

Město Příbram**Pro jednání ZM**

Odbor správy majetku

Dne 13.9.2021

Název bodu jednání:

Žádost o prodej částí pozemků p.č. 1105/7, p.č. 1105/8 a p.č. 1105/15, vše v katastrálním území Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 9.8.2021, č. usn. 763/2021**Text usnesení RM:**

Rada

1) schvaluje

úhradu částky ve výši 84 Kč/m²/rok za bezesmluvní užívání části pozemku p.č. 1105/7 o výměře 125 m² z celkové výměry 264 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/7), části pozemku p.č. 1105/8 o výměře 72 m² z celkové výměry 74 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/8) a části pozemku p.č. 1105/15 o výměře 30 m² z celkové výměry 32 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/15), vše v katastrálním území Příbram, panem [redacted] a to zpětně za tři roky.

2) doporučuje ZM

schválit prodej částí pozemku p.č. 1105/7 o výměře 125 m² z celkové výměry 264 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/7), části pozemku p.č. 1105/8 o výměře 72 m² z celkové výměry 74 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/8) a části pozemku p.č. 1105/15 o výměře 30 m² z celkové výměry 32 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/15), vše v katastrálním území Příbram, za cenu 1670 Kč/m², do vlastnictví pana [redacted] s tím, že bude zároveň zřízeno bezúplatné věcné břemeno uložení, provozu, údržby a oprav kanalizačního řadu, vodovodního řadu a vedení a sloupů veřejného osvětlení ve prospěch prodávajícího, a to pouze v případě prokázání existence těchto sítí v předmětu kupní smlouvy a s tím, že kupující uhradí veškeré náklady související s případným zřízením služebnosti.

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

ZM

schvaluje - neschvaluje

prodej částí pozemku p.č. 1105/7 o výměře 125 m² z celkové výměry 264 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/7), části pozemku p.č. 1105/8 o výměře 72 m² z celkové výměry 74 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/8) a části pozemku p.č. 1105/15 o výměře 30 m² z celkové výměry 32 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/15), vše v katastrálním území Příbram, za cenu Kč/m², do vlastnictví pana [redacted] s tím, že bude zároveň zřízeno bezúplatné věcné břemeno uložení, provozu, údržby a oprav kanalizačního řadu, vodovodního řadu a vedení a sloupů veřejného osvětlení ve prospěch prodávajícího, a to pouze v případě prokázání existence těchto sítí v předmětu kupní smlouvy a s tím, že kupující uhradí veškeré náklady související s případným zřízením služebnosti.

Důvodová zpráva:

Žadatel:

Předmět žádosti:

prodej přilpocených částí pozemků p.č. 1105/7, ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 1105/8, zahrada, a p.č. 1105/15, ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k.ú. Příbram, na podnět OIRM.

Účel žádosti:
narovnání majetkových vztahů.

Vyjádření OSH: z hlediska dopravních zájmů nemá námitek k odprodeji částí pozemků, které jsou za stávajícím oplocením (tak, aby zůstal v ulici zelený pás).

Vyjádření OIRM: v této části města je plánována výstavba v lokalitě pod Hvězdárnou. Vzhledem k tomu, že zde stoupne intenzita dopravy jak pěší, tak motorové, doporučuje zvážení prodeje každého pozemku s ohledem na nutnost budovat komunikace pro pěší. V současnosti v této lokalitě chodníky nejsou téměř v žádné ulici.

V ulici Hlinomazova, ve které se poptávané pozemky nacházejí, je zřetelná potřeba vybudování komunikace pro pěší, stejně jako v ulicích Pod Hvězdárnou, Koperníkova a Kamenná.

V daném místě se nicméně na opačné straně komunikace nachází městský pozemek, tzn. je možné v tomto místě chodník vybudovat, a proto odprodejem poptávaných částí pozemků, dle přiloženého geometrického plánu, nedojde do budoucna ke znemožnění vybudování chodníků pro pěší.

Na základě výše uvedeného OIRM **souhlasí s navrženým odprodejem** předmětných částí pozemků v majetku města žadateli panu [REDAKCE]

Vyjádření Technických služeb města Příbrami, p. o.: souhlasí s odkupem uvedeného pozemku pouze do hranice chodníku s pozemkem fyzické osoby. Správa střediska veřejného osvětlení: v případě odkupu požaduje v dané části zřídit věcné břemeno vedení veřejného osvětlení.

Pozn. OSM: geometrický plán byl vypracován po dohodě s dotčenými odbory OSH a OIRM dle skutečného průběhu komunikace a oplocení.

Cena pozemků obvyklá, určená znaleckým posudkem č. 13683-905/2021 ze dne 30.4.2021 od společnosti XP invest s.r.o., byla stanovena na 1670,- Kč/m², tedy za celou výměru 227 m² (125+72+30) celkem 379 090 Kč. Výše obvyklé ceny nájemného byla stanovena na 84 Kč/m²/rok, tedy 19 068 Kč/rok za výměru 227 m², za tři roky celkem 57 204 Kč. Žadatel byl s cenou seznámen.

Komise pro realizaci majetku města dne 28.6.2021:

1) doporučuje úhradu částky ve výši 84 Kč/m²/rok za bezesmluvní užívání části pozemku p.č. 1105/7 o výměře 125 m² z celkové výměry 264 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/7), části pozemku p.č. 1105/8 o výměře 72 m² z celkové výměry 74 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/8) a části pozemku p.č. 1105/15 o výměře 30 m² z celkové výměry 32 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457—34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/15), vše v katastrálním území Příbram, žadatelem, a to zpětně za tři roky,

2) doporučuje schválit prodej části pozemku p.č. 1105/7 o výměře 125 m² z celkové výměry 264 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457—34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/7), části pozemku p.č. 1105/8 o výměře 72 m² z celkové výměry 74 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/8) a části pozemku p.č. 1105/15 o výměře 30 m² z celkové výměry 32 m² (dle návrhu geom. plánu č. 6457-34/2021 se jedná o pozemek p.č. 1105/15), vše v katastrálním území Příbram, za cenu 1670 Kč/m², do vlastnictví žadatele s tím, že bude zároveň zřízeno bezúplatné věcné břemeno uložení, provozu, údržby a oprav kanalizačního řadu, vodovodního řadu a vedení a sloupů veřejného osvětlení ve prospěch prodávajícího, a to pouze v případě prokázání existence těchto sítí v předmětu kupní smlouvy a s tím, že kupující uhradí veškeré náklady spojené s případným zaměřením a vytyčením.

Záměr prodat části pozemků p.č. 1105/7 o výměře 111 m² z celkové výměry 264 m², p.č. 1105/8 o výměře 72 m², z celkové výměry 74 m², a p.č. 1105/15 o výměře 30 m², z celkové výměry 32 m², vše v k.ú. Příbram, byl zveřejněn na úřední desce od 22.7.2021 do 8.8.2021.

Přílohy

- 1) Žádost ze dne 25.1.2021
- 2) Vyjádření OSH ze dne 19.2.2021
- 3) Vyjádření Technických služeb
- 4) Vyjádření OIRM ze dne 13.5.2021
- 5) GP č. 6457-34/2021
- 6) Znalecký posudek č. 13683-905/21 ze dne 30.4.2021
- 7) Situační snímek, ortofotomapa, foto

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

MěÚ Příbram
Doručeno: 27.01.2021
MeUPB 13818/2021
listy: 14 přílohy
druh:



V PŘÍBRAMÍ dne 25.1.2021

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. 1105/18 o výměře 44 m² v katastrálním území PŘÍBRAM
pozemek p. č. 1105/15 o výměře 32 m² v katastrálním území PŘÍBRAM

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

část pozemku p. č. 1105/17 o výměře cca 132 m² z celkové výměry 264 m² v katastrálním území PŘÍBRAM
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:

PŘEDZAHRADKA

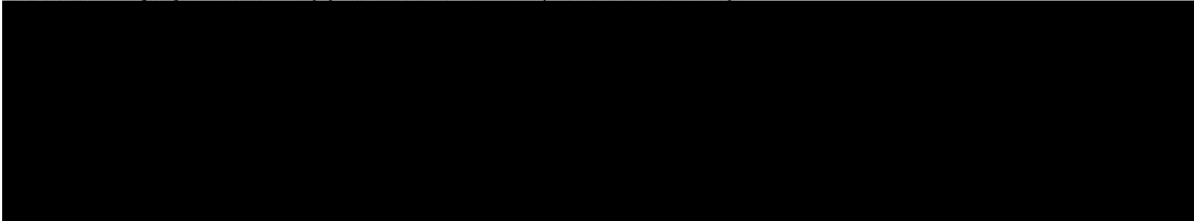
IV. V případě prodeje chce žadatel/žadatelé nemovitou věc odkoupit do:

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 zasíláno SMS)
 nesouhlasí s elektronickým zasíláním informací

1

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)

VIII. Přílohy:

situační snímek se zákresem poptávané části pozemku

jiné

vyjádření správců sítí

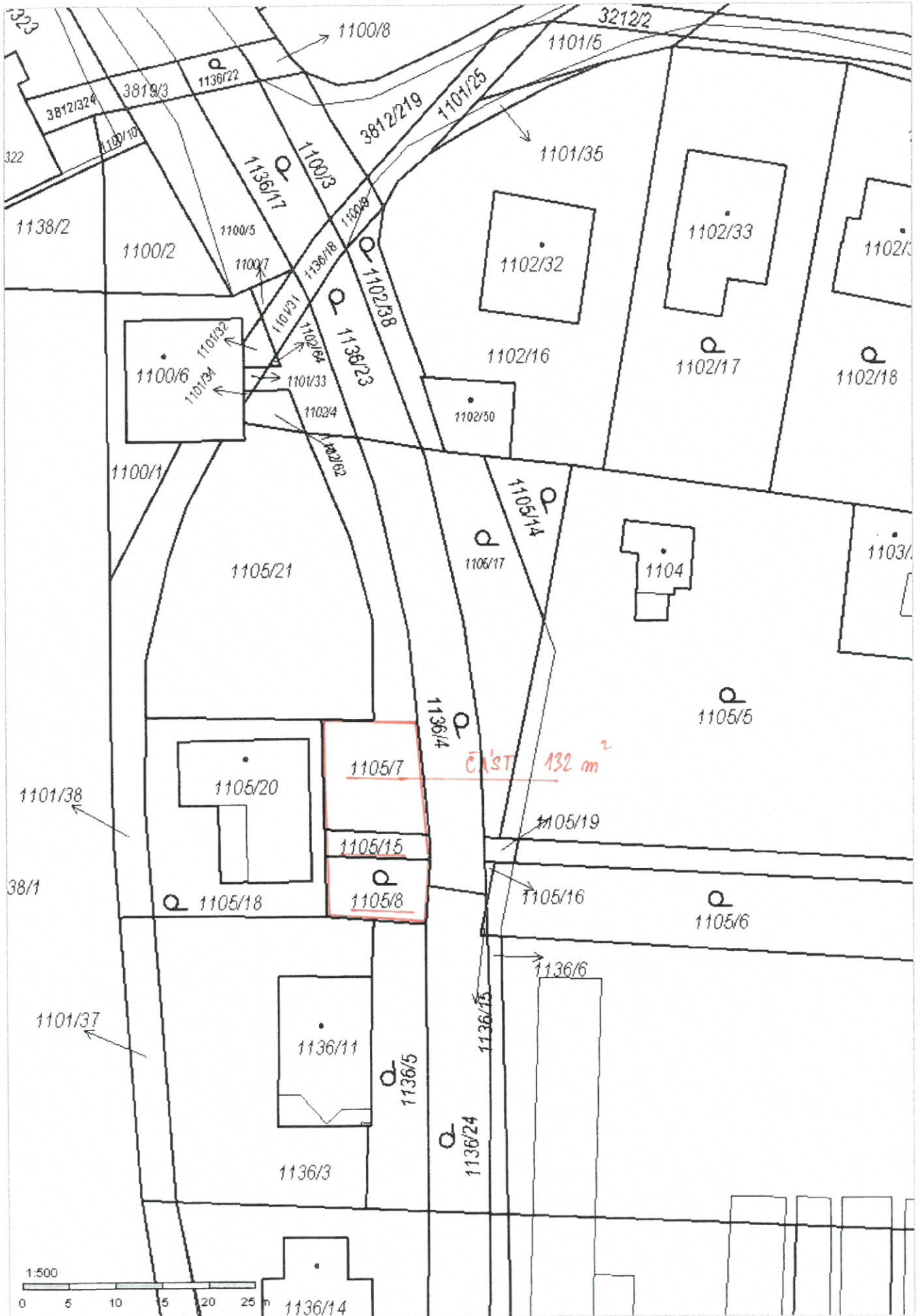
CHYBÍ TS PŘÍBRAM

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



Dagmar Kesslová

Od: Simona Žďánská
Odesláno: pátek 19. února 2021 7:56
Komu: Dagmar Kesslová
Předmět: RE: Žádost [REDACTED] p.č. 1105/7, 8 a 15 v k.ú. Příbram

Vážená kolegyně, na základě žádosti [REDACTED] o prodej části pozemku parc.č. 1105/7 v k.ú. Příbram, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k odprodeji části pozemku, který je za stávajícím oplocením (tak, aby zůstav v ulici zelený pás).

Ing. Simona Žďánská

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



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

From: Dagmar Kesslová
Sent: Friday, February 12, 2021 12:12 PM
To: Simona Žďánská <Simona.Zdanska@prijram.eu>
Subject: Žádost [REDACTED] p.č. 1105/7, 8 a 15 v k.ú. Příbram

Žádám o zaslání Vašeho vyjádření k žádosti [REDACTED]
V současné době připravuji geometrický plán pro oddělení části podél komunikace, ve které se nachází VO a ochranné pásmo komunikace.
Posílám i předběžný návrh GP, který zohlednil skutečný průběh plotu a prosím o Vaše stanovisko k tomuto dělení.
Žadatel navrhuje i schůzku na místě.
S pozdravem
Ing. Dagmar Kesslová

Ing. Dagmar Kesslová

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



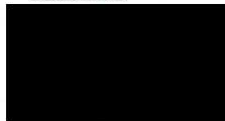
MĚSTO PŘÍBRAM
www.prijram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

VÁŠ DOPIS:

SPIS. ZNAČKA: 21-0020/KS
ČÍSLO JEDNACÍ: 0132/024/2020

VYŘIZUJE: Kateřina Srchová
TEL./FAX.: 318 624 191
E-MAIL: pozemky@ts-pb.cz
DATUM: 10. 2. 2021

ŽADATEL:



„Odkup části pozemků v Hlinomazově ulici“

Vyjádření správy střediska Místní komunikace:

S odkupem zmíněných částí parcelních čísel (dle Vašeho zákresu) **SOUHLASÍME** pouze v případě, že odkup pozemků bude proveden jen do hranice chodníků s pozemky FO.

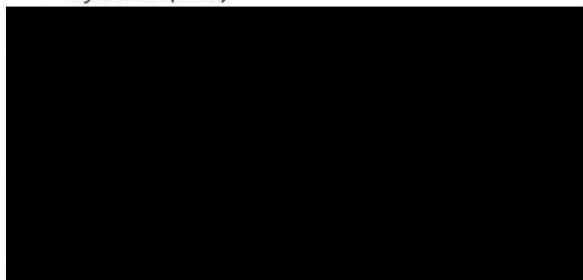
Vedoucí střediska Místní komunikace TS Příbram – Jan Andrlé,
tel.: 777 705 604, centrála 318 624 191, e-mail: jan.andrle@ts-pb.cz.

Vyjádření správy střediska Veřejné osvětlení:

V případě, že proběhne odkup částí parcelních čísel dle zákresu, požadujeme v dané části zřídit věcné břemeno. V prostoru plánovaného odkupu pozemků se nachází kabelové vedení veřejného osvětlení se stožáry VO. Při uzavírání smlouvy o prodeji výše zmíněného pozemku žádáme současně o zřízení věcného břemene k VO, dále umožnění neomezeného přístupu na zmíněný pozemek a dodržování ochranného pásma 1 m.

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

Kateřina Srchová
referent správy



Příloha: zákres sítí veřejného osvětlení
zákres zájmového území

Vedení

Provedení

- zemní
- vzdušný volný
- vzdušný kabelový

Rozvaděče



Svítidla

- stožár
- sadový
- budova
- přechodové
- energetika
- ostatní
- podpěra cizí



Dagmar Kesslová

Od: Jaroslav Malý
Odesláno: čtvrtek 13. května 2021 9:52
Komu: Dagmar Kesslová
Kopie: Libuše Hálová; Ondřej Klečka
Předmět: RE: Žádost [redacted] p.č. 1105/7, 8 a 15 v k.ú. Příbram

Vážená paní Kesslová,

V této části města je plánována výstavba v lokalitě pod Hvězdárnou. Vzhledem k této skutečnosti, že tím pádem zde stoupne intenzita dopravy jak pěší tak motorové dopravy, doporučujeme zvážení prodeje každého pozemku s ohledem na nutnost budovat komunikace pro pěší. V současnosti v této lokalitě chodníky nejsou takřka v žádné ulici.

V ulici Hlinomazova, ve které se poptávané pozemky nacházejí vidíme do budoucna potřebu vybudování komunikace pro pěší, stejně jako v ulicích Pod Hvězdárnou, Koperníkova a Kamenná.

V daném místě na opačné straně komunikace nicméně je městský pozemek, tzn. je možné v tomto místě chodník udělat, a tedy odprodejem poptávaných pozemků, případně jejich částí dle přiloženého geometrického plánu nedojde do budoucna ke znemožnění vybudování chodníků pro pěší.

Na základě výše uvedeného **souhlasíme s navrženým odprodejem** předmětných pozemků a částí pozemků v majetku města žadatelům [redacted]

S pozdravem

Ing. arch. Jaroslav Malý

vedoucí oddělení rozvoje města

Tel.: 318402595

Mobil: 778735748

E-mail: jaroslav.maly@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

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

Sent: Friday, February 12, 2021 12:12 PM

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

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

Subject: Žádost [redacted] p.č. 1105/7, 8 a 15 v k.ú. Příbram

Žádám o zaslání Vašeho vyjádření k žádosti [redacted]

V současné době připravují geometrický plán pro oddělení části podél komunikace, ve které se nachází VO a ochranné pásmo komunikace. Žadatel navrhuje i schůzku na místě společně se zástupcem OSH.

S pozdravem

Ing. Dagmar Kesslová

vedoucí oddělení majetkoprávního

Tel.: 318402529

E-mail: dagmar.kesslova@pribram.eu

MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

7

[Strana]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
		ha	m ²			ha	m ²			ha	m ²			
1100/1	*1	35	ostat.pl. jind plocha	1100/1	1	17	ostat.pl. jind plocha		2	1100/1 1101/38 1105/21	11407 11407 11407	90 8 19	a d f	
												1	17	
1101/38	*2	13	ostat.pl. ostat.komunikace	1101/38		79	ostat.pl. ostat.komunikace		2	1101/38	11407	79		
1105/7		2	ostat.pl. jind plocha	1105/7	1	25	ostat.pl. jind plocha		2	1105/7	10001	1	25	
				1105/39	1	11	ostat.pl. jind plocha		2	1105/7	10001	1	11	
				1105/40		28	ostat.pl. jind plocha		2	1105/7	10001		28	
1105/8	*	74	zahrada	1105/8		72	zahrada		2	1105/8	10001		72	
				1105/42		3	zahrada		2	1105/8	10001		3	
1105/15		32	ostat.pl. ostat.komunikace	1105/15		30	ostat.pl. ostat.komunikace		2	1105/15	10001		30	
				1105/41		2	ostat.pl. ostat.komunikace		2	1105/15	10001		2	
1105/21		6	ostat.pl. jind plocha	1105/21	7	57	ostat.pl. jind plocha		2	1105/21 1100/1 1101/38	11407 11407 11407	5 45 1	87 b c	
												7	57	
		13	24			13	24							

*Rozdíl v součtu výměr: v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sp. v platném znění

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
1105/8		52714		72							
1105/42		52714		3							

<h3>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</h3>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Štěpán Vondráček</i>		Jméno, příjmení:		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>2325/07</i>		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:		
	Dne: <i>5.3.2021</i> Číslo: <i>2492/2021</i>		Dne: Číslo:		
	Náležitosti a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: <i>Geoservis Příbram s.r.o. Purkyňova 394 261 01 Příbram tel. 602 594 420</i> Číslo plánu: <i>6457-34/2021</i> Okres: <i>Příbram</i> Obec: <i>Příbram</i> Kat. území: <i>Příbram</i> Mapový list: <i>Příbram 0-1/13</i> Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram Miroslav Holub PGP-441/2021-211 2021.03.12 07:59:21 CET		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13683-905/2021

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 přímého prodeje a nájemného

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitostí.

Adresa předmětu ocenění: Katastrální území Příbram, obec Příbram, 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 14 stran textu včetně titulního listu a 9 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, ceny dle cenového předpisu a nájemného pozemků pč. 1105/7, 1105/8 a 1105/15 zapsaných na LV 10001 pro katastrální území Příbram, obec Příbram, okres Příbram

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely přímého prodeje a nájemného

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
- geometrický plán č.6457-34/2021, vypracoval Geoservis Příbram sro
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- územní plán
- 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:	Pozemky pč. 1105/7, 1105/8 a 1105/15
Adresa předmětu ocenění:	Hlinomazova 670, Příbram
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.04.2021 samostatně

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram

Nemovitosti:

- pozemek pč. 1105/7 – ostatní plocha – jiná, výměra 125m²
- pozemek pč. 1105/8 – zahrada, výměra 72m²
- pozemek pč. 179/46 – ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 30m²

zapsané na LV 10001 pro katastrální území Příbram, obec Příbram, okres Příbram
výměry byly odměřeny geometrickým plánem č.6457-34/2021

4. Dokumentace a skutečnost

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

5. 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.

Oceňované pozemky leží v širším centru Příbrami v ulici Hlinomazova. Jde o klidnou lokalitu zástavby rodinných domů za fotbalovým hřištěm, v blízkosti centra města Příbram a současně v zeleni. Oceňované pozemky ve vlastnictví Města Příbram jsou užívány ve funkčním celku s pozemkem pč. 1105/20 se stavbou rodinného domu čp. 670. Z pozemků pč. 1105/7, 1105/8 a 1105/15 byly geometrickým plánem č. 6457-34/2021 odměřeny části těchto pozemků, které jsou připloceny k výše uvedenému pozemku s rodinným domem, těm byla ponechána původní čísla, a ostatním částem mimo oplocení byla přidělena nová parcelní čísla.

V územním plánu Příbrami jsou pozemky vedeny v ploše obytné zástavby městského typu (BM).

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 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 obvyklé 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: Pozemky pč. 1105/7, 1105/8 a 1105/15
Adresa předmětu ocenění: Hlinomazova
261 01 Příbram
LV: 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - lokalita v širším centru s vyšší cenovou hladinou	III	0,30
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	II	1,10

č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,502$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,300$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,577$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,365$$

1. Pozemek pč.1105/7

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,050 = 1,365$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 215,-	1,365		1 658,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1105/7	125	1 658,48	207 310,-
Stavební pozemek - celkem			125		207 310,-

Pozemek pč.1105/7 - zjištěná cena celkem = 207 310,- Kč

2. Pozemek pč.1105/8

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,050 = 1,365$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 215,-	1,365		1 658,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1105/8	72	1 658,48	119 410,56
Stavební pozemek - celkem			72		119 410,56

Pozemek pč.1105/8 - zjištěná cena celkem = 119 410,56 Kč

3. Pozemek pč.1105/15

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,050 = 1,365$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 215,-	1,365		1 658,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1105/15	30	1 658,48	49 754,40
Stavební pozemek - celkem			30		49 754,40
Pozemek pč.1105/15 - zjištěná cena celkem				=	49 754,40 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). Vzorek č.1 má cenu výrazně nižší než ostatní, což by mohlo naznačovat i vliv mimořádných okolností, ale vzhledem k obdobnému typu převodu jako oceňované pozemky (dokoupení oplocených částí pozemků) byl vzorek č.1 do porovnání zařazen. Vzorek č.2 je podobně převodem části pozemků pod stavbou, převod je tedy vyrovnáním určitých majetkových vztahů při užívání nemovitosti. Dále byly do porovnání vybrány pozemky v Příbrami určené pro obytnou zástavbu, prodané v minulém roce V porovnání bylo zohledněno (K6), že oceňované pozemky jsou užívány ve funkčním celku s pozemkem se stavbou pro bydlení, nikoli přímo pro výstavbu. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním						
č.	lokalita	typ a rozměry	ÚP	přístup	IS	ostatní
	Příbram Hlinomazova pč. 1105/7, 1105/8 a 1105/15	zahrada, ost. plocha (125 + 72 + 30)m ²	funkční celek s RD	širší centrum města, přístup zpevněná komunikace	zasít'ováno	
2						
1	Příbram Hvězdárna pč. 3824/92,93,94	zahrada (39+22+26)m ²	funkční celek s RD	širší centrum obce, zpevněná komunikace	zasít'ováno	prodáno 2020 V-4279/2020
2	Příbram Jiráskovy sady pč. 1021/5, 1021/6, 1021/7	zastavěná plocha (5+18+12)m ²	zastavěná plocha	centrum obce, zpevněná komunikace	zasít'ováno	prodáno 2020 V-8713/2020
3	Příbram Březové Hory pč. 4337/101	zahrada 1104m ²	určená pro zástavbu RD	širší centrum obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2020 V-10936/2020
4	Příbram Sázký pč. 2104/30	zahrada 1128m ²	určená pro zástavbu RD	okraj obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2020 V-9414/2020
5	Příbram Sázký pč. 2080/35	orná 739m ²	určená pro zástavbu RD	okraj obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2020 V-3826/2020

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	852	1	852	1	1	1	1	1	1	1	852
2	1 500	1	1500	1	1	1	1	1	1	1	1 500
3	2 686	1	2686	1	1	1	1	1	1,2	1,2	2 238
4	2 526	1	2526	1	1	1	1	1	1,2	1,2	2 105
5	2 000	1	2000	1	1	1	1	1	1,2	1,2	1 667
Celkem průměr											1 672
Minimum											852
Maximum											2 238
Směrodatná výběrová odchylka - s											550
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 122
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 222
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 - V1 funkční celek, V2 zastavěno, V3, V4, V5 stavební pro RD, možno hned stavět K4 - Koeficient úpravy na dostupnost - zpevněná komunikace K5 - Koeficient úpravy na dostupnost IS - přípojky IS K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - zohledněn funkční celek u ON, samostatně nezastavitelné 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 **1.670 Kč/m2**, tj. za pozemky

Pozemek pč. 1105/7 (125 x 1670)

208 750,- Kč

Pozemek pč. 1105/8 (72 x 1670)

120 240,- Kč

Pozemek pč. 1105/15 (30 x 1670)

50 100,- Kč

III) stanovení hodnoty obvyklého nájmu

Při stanovení hodnoty nájmného se vychází prvotně ze srovnávací metody obvyklého nájmného srovnatelných nemovitostí. Srovnatelných vzorků nájmních smluv pozemků zastavěných garáží (zdroje: <https://smlouvy.gov.cz>, www.inem.cz) není ani v širším okolí dostatečný počet a pronájmy pozemků zastavěných, případně užívaných ve funkčním celku s budovami jiných vlastníků nejsou nabízeny na realitních portálech, protože se týkají konkrétních smluvních stran (vlastník pozemku, vlastník stavby) a jsou běžně stanovovány velmi individuálně, často se zvažováním dlouhodobých nájmních či osobních vztahů. Proto byla k objektivnímu stanovení obvyklé výše nájmného pomocně využita doporučení pro stanovení výše simulovaného nájmného u stavebních pozemků při ocenění věcných břemen a postupy z vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku:

„Obvyklé nájmné 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 nájmné z pozemků (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájmné. Simulované nájmné 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, 7 a 8 Postupů pro oceňování majetku státu:

„Nelze-li obvyklé nájmné na trhu určit porovnáním (obdobné nemovité věci nejsou v daném místě a čase pronajímány ani k pronájmu nabízeny nebo jen ojediněle), odvodí se nájmné z ceny nemovité věci, která má být pronajata. Roční obvyklé nájmné 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 zástavby (garáž) je výše obvyklého ročního nájmného stanovena ve výši **5% z obvyklé ceny stavebního pozemku**, stanovené tímto znaleckým posudkem.

Srovnávací hodnota pozemků pč. 1105/7, 1105/8 a 1105/15 byla v oddíle II) stanovena na

1.670 Kč/m²

Hodnota obvyklého nájmného pozemků ve výši **5% ročně** z ceny pozemků činí:

(1670*0,05)= 83,50Kč/m² a rok, po zaokrouhlení

84,- Kč/m² a rok

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Za účelem stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. 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). Do porovnání byly vybrány pozemky v Příbrami určené pro obytnou zástavbu, prodané v minulém roce, a nemovitosti převáděné z důvodu narovnání vztahů užívání částí nemovitostí jiného vlastníka.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. Pozemek pč.1105/7	207 310,- Kč
2. Pozemek pč.1105/8	119 411,- Kč
3. Pozemek pč.1105/15	49 754,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **376 480,- Kč**

II) Ocenění porovnáním sjednaných cen

Pozemek pč. 1105/7 (125 x 1670)	208 750,- Kč
Pozemek pč. 1105/8 (72 x 1670)	120 240,- Kč
Pozemek pč. 1105/15 (30 x 1670)	50 100,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení: **379 090,- Kč**

III) Obvyklé nájemné

Pozemky pč. 1105/7, 1105/8 a 1105/15 **84,-Kč/m² a rok**

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

F. ZÁVĚR:

Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu pozemků pč. 1105/7, 1105/8 a 1105/15 zapsaných na LV 10001 pro katastrální území Příbram, obec Příbram, okres Příbram, výměry odměřené GP č.6457-34/2021

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemků pč. 1105/7, 1105/8 a 1105/15 určena v daném místě a čase, a to po zaokrouhlení na

379 090,- Kč

Slovy: Třistasedmdesátdevěttisícdevadesát Kč

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklé nájemné pozemků pč. 1105/7, 1105/8 a 1105/15 určeno v daném místě a čase, a to po zaokrouhlení na

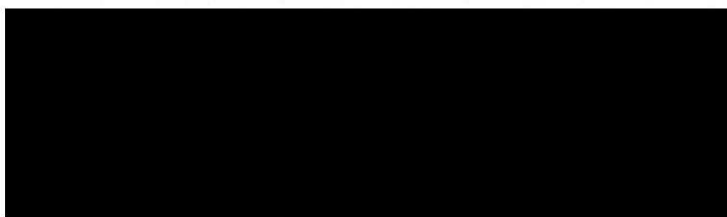
84,-Kč/m² a rok

Slovy: Osmdesátčtyři 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 13683-905/2021 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
- uzemní plán
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Pozemek pč.1104/15

Informace o pozemku

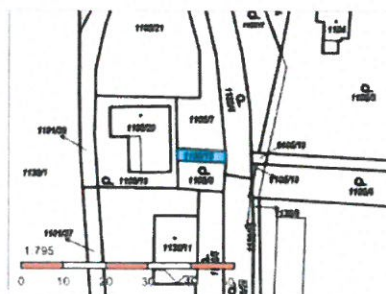
Parcelní číslo:	1105-15 ¹⁵
Obec:	Příbram [5269111] ¹⁵
Katastrální území:	Příbram [723420]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	32
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	DLM
Určení výměry:	Ze souladnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Město Příbram, Týřkova 106, Příbram I, 26101 Příbram





Pozemek pč.1104/8

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1104/8
Obec:	Příbram 1539131
Katastrální území:	Příbram 17354261
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	74
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	PKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrad



[Sdílet tuto parcelu](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Město Příbram, Týřova 106, Příbram I. 26101 Příbram

Fouš



Pozemek pč.1104/7

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1104/7
Obec:	Příbram (339911)
Katastrální území:	Příbram (725426)
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	264
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D10M
Učební výměry:	Ze soudnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



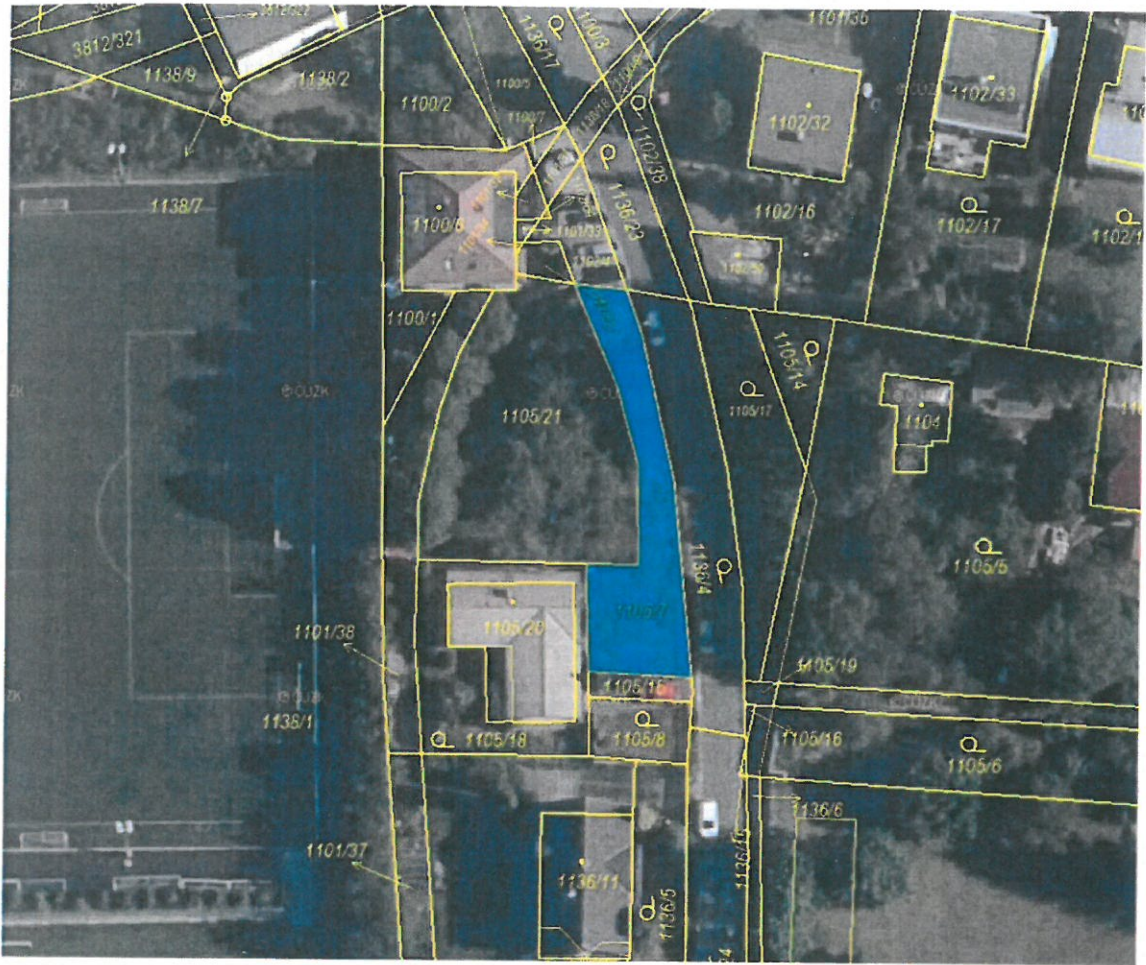
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

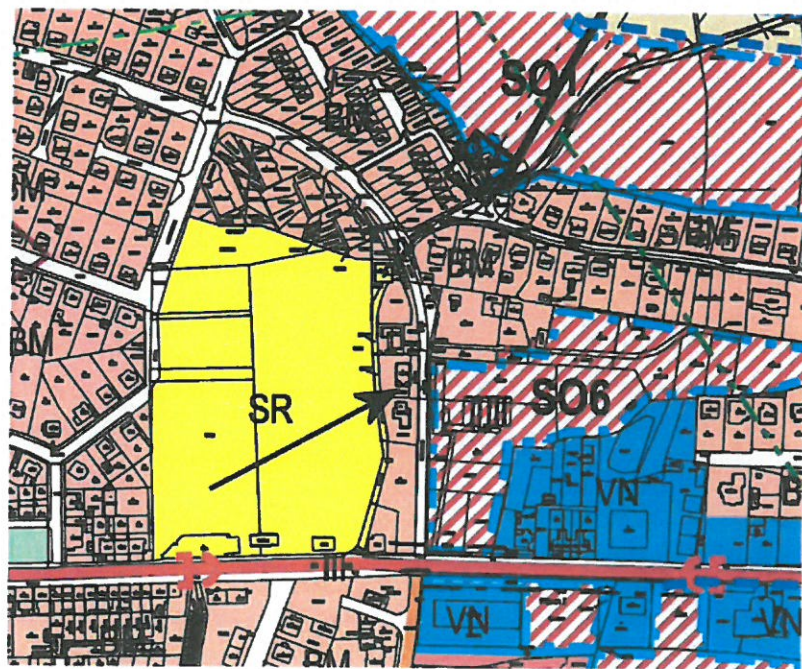
Vlastnické právo

Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

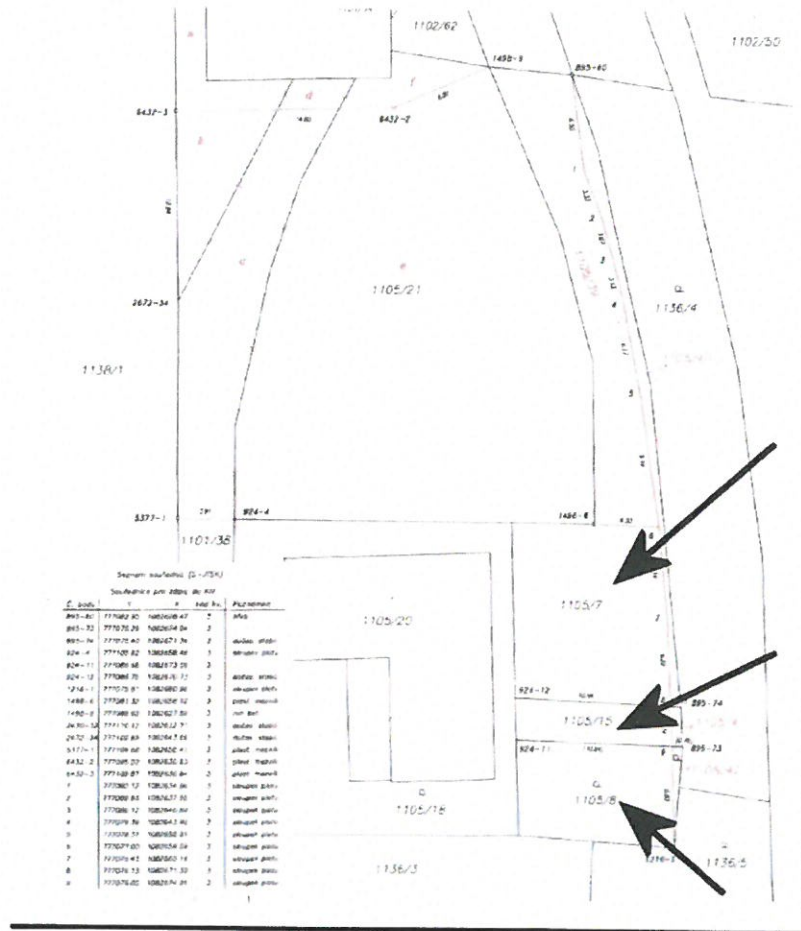
26



Územní plán:

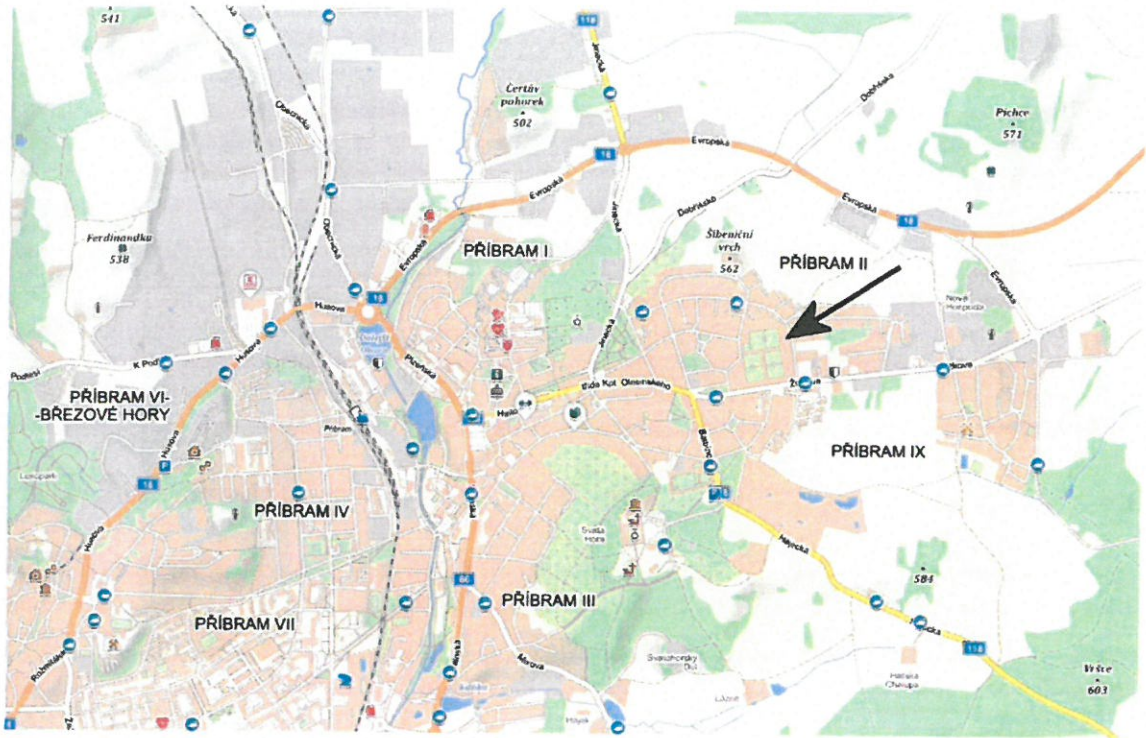


Geometrický plán:



Mapy:





Fotodokumentace:





Srovnávané nemovitosti

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 04.03.2021 10:55

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat. území: 735426 Příbram

Pozemek: 1021/5, LV 7398		
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i>	52.500,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		<i>Číslo řízení</i>
<i>Smlouva kupní ze dne 01.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2020 09:33:05. Zápis proveden dne 02.12.2020.</i>		V-8713/2020-211
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i>	1021/5, LV 7398; 1021/6, LV 7398; 1021/7, LV 7398	
Pozemek: 3824/92, LV 3002		
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i>	74.151,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		<i>Číslo řízení</i>
<i>Smlouva kupní ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2020 14:39:25. Zápis proveden dne 25.06.2020.</i>		V-4279/2020-211
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i>	3824/92, LV 3002; 3824/93, LV 3002; 3824/94, LV 3002	
Pozemek: 2080/35, LV 10517		
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i>	1.478.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		<i>Číslo řízení</i>
<i>Smlouva kupní ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2020 08:11:03. Zápis proveden dne 11.06.2020.</i>		V-3826/2020-211
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i>	2080/1, LV 10421; 2080/35, LV 10517	
Pozemek: 2080/1, LV 10421		
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i>	800.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		<i>Číslo řízení</i>
<i>Smlouva kupní ze dne 06.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2014 08:21:43. Zápis proveden dne 02.07.2014.</i>		V-4991/2014-211
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i>	2080/1, LV 10421; 2080/35, LV 10517	
Pozemek: 2104/30, LV 10518		
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i>	2.850.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		<i>Číslo řízení</i>
<i>Smlouva kupní ze dne 10.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2020 14:29:29. Zápis proveden dne 03.12.2020.</i>		V-9414/2020-211
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i>	2104/30, LV 10518	
Pozemek: 2104/30, LV 10518		
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i>	902.400,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		<i>Číslo řízení</i>
<i>Smlouva kupní ze dne 25.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2019 09:12:45. Zápis proveden dne 22.08.2019.</i>		V-6464/2019-211
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i>	2104/30, LV 10518	
Pozemek: 4337/101, LV 10791		
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i>	2.965.344,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		<i>Číslo řízení</i>
<i>Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020 12:01:53. Zápis proveden dne 19.01.2021.</i>		V-10936/2020-211
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i>	4337/101, LV 10791	

Vzorek 1



Vzorek 2



Vzorek 3



Vzorek 4



Vzorek 5







k.ú. Příbram, Hlinomazova ulice



k. ú. Příbram



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  požadovaná část pozemků
-  

34

