

Název bodu jednání:**Návrh na výkup pozemků p.č. 504/1, p.č. 2333/79, p.č. 2333/120, p.č. 2333/138, p.č. 2333/139, p.č. 2333/144, p.č. 2333/145 a p.č. 3183/7, vše v k. ú. Příbram****Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 20.9.2021, č. usn. 0912/2021**Text usnesení RM:**

Rada města

1. doporučuje ZM

schválit výkup spoluvlastnických podílů, vždy o velikosti ½, pozemků p.č. 504/1, p.č. 2333/79, p.č. 2333/120, p.č. 2333/138, p.č. 2333/139, p.č. 2333/144, p.č. 2333/145 a p.č. 3183/7, vše v k. ú. Příbram, od

do majetku města, za celkovou
kupní cenu 741.200,00 Kč.**Napsala:** Ing. Dagmar Kesslová**Návrhy na usnesení:**

ZM

schvaluje - neschvaluje

výkup spoluvlastnických podílů, vždy o velikosti ½, pozemků p.č. 504/1, p.č. 2333/79, p.č. 2333/120, p.č. 2333/138, p.č. 2333/139, p.č. 2333/144, p.č. 2333/145 a p.č. 3183/7, vše v k. ú. Příbram, od

do majetku města, za celkovou kupní cenu 741.200,00 Kč.

Důvodová zpráva:**Žadatelé:**

podílové spoluvlastnice pozemků p.č. 504/1, p.č. 2333/79, p.č. 2333/120, p.č. 2333/138, p.č. 2333/139, p.č. 2333/144, p.č. 2333/145 a p.č. 3183/7, vše v k. ú. Příbram, obě vlastníci podíl ½ z celku,

Předmět výkupu:

pozemek p.č. 504/1, na němž stojí stavba č.p. 159, Příbram III ve vlastnictví města Příbram a dále pozemky p.č. 2333/79, p.č. 2333/120, p.č. 2333/138, p.č. 2333/139, p.č. 2333/144, p.č. 2333/145 a p.č. 3183/7, vše v katastrálním území Příbram.

Účel žádosti:

město Příbram má zájem na odkoupení výše zmíněných podílů za účelem sjednocení vlastnictví pozemků v lokalitě Na Rynečku. Pozemky v celé lokalitě jsou vedené jako veřejné prostranství, jejich většinu vlastní město, a právě na tomto místě plánuje postavit parkovací dům pro vyřešení situace s parkováním vozidel v centru města. Pozemky byly dlouhodobě blokovány nežijícím vlastníkem, dědickým řízením a to opakovaně. Nyní je teprve možné výkup uskutečnit. Na pozemku p.č. 504/1, stojí část stavby č.p. 159, Příbram III ve vlastnictví města Příbram, stavba technického vybavení – trafostanice.

OIRM plánuje v těchto místech výstavbu parkovacího domu.

Nabízená cena pro prodej pozemků byla sdělena prostřednictvím advokáta Mgr. Jiřího Payera a činí za celý předmět prodeje částku 741.200 Kč, tj. v přepočtu po zaokrouhlení 1584 Kč/m². Pro stanovení výše kupní ceny si klientky pana advokáta zajistily odborné stanovisko, vycházející ze srovnání kupních cen realizovaných nemovitostních obchodů v místě a čase za obdobné pozemky co do jejich významu, druhu a rozměrů. Kupní cena se skládá z následujících částek:

pozemek parc. č.	výměra/ m ²	druh	nabídková kupní cena Kč/1 m ²	nabídka kupní ceny celkem v Kč
504/1	133	zast.pl./nádv.	2 500	332 500
2333/79	23	ostatní plocha	900	20 700
2333/120	109	ostatní plocha	900	98 100
2333/138	39	ostatní plocha	900	35 100
2333/139	72	ostatní plocha	900	64 800
2333/144	24	ostatní plocha	900	21 600
2333/145	1	ostatní plocha	900	900
3183/7	67	ostatní plocha	2 500	167 500
Celkem	468			741 200

Nabízená kupní cena je akceptovatelná. Výkupy souvisejících pozemků v dané lokalitě probíhají již od roku 2017. Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 11.10.2021 schválilo výkup spoluvlastnických podílů, vždy o velikosti 1/3, pozemků p.č. 2333/131 a p.č. 3183/16, oba v k.ú. Příbram, za vlastníky požadovanou kupní cenu vycházející z cenového ocenění podle předpisů aktuálních v roce 2020, kdy znalecký posudek vypracovaný Ing. Kamilou Štěpánkovou dne 09.06.2020 pod č. 1033-43/20 stanovil obvyklou cenu pozemků na 1.400 Kč/m².

Nyní projednávaná žádost je již poslední pro naplnění cíle nabýt do majetku města pozemky dotčené investičním záměrem – výstavba parkovacího domu Ryneček.

Vyjádření OSM: doporučujeme výkup uvedených pozemků, které se nachází pod veřejným prostranstvím a budovou ve vlastnictví města, neboť je v souladu se záměrem města sjednotit vlastnictví dotčených pozemků pro výstavbu parkovacího domu.

Komise pro realizaci majetku města dne 6.9.2021: doporučuje schválit výkup spoluvlastnických podílů, vždy o velikosti 1/2, pozemků p. č. 504/1, p. č. 2333/79, p. č. 2333/120, p. č. 2333/138, p. č. 2333/139, p. č. 2333/144, p. č. 2333/145 a p. č. 3183/7, vše v k. ú. Příbram, od žadatelů, do majetku města, za celkovou kupní cenu 741000,- Kč.

Fond (FOP) ke dni přípravy tohoto materiálu disponuje dostatečným množstvím prostředků. Výše zůstatku ke dni 19.10.2021 činí 17.017.781,95 Kč.

Přílohy:

- 1) Situační snímek, ortofotomapa
- 2) Výpis LV
- 3) Návrh kupní ceny ze dne 12.8.2021, korespondence
- 4) Znalecký posudek č. 1033-43/20 ze dne 9.6.2020 od Ing. Kamily Štěpánkové
- 5) Situační snímek celkový s ostatními výkupy
- 6) Pasport komunikací



Odbor správy majetku

Váš dopis:
Spisová značka: SZ MeUPB 01355/2019
Číslo jednací:
Datum: 06.08. 2019

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš
E-mail: pavel.bures@pribram.eu
Telefon: 318 402 559, 731 609 907

V rámci přípravy rozpočtu na rok 2020 máme na Vás požadavek k realizaci výkupu následujících pozemků:

Parkovací dům na Rynečku:

p.č. 565/48, 2333/130, 3183/8, 2333/131, 3183/16, 3183/7, 2333/79, 504/1, 2333/120, 2333/139, 2333/138, 2333/144 v k.ú. Příbram + 2333/145

Okružní křižovatka Legionářů-Osvobození:

p.č. 2762/42 v k.ú. Příbram (část pozemku o předpokládané výměře 550 m²) - na dobu realizace stavby požaduje vlastník SŽDC s.o., uzavřít nájemní smlouvu dále by mělo dojít k převodu pozemku p.č. 2503/6 v k.ú. Příbram

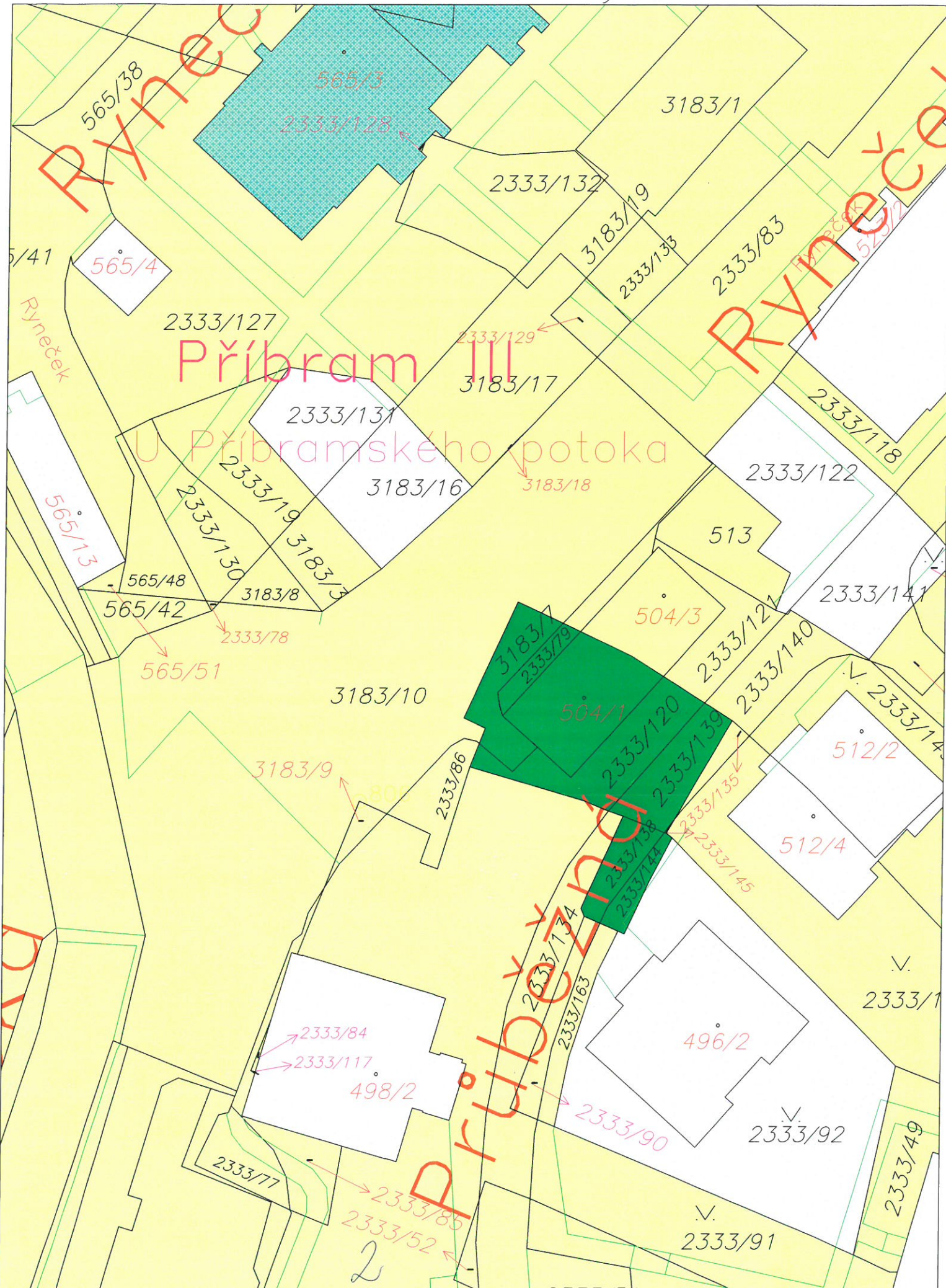
OIRM bude s vedením města řešit další plánované investiční stavby (cyklostezky, dopravní napojení průmyslové zóny, atletický stadion u ZŠ Školní) avšak rozsah potřebných výkupů zatím není znám.

Děkuji a s pozdravem

Ing. Milan Štufka
vedoucí Odboru i [redacted] města

Přílohy

- katastrální situace s vyznačením pozemků potřebných k vybudování parkovacího domu
- souhrnné stanovisko SŽDC s.o. vč situačního zákresu





Čs. armády

Ryneček

Ryneček

Příbram III

U Příbramské potoka

Březnická

Příbuzná

Milínská

504/1
3183
23376
2333/120
2333/130

Březnická
Příbramský potok

Milínská

182

Vyhotovil: Dagmar Kesslová

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ020B Příbram, 3211
 OBEC: 539911 Příbram
 KAT.ÚZEMÍ: 735426 Příbram

Data platná k: 1.08.2021

LIST VLASTNICTVÍ 3429**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		1/2
		1/2

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)				
KN 504/1	133	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: Příbram III č.p. 159, tech.vyb na LV 10001</i>				
KN 2333/79	23	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 2333/120	109	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 2333/138	39	ostatní plocha	ostat.komunikace	
KN 2333/139	72	ostatní plocha	ostat.komunikace	
KN 2333/144	24	ostatní plocha	zeleň	
KN 2333/145	1	ostatní plocha	zeleň	
KN 3183/7	67	ostatní plocha	ostat.komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B (bez zápisu)**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (bez zápisu)****D Poznámky a další obdobné údaje (bez zápisu)****E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu**

Listina

* Pozemková kniha vložka# 401 .

POLVZ:197/1976

Z-100197/1976-211

Pro:

* Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 10 27 D-983/2015 -97 ze dne 17.02.2020. Právní moc ke dni 19.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2020 10:52:37. Zápis proveden dne 26.02.2020.

V-1435/2020-211

Pro:

* Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 6 26 D-449/2020 -43 ze dne 16.09.2020. Právní moc ke dni 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2020 14:08:29. Zápis proveden dne 23.09.2020.

V-7606/2020-211

Pro:

Pro:

F Vztah BPEJ k parcelám**(bez zápisu)**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

4

MGR. Jiří Payer – advokát

č. osv. ČAK 10881

Praha 10, Vršovice, Konopištská 1153/6, PSČ 100 00

tel./fax: +420 222 515 896, mobil: + 420 777 045 959

e.mail: jiri.payer@akpayer.cz id. dat. schr.: egye568

Město Příbram
Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
k rukám vážené paní
Ing. Dagmar Kesslové
vedoucí oddělení majetkoprávního
Tyršova 108
261 19 Příbram I

vaše sp. zn.: SZ MeUPB 07612/2020

vaše č.j.: MeUPB 59767/2020

V Praze dne 12.08.2021

Věc: Návrh kupní ceny ve věci možného prodeje nemovitostí ve vlastnictví klientek

Vážená paní inženýrko,

obracím se na Vás v návaznost na naše předchozí jednání, a především Váš přípis ze dne 13.7.2020 ve věci sp. zn.: SZ MeUPB 07612/2020, č.j. MeUPB 59767/2020, jímž jste jménem Města Příbram oslovila právní předchůdkyni mých mandantek stran zájmu Města Příbram o koupi pozemků v jejich vlastnictví.

Konkrétně se jedná o pozemky zapsané na listu vlastnictví číslo 3429 pro k. ú. a obec Příbram, tedy o:

pozemek parc. č.	o výměře m ²	druh
504/1	133	zast.pl. a nádvoří
2333/79	23	ostatní plocha
2333/120	109	ostatní plocha
2333/138	39	ostatní plocha
2333/139	72	ostatní plocha
2333/144	24	ostatní plocha
2333/145	1	ostatní plocha
3183/7	67	ostatní plocha

V mezidobí od naší poslední komunikace si klientky zajistili odborné stanovisko, vycházející ze srovnání kupních cen realizovaných nemovitostních obchodů v místě a čase za obdobné pozemky co do jejich významu, druhu a rozměrů. Srovnání proběhlo po osobní prohlídce pozemků, když vychází z

MGR. Jiří Payer – advokát

č. osv. ČAK 10881

Praha 10, Vršovice, Konopištská 1153/6, PSČ 100 00

tel./fax: +420 222 515 896, mobil: + 420 777 045 959

e.mail: jiri.payer@akpayer.cz id. dat. schr.: egys568

veřejně dostupných dat, poskytnutých Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram. Na základě takto zjištěných podkladů zasílám níže zpracovaný návrh kupní ceny za prodej všech pozemků ve vlastnictví mých mandantek.

pozemek parc. č.	výměra/m2	druh	nabídková kupní cena Kč/1 m2	nabídka kupní ceny celkem v Kč
504/1	133	zast.pl./nád.v.	2 500	332 500
2333/79	23	ostatní plocha	900	20 700
2333/120	109	ostatní plocha	900	98 100
2333/138	39	ostatní plocha	900	35 100
2333/139	72	ostatní plocha	900	64 800
2333/144	24	ostatní plocha	900	21 600
2333/145	1	ostatní plocha	900	900
3183/7	67	ostatní plocha	2 500	167 500
Celkem				741 200

Za výše uvedenou kupní cenu, tj. částku ve výši 741.200,- Kč (slovy sedm set čtyřicet jedna tisíc dvě stě korun českých) jsou moje mandantky připraveny oba dva své spoluvlastnické podíly (každý v rozsahu jedné poloviny) na výše popsaných pozemcích ve prospěch Města Příbram prodat.

Závěrem si Vás dovoluji zdvořile požádat o zajištění projednání návrhu klientek v příslušných orgánech Města Příbram a vyzoomění v dané věci. Jsem i nadále připraven k poskytnutí součinnosti.

V očekávání Vaší odpovědi jsem s úctou

Mgr. Jiří Payer Digitálně podepsal
Mgr. Jiří Payer
Mgr. Jiří Payer, advokát
i.s. Vilmy Pošťákové, klientky
i.s. Vlasty Levé, klientky

Dagmar Kesslová

Od: Jiří Payer <jiri.payer@akpayer.cz>
Odesláno: úterý 16. března 2021 12:33
Komu: Dagmar Kesslová
Předmět: RE: Zastoupení klientek pro prodej pozemků v k.ú. Příbram

Vážená paní inženýrko,
v návaznost na Váš e.mail sděluji, že zájem klientek o možnost prodeje pozemků na LV č. 3429 v k.ú. a obci Příbram ve prospěch Města Příbram nadále trvá. Dosud (i s ohledem na zdravotní stav jedné z mých mandantek) nebyl ještě dokončen proces konečného schválení protinávruhu výše kupní ceny, kterou bych následně prezentoval Vaším prostřednictvím zástupcům města k projednání. Věřím však, že Vám budu schopen cenovou nabídku klientek sdělit co nejdříve.

Děkuji za pochopení a jsem s úctou
Jiří Payer

AK PAYER & spol.
Mgr. Jiří Payer – advokát
č. osv. ČAK 10881
Praha 10, Vršovice, Konopištská 1153/6, PSČ 100 00
tel./fax: +420 222 515 896, mobil: +420 777 04 59 59
e.mail: jiri.payer@akpayer.cz
id. dat. schránky: egye568

From: Dagmar Kesslová <Dagmar.Kesslova@pribram.eu>
Sent: Wednesday, February 17, 2021 2:32 PM
To: Jiří Payer <jiri.payer@akpayer.cz>
Subject: Zastoupení klientek pro prodej pozemků v k.ú. Příbram

Vážený pane magistře,

obracím se na Vás jako na zástupce [REDACTED] ve věci prodeje pozemků zapsaných na LV 3429 pro k.ú. Příbram. Na základě telefonického rozhovoru z října minulého roku, kdy jste mi sdělil, že žadatelky nesouhlasí s námi nabízenou cenou, si dovoluji znovu požádat o nabídku ceny z Vaší strany.

Děkuji za odpověď.
S pozdravem
Ing. Dagmar Kesslová

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



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

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1033 - 43/20

o ceně nemovité věci, pozemků p.č. 2333/131, 3183/16, 565/48, 2333/130, 3183/8, 504/1, 2333/79, 2333/120, 2333/128, 2333/139, 2333/144, 2333/154 a 3183/7, vše v k.ú. a obci Příbram

Objednavatel znaleckého posudku:

Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 3. 6. 2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Kamila Štěpánková
Hudčice 36
262 72 Březnice
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Počet stran: 17 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dolních Břežanech 9. 6. 2020

8

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci, pozemků p.č. 2333/131, 3183/16, 565/48, 2333/130, 3183/8, 504/1, 2333/79, 2333/120, 2333/128, 2333/139, 2333/144, 2333/154 a 3183/7, vše v k.ú. a obci Příbram

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Ryneček
261 01 Příbram III
LV: 3431
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
Počet obyvatel: 32 642
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 065,00 Kč/m²

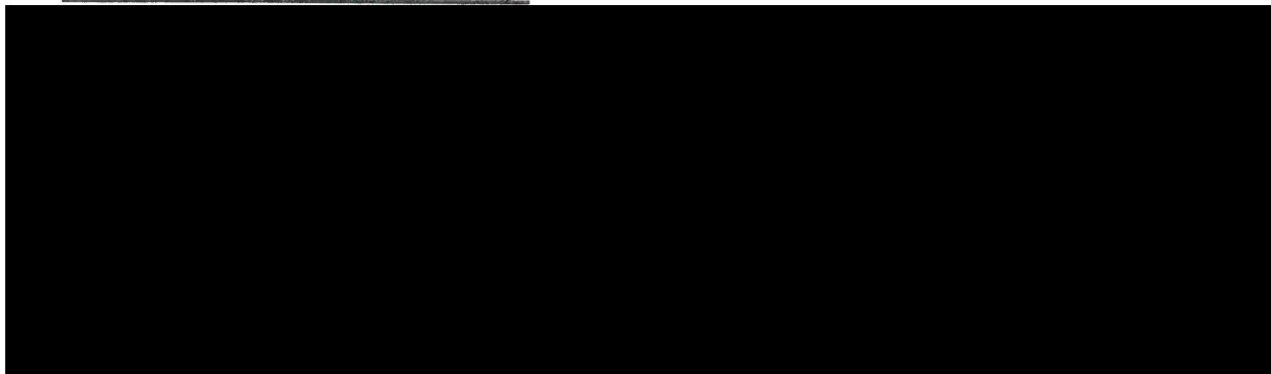
3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.6.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.5.2020
- kopie katastrální mapy z internetu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje



6. Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

7. Celkový popis nemovité věci

Pozemky se nachází v městské části Příbrami - Ryneček, mezi bytovými domy, kolem parkoviště osobních aut. Na některých pozemcích, nebo jejich částech, se nachází komunikace III. a IV. třídy - Ryneček a na části některých komunikací IV. třídy - chodník Ryneček, pozemky je tedy oceněny podle skutečného využití. Vlastníkem komunikací je Město Příbram a jejich povrchy nejsou tedy zahrnuty do ocenění pozemků.

8. Obsah znaleckého posudku

LV č. 3431

1. Pozemky I

LV č. 3429

1. Pozemky II

LV č. 8910

1. Pozemky III

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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

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

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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,113$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,060$$

LV č. 3431

1. Pozemky I

Na části pozemku p.č. 2333/131 se nachází komunikace III. třídy - Ryneček a na části komunikace IV. třídy - chodník Ryneček, pozemek je oceněn podle skutečného využití. Na pozemku p.č. 3183/16 se dle pasportu komunikací nachází komunikace III. třídy - Ryneček. Vlastníkem komunikací je Město Příbram, zpevněné povrchy nejsou tedy zahrnuty ocenění pozemků.

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,040$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 065,-	1,040 1,000	1 107,60
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.			798,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná	2333/131	123	798,75	98 246,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3183/16	145	798,75	115 818,75
Ostatní stavební pozemky - celkem			268		214 065,-
Pozemky I - zjištěná cena celkem				=	214 065,- Kč

LV č. 3429

1. Pozemky II

Na pozemcích (nebo jejich částech) p.č. 2333/120, 2333/138, 2333/139 a 3183/7 se nachází komunikace III. třídy - Ryneček, jsou oceněny podle skutečného využití. Vlastníkem komunikací je Město Příbram, zpevněné povrchy nejsou tedy zahrnuty ocenění pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 065,-	1,060		1 128,90
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 065,-	1,060	0,300	338,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	504/1	133	1 128,90	150 143,70
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	2333/79	23	338,67	7 789,41
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - zeleň	2333/144	24	338,67	8 128,08
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - zeleň	2333/145	1	338,67	338,67
Stavební pozemky - celkem			181		166 399,86

13

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,040$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 065,-	1,040 1,000	1 107,60
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.			798,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná	2333/120	109	798,75	87 063,75
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2333/138	39	798,75	31 151,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2333/139	72	798,75	57 510,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3183/7	67	798,75	53 516,25
Ostatní stavební pozemky - celkem			287		229 241,25
Pozemky II - zjištěná cena celkem				=	395 641,11 Kč

LV č. 8910

1. Pozemky III

Na pozemcích (nebo jejich částech) p.č. 565/48, 2333/130 a 3183/8 se nachází komunikace III. třídy - Ryneček a na části komunikace IV. třídy - chodník Ryneček, pozemky jsou oceněny podle skutečného využití. Vlastníkem komunikací je Město Příbram, zpevněné povrchy nejsou tedy zahrnuty ocenění pozemků.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,040$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 065,-	1,040 1,000	1 107,60
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.			798,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná	565/48	67	798,75	53 516,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná	2333/130	116	798,75	92 655,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3183/8	35	798,75	27 956,25
Ostatní stavební pozemky - celkem			218		174 127,50
Pozemky III - zjištěná cena celkem				=	174 127,50 Kč

C. REKAPITULACE

LV č. 3431

1. Pozemky I

214 065,- Kč

LV č. 3431 - celkem:

214 065,- Kč

LV č. 3429

1. Pozemky II

395 641,10 Kč

LV č. 3429 - celkem:

395 641,10 Kč

LV č. 8910

1. Pozemky III

174 127,50 Kč

LV č. 8910 - celkem:

174 127,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

783 830,- Kč

slovy: Sedmsetosmdesátřítisícosmsetřicet Kč

Obvyklá cena

Pozemky se nachází v městské části Příbrami - Ryneček, mezi bytovými domy, kolem parkoviště osobních aut. Na některých pozemcích, nebo jejich částech, se nachází komunikace III. a IV. třídy - Ryneček a na části některých komunikace IV. třídy - chodník Ryneček, pozemky je tedy oceněny podle skutečného využití. Vlastníkem komunikací je Město Příbram a jejich povrchy nejsou tedy zahrnuty do ocenění pozemků.

Stanovení porovnávací hodnoty těchto nemovitostí je komplikované, protože podobné pozemky se se na trhu v této lokalitě v podstatě neobchodují. Cena stavebních pozemků v okolí se podle cenové mapy stavebních pozemků města Příbram pohybuje ve výši 1 400 Kč/m² až 1 800 Kč/m².

Po provedeném podrobném ohledání nemovitosti, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů a po konzultaci s realitními kanceláři v regionu, s ohledem na to, že v se jedná o velmi malé pozemky, stanovují obvyklou cenu na:

Pozemky LV č. 3431 zjištěná cena obvyklá	375 000,00 Kč
Pozemky LV č. 3429 zjištěná cena obvyklá	655 000,00 Kč
Pozemky LV č. 8910 zjištěná cena obvyklá	305 000,00 Kč

Pozemky cena obvyklá celkem 1 335 000,00 Kč (1 400 Kč/m²)

Analyza zjištění obvyklé ceny nájemného za pozemky:

Jako podklady pro analýzu zjištění obvyklé ceny pronájmu oceňované nemovité věci v dané lokalitě byla provedena prohlídka posuzovaných pozemků, dále byla provedena konzultace s několika realitními kancelářemi v regionu.

Pro ocenění obvyklé ceny je použita Cenová mapa stavebních pozemků Příbram, která sice není schválená ministerstvem financí, je ale využívána Městským úřadem Příbram i znalci. Z této ceny, s přihlédnutím k cenovému vývoji po jejím vytvoření v roce 2016, je pak stanovována výše nájmu.

Zároveň je nepsaným pravidlem, že cena pronájmu pozemků se pohybuje ve výši 2 – 6% ceny pozemků za rok. Někdy se stanovuje nájemné až ve výši 10%, ale to se týká pouze velmi atraktivních pozemků v centru Prahy.

S ohledem na velmi dobrou polohu pozemků a možné využití, stanovuji cenu pronájmu ve výši 4 % z ceny pozemků za rok.

Výpočet ročního nájemného:

Cena pozemků 1 335 000,- Kč x 4 % nájemné/rok = 53 400,- Kč

Obvyklá cena ročního nájemného

z pozemků na LV č. 3431, 3429 a 8910 53 000,- Kč

V Dolních Břežanech 9. 6. 2020

Ing. Kamila Štěpánková
Hudčice 36
262 72 Březnice
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

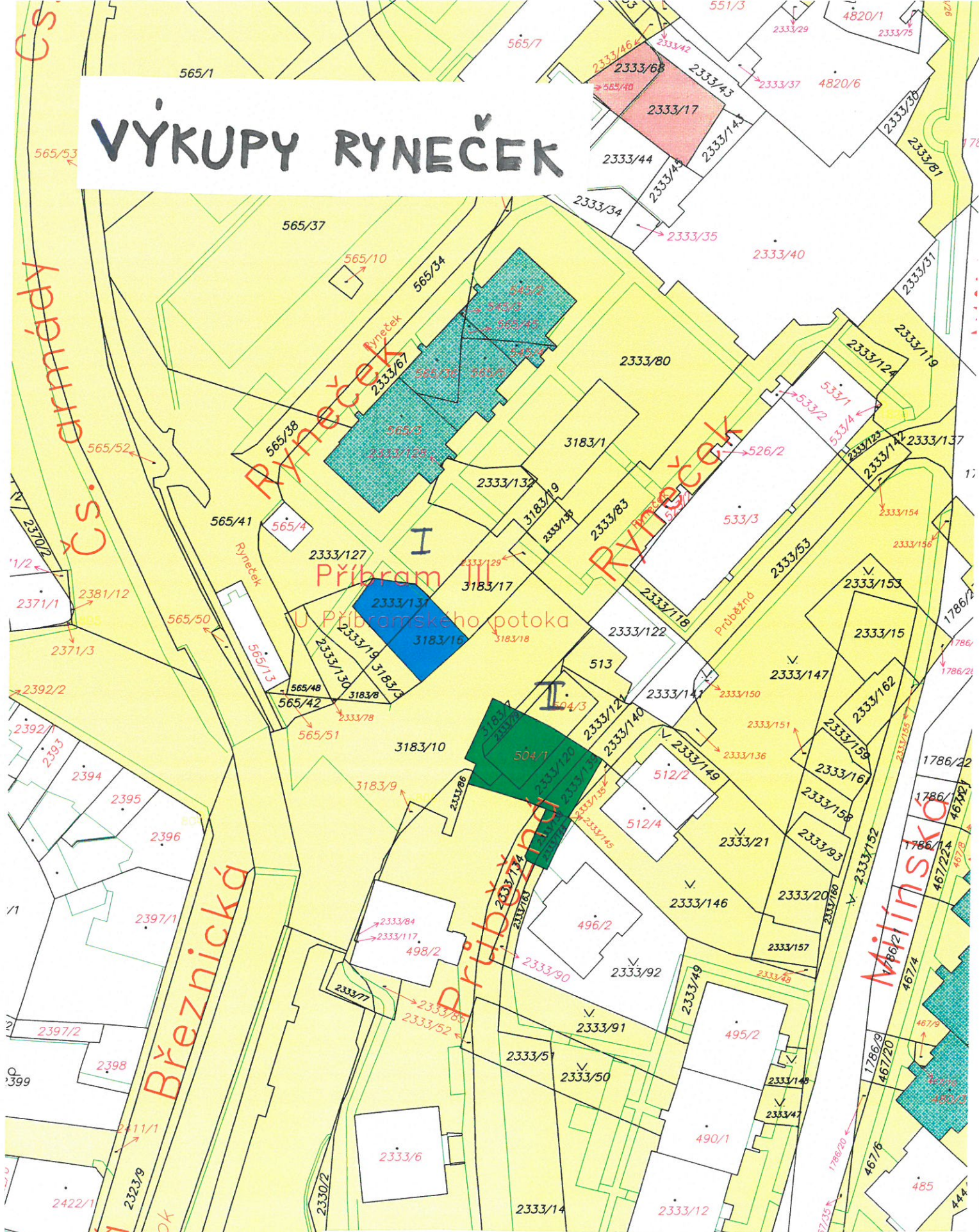
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1033 - 43/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1033 - 43/20.

„Prohlašuji, že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění“.

VÝKUPY RYNEČEK

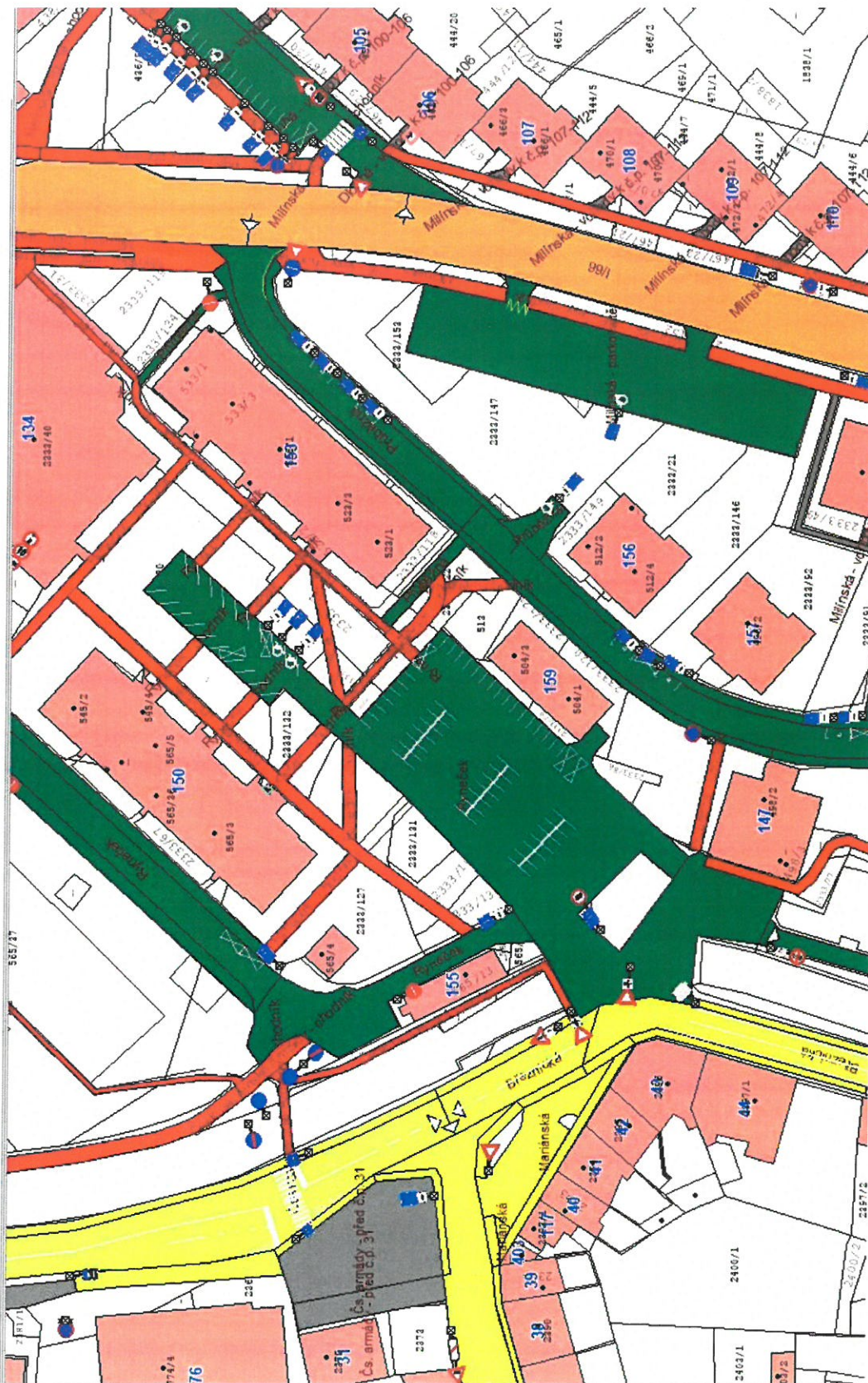


LEGENDA: vlastnictví pozemků

 město Příbram

18

PASPORT KOMUNIKACÍ



Ryneček

Tematická legenda	
Prvek úseku	
Kategorie komunikace	
■	MK I. třídy (a)
■	MK II. třídy (b)
■	MK III. třídy (c)
■	MK IV. třídy (d)
■	silnice (s)
■	účelové kom. (u)
Budovy	
Parcely	