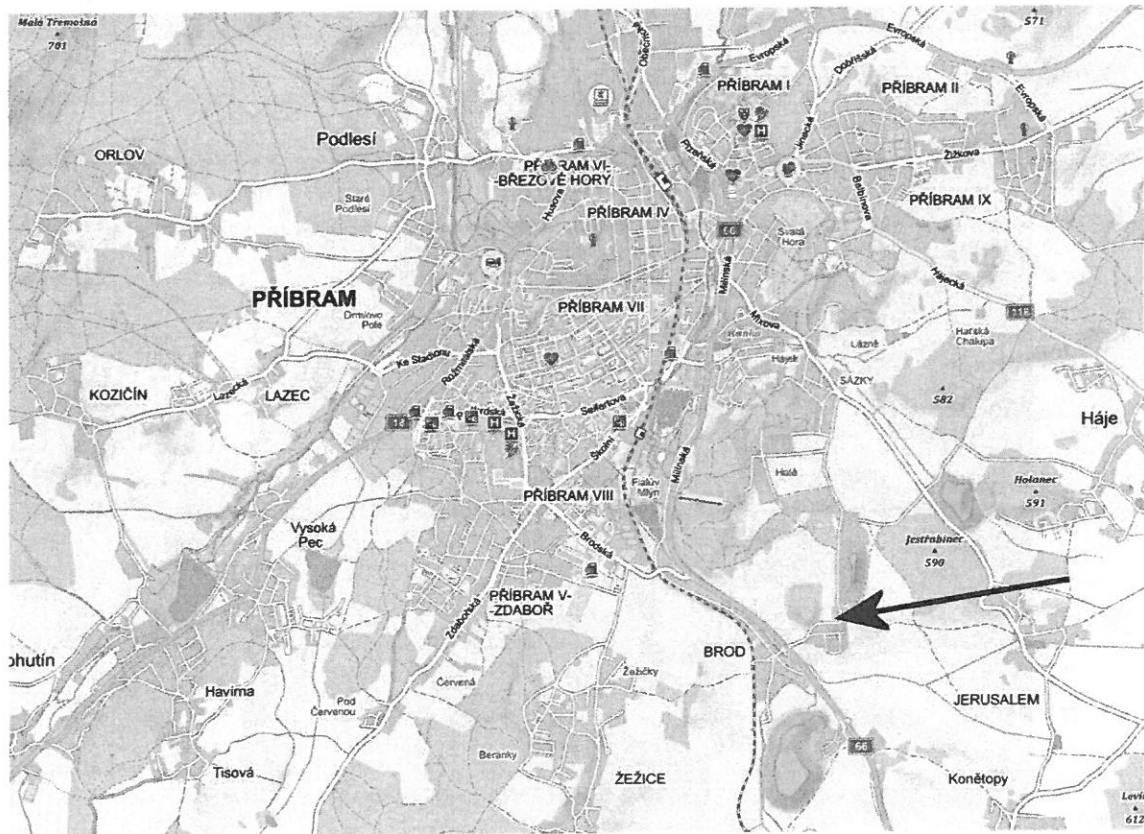
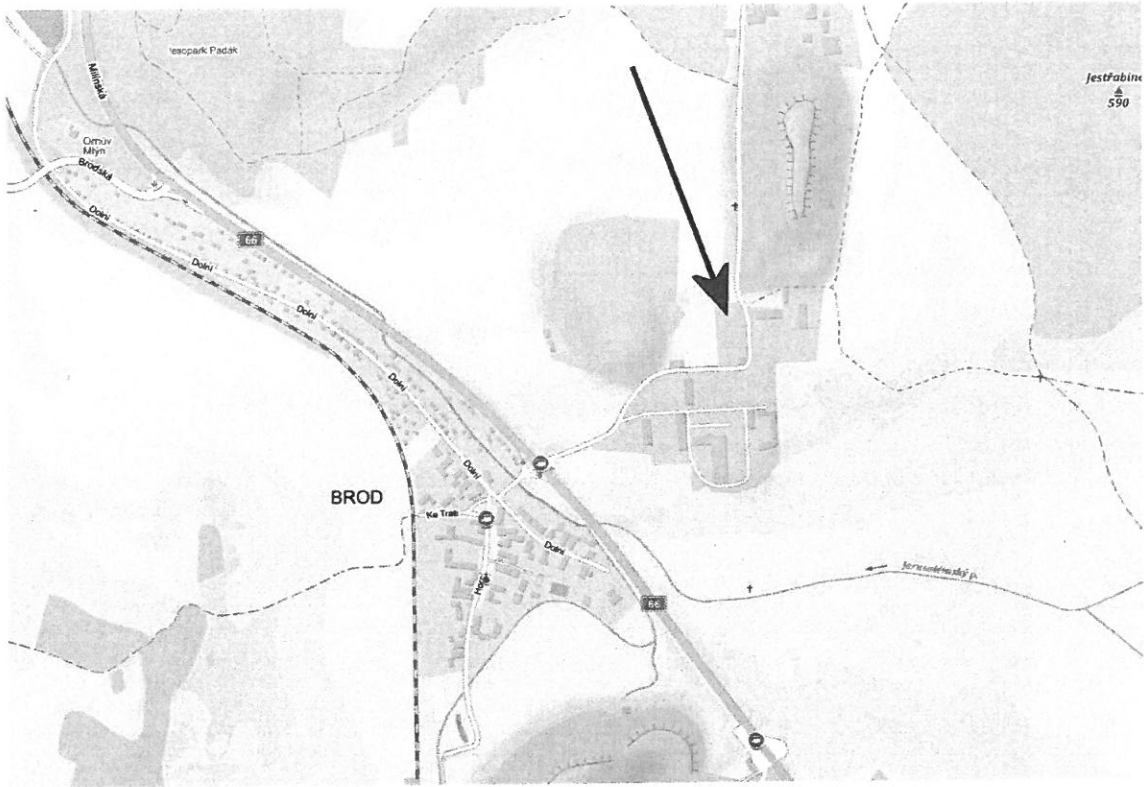
Územní plán:



Mapy:



de



Fotodokumentace:





Srovnávané nemovitosti

Vzorek 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 29.04.2021 10:55

Okres: CZ020B Přebram
Kat. území: 735426 Přebram

Obec: 539911 Přebram

Pozemek: 2905/209, LV 10061

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

300.000,00 CZK

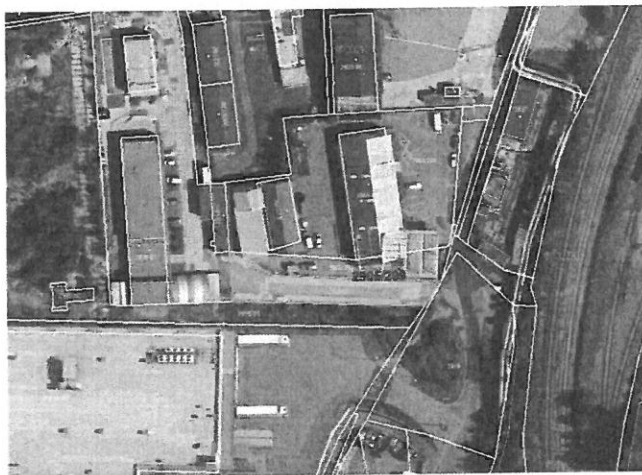
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2021 15:43:20. Zápis proveden dne 23.02.2021.

V-877/2021-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2905/209, LV 10061



Vzorek 2

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 29.04.2021 11:15

Okres: CZ020B Přebram
Kat. území: 633682 Dubno

Obec: 564508 Dubno

Pozemek: 488/36, LV 102

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

200.501,00 CZK

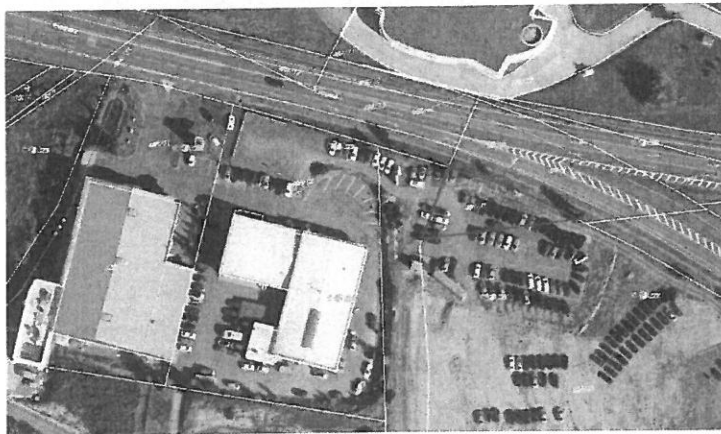
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 2077335314 ze dne 26.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2020 13:43:01. Zápis proveden dne 14.07.2020.

V-4858/2020-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 488/36, LV 102



Vzorek 3 a 4

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 02.07.2021 15:27

Okres: CZ020B Přebíram

Obec: 539911 Přebíram

Kat. území: 612634 Brod u Přebíramě

Pozemek: 154/16, LV 105

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 15:59:33. Zápis proveden dne 18.02.2021.

V-751/2021-211

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

pozemky: 154/3, LV 105; 154/6, LV 105; 154/7, LV 105; 154/8, LV 105; 154/9, LV 105; 154/15, LV 105; 154/16, LV 105; 154/20, LV 105; 154/22, LV 105; 154/25, LV 105 Součástí je stavba: Brod, č.p. 41, jiná st.

Pozemek: 160/35, LV 260

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.032.815,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2020 08:29:35. Zápis proveden dne 11.08.2020.

V-5785/2020-211

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

pozemky: 160/10, LV 260 Součástí je stavba: Brod, č.p. 50, jiná st.; 160/35, LV 260; 160/12, LV 260; 154/30, LV 260; 172/2, LV 260; 160/11, LV 260

