

Název bodu jednání:

Prodej pozemku p. č. 2738/1 v katastrálním území Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 15.11.2021, č. usn. 1083/2021**Text usnesení RM:** Rada města

1. doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 2738/1 v k. ú. Příbram, za kupní cenu 2.200 Kč za m², s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4 235 Kč.

2. ukládá OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 6.12.2021.

Napsala: Ing. Veronika Šimová, vedoucí oddělení majetkoprávního**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 2738/1 v k. ú. Příbram, za kupní cenu 2.200 Kč za m², s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4 235 Kč.

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Příbram dne 21. 6. 2021 schválilo svým usnesením č. 631/2021/ZM záměr prodeje pozemku p. č. 2738/1, k. ú. Příbram, formou výběrového řízení - obálkovou metodou, nejvyšší nabídkce. Minimální výše podání byla stanovena na 1 440 Kč za m² s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4 235 Kč.

Na základě shora uvedeného usnesení byl zveřejněn záměr prodeje obálkovou metodou od 27. 7. do 7. 9. 2021 na úřední desce MěÚ Příbram. Byly podány 4 nabídky.

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

OSM poznamenává, že požádala po otevírání nabídek o vrácení složené jistoty. Jistota jí byla na účet vrácena dne 22. 10. 2021 a byla informována, že její nabídka tímto úkonem pozbývá na aktuálnosti.

Předmět prodeje:Prodej pozemku p. č. 2738/1, lesní pozemek, o výměře 1308 m², v katastrálním území Příbram.

Cena pozemku obvyklá, určená znaleckým posudkem č. 13668 – 890/2021 ze dne 30. 4. 2021 od společnosti XP invest, s. r. o., byla stanovena na 1 440 Kč za m², za celou výměru 1308 m² tedy celkem 1 883 520 Kč.

Poptávaný pozemek je v současné době předmětem smlouvy o pronájmu nemovitého majetku ze dne 12. 6. 2009, ve znění pozdějších dodatků, mezi pronajímatelem městem Příbram a nájemcem společností Městské lesy Příbram s. r. o., Podlesí č. 1, 261 01 Příbram, IČO: 26505720.

OSM požádal jednatele společnosti Ing. Chytka o vyjádření k dříve projednávané žádosti o prodej tohoto pozemku. Ve svém vyjádření ze dne 13. 6. 2017 Ing. Chytka uvedl, že poptávaný pozemek se nachází v zastavěné oblasti, je pro Městské lesy Příbram s.r.o. hospodářsky nevýznamný a provádění hospodářské činnosti je zde prakticky nemožné. Porost má spíše význam jako městská zeleň.

OSM poznamenává, že v případě schválení prodeje pozemku zastupitelstvem města bude radě města předložen materiál týkající se vyjmutí předmětného pozemku z nájemní smlouvy s Městskými lesy Příbram s. r. o..

OIRM ve svém vyjádření ze dne 13. 5. 2020 sdělil, že předmětný pozemek je Územním plánem města Příbram (ÚPO) vymezen jako tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM) a nejedná se o plochu veřejného prostranství. OIRM nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 2738/1 v k. ú. Příbram. Sdělil, že trvá na svém původním vyjádření ze dne 2. 7. 2018, č. j. MeUPB 55975/2018/OIRM/OddRM/Há. V něm upozornil na fakt, že lesním pozemkem je i pozemek města p. č. 2738/2 v k. ú. Příbram, se kterým má společnou hranici a který navazuje na ulici A. Jiráska (ta je veřejným prostranstvím – místní komunikací). Tento pozemek bude nejspíš sloužit pro příjezd a přístup na p. č. 2738/1.

OSH nemá z hlediska dopravních zájmů námitek k prodeji uvedeného pozemku.

Komise pro realizaci majetku města ze dne 17. 5. 2021 doporučuje schválit záměr prodeje pozemku p. č. 2738/1, o výměře 1308 m², k. ú. Příbram, formou výběrového řízení - obálkovou metodou, nejvyšší nabídce. Minimální výše podání byla stanovena na 1 440 Kč za m² s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4 235 Kč.

Přílohy

- 1) Záměr prodeje pozemku – úřední deska
- 2) Zápis z otevírání obálek
- 3) Nabídky zájemců
- 4) Vyjádření Městských lesů Příbram s. r. o. (bez příloh)
- 5) Vyjádření OIRM ze dne 13. 5. 2020
- 6) Vyjádření OSH ze dne 11. 2. 2020
- 7) Znalecký posudek č. 13668 – 890/2021 ze dne 30. 4. 2021
- 8) Situační snímek, ortofotomapa



MĚSTO PŘÍBRAM

MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
Odbor správy majetku

Spisová značka: SZ MeUPB 04129/2020
Číslo jednací: MeUPB 70371/2021
8/2020 OSM/Oddmaj/ke
Datum: 26.7.2021
Vyzývá: Ing. Dagmar Kesslerová
E-mail: dagmar.kesslerova@pribram.eu
Telefon: 318 402 529

Město Příbram – Městský úřad Příbram, oznamuje v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

záměr prodat nemovitou věc formou výběrového řízení:

- pozemek p.č. 2738/1, o výměře 1308 m², lesní pozemek, který je veden v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na LV č. 10001 pro obec Příbram a katastrální území Příbram.

Pozemek se nachází v oblasti „Březohorský pahorek“, je svaživý, v minulosti byl využit jako skládka vyřezaného materiálu z dříví činnosti (jedná se o vrstvu kamenní na pozemku). Pozemek je veden jako lesní pozemek, dle územního plánu města Příbram se nachází v ploše určené k zástavbě individuální občanskou výstavbou.

Pozemek je předmětem smlouvy o pronájmu nemovitého majetku ze dne 12. 6. 2009, ve znění pozdějších dodatků, která byla uzavřena mezi městem Příbram a společností Městské lesy Příbram s.r.o..

Podmínky výběrového řízení

Výběr kupujícího
Výběr kupujícího bude proveden formou dále popsaného výběrového řízení – obázkovou metodou, nejvyšší nabídkou.

Cenové podmínky

Minimální kupní cena činí 1,440 Kč za 1 m².
Kupující je povinen uhradit při podpisu kupní smlouvy náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4,235 Kč a správní poplatek pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí ve výši 2,000 Kč.
V případě nabídnutí nižší ceny než je uvedena minimální kupní cena, bude nabídka vyřazena.

Poskytnutí finanční jistoty

Podmínkou účasti žadatele ve výběrovém řízení je složení finanční jistoty ve výši 94,176 Kč.
Podrobnější informace o poskytnutí jistoty a o nakládání s ní jsou uvedeny dále.

**Úřední deska
Městského úřadu Příbram:**

Vyvěšeno dne: 27 -07- 2021

Podpis:

Sejmuto dne: 07. 09. 2021

Podpis:

Lhůta k podání nabídek a místo podání nabídek

Nabídky zájemců je nutno podat tak, aby byly městu Příbram doručeny **nejpozději do 6. září 2021** do 16:00 hodin na adresu Městského úřadu Příbram, Týřšova 108, 261 19 Příbram. Za okamžik doručení nabídky je, bez ohledu na způsob doručení, považováno skutečné převzetí nabídky podatelnou Městského úřadu Příbram.

Osobně je možno nabídky podávat v pracovní dny v podatelně Městského úřadu Příbram, na výše uvedené adrese městského úřadu, a to v pondělí a ve středu od 08:00 do 16:30 hodin, v ostatní dny od 08:00 do 14:00 hodin.

Nabídky musí být doručeny v uzavřené (zalepené) obálce označené na čelní straně výrazným nápisem **NEOTVÍRAT - Prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram**.

Dále je nutné opatřit obálku identifikačními údaji o zájemci (jméno, příjmení, adresa).
Každý zájemce může podat jen jednu nabídku.
Nabídky došlé po uvedeném termínu budou vyřazeny.

Pisemná nabídka musí obsahovat tyto náležitosti

- u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, u právnických osob jejich název a identifikační číslo (jedná-li se o koupi do společného jmění manželů nebo do podílového spoluvlastnickví více osob, musí být uvedeno u všech osob),
- u fyzických osob údaje o místě trvalého pobytu, u právnických osob údaje o sídle (jedná-li se o koupi do společného jmění manželů nebo do podílového spoluvlastnickví více osob, musí to být uvedeno u všech osob),
- výši nabízené ceny v Kč za 1 m²,
- způsob a termín úhrady kupní ceny,
- doklad o poskytnutí jistoty,
- uvedení čísla účtu pro případné vrácení jistoty,
- u fyzických osob vlastnoručný podpis fyzických osob, majících k tomu za právníkou osobu oprávnění, příp. razítko (jedná-li se o koupi do společného jmění manželů nebo do podílového spoluvlastnickví více osob, musí být nabídka podepsána všemi osobami),
- Zájemci dále mohou nepovinně uvést další údaje, například telefon, e-mail, donořovací adresu, datovou schránku a podobně.

Podrobnější informace o poskytnutí jistoty a o nakládání s ní

Jistota je stanovena ve výši 94,176 Kč.
Jistota může být zájemcem poskytnuta pouze složením peněžní částky bankovním převodem.

- variabilní symbol: 2738
- specifický symbol jako specifický symbol uvede fyzická osoba datum narození ve formátu osmnáctistého čísla DDMMRRRR (kde „D“ je číslice pro den, „M“ pro měsíc a „R“ pro rok narození, číslo (jedná-li se o koupi do společného jmění manželů nebo do podílového spoluvlastnickví více osob, uvede se číslo platné pro jednu z osob).

Jistota se považuje za složenou okamžikem připsání na výše uvedené účet města Příbram, kam musí být připsána nejpozději poslední den stanovený pro doručení nabídek. Výsaze připsání jistoty na účet města Příbram je (například vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů) odpovědností zájemce.

V případě opožděného složení jistoty bude nabídka vyřazena.

Zájemce je povinen prokázat poskytnutí jistoty již v podané nabídce, a to kopii dokladu potvrzení peněžního ústavu o odeslání platbě.

Složená jistota bude zájemcům, jejichž nabídka nebyla vybrána, uvolněna do 15 dnů ode dne rozhodnutí Zastupitelstva města Příbram ve věci prodávě předemtné nemovité věci.

Pokud však zájemce z výběrového řízení odstoupí nebo v případě, že vybraný zájemce kupní smlouvu

v intencích jim nabízených podmínek neuzavře ve lhůtě 30 dnů po předložení návrhu kupní smlouvy, ztrácí takový zájemce nárok na vrácení jistoty.

Jistota bude zájemci, jehož nabídka bude vybrána, započtena na úhradu kupní ceny.

Zájemce nesmí mít ke dni podpisu kupní smlouvy žádný finanční nedoplatek vůči městu Příbram ani k jeho organizačním složkám či příspěvkovým organizacím, v opačném případě by to byl důvod pro neuzavření kupní smlouvy.

Výběrové řízení

Bude zahájeno otevřením obálek dne 7. září 2021 v 09:00 hodin v budově Městského úřadu Příbram, Tyřkova 108, Příbram, a to v kanceláři č. 9 (Odbor práva a veřejných zakázek), jež se nachází v levé části přízemí budovy.

Tohoto otevření obálek se mohou zúčastnit zájemci, kteří podali nabídky.

O prodeji pozemku rozhoduje, na základě podkladů vzešlých z podaných nabídek, Zastupitelstvo města Příbram, o jehož rozhodnutí budou zájemci písemně informováni.

Tento zájem byl schválen Zastupitelstvem města Příbram dne 21.6.2021, usnesením č. 630/2021/ZM.

Město Příbram si vyhrazuje právo nevybrat žádnou nabídku nebo záměr prodeje kdykoliv bez udání důvodu zrušit.

Účastníci výběrového řízení nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí v tomto výběrovém řízení.

Toto oznámení bude vyvěšeno na úřední desce MěÚ Příbram po dobu nejméně 30 dnů.

Mgr. Zdenka Vavrková v.r.
vedoucí Odboru správy majetku

„otisk razítka“

Za věcnou správnost: Ing. Dagmar Kesslová v.r.

Vyvěšeno:

Sejmuto:

Zápis z otevírání obálek

Název zakázky : Z Á M Ě R P R O D E J E pozemku p. č. 2738/1 v k. ú. Příbram

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: 07.09.2021

poř. č.	Nabídku podal (uvede se název a adresa)	PODMÍNKY ZADÁNÍ co má uchazeč předložit-doložit					Uvedení způsobu a termínu úhrady ceny ano/ne	Doklad o složení jistoty ano/ne	Podpis účastníka ano/ne
		Identifikační údaje účastníka ano/ne	Trvalé bydliště, případně sídlo firmy ano/ne	Výše nabídkové ceny Kč za 1 m ²	V				
1.		ANO	ANO	1.449,-		ANO	ANO	ANO	
2.		ANO	ANO	1.570,-		ANO	ANO	ANO	
3.		ANO	ANO	2.200,-		ANO	ANO	ANO	
4.		ANO	ANO	1.924,-		ANO	ANO	ANO	
5.									

Pozn: v případě potřeby přiloží komise list s dalšími informacemi a sdělením

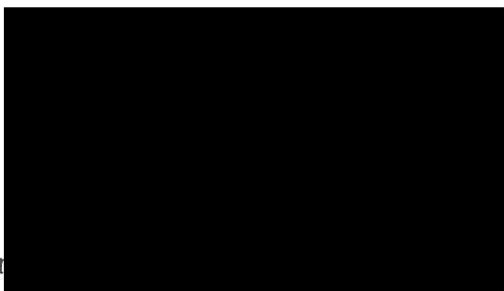
Komise pro otevírání obálek dne: 07.09.2021

Jméno a podpis člena komise, který se zúčastnil otevírání obálek:



Pozemek parc. č. 2738/1 o výměře 1.308 m² v kat. území Příbram „Březohorský
pahorek“:

Zájemce o koupi:
Datum narození:
Trvalý pobyt:
Email:
mobil:
Číslo účtu pro vrácení

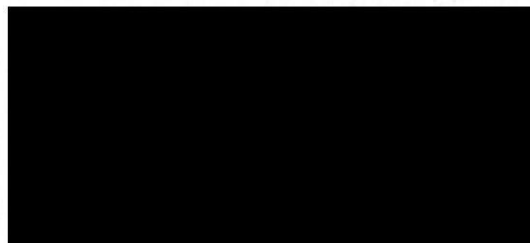
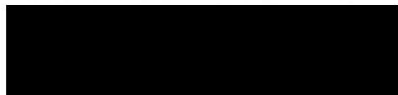


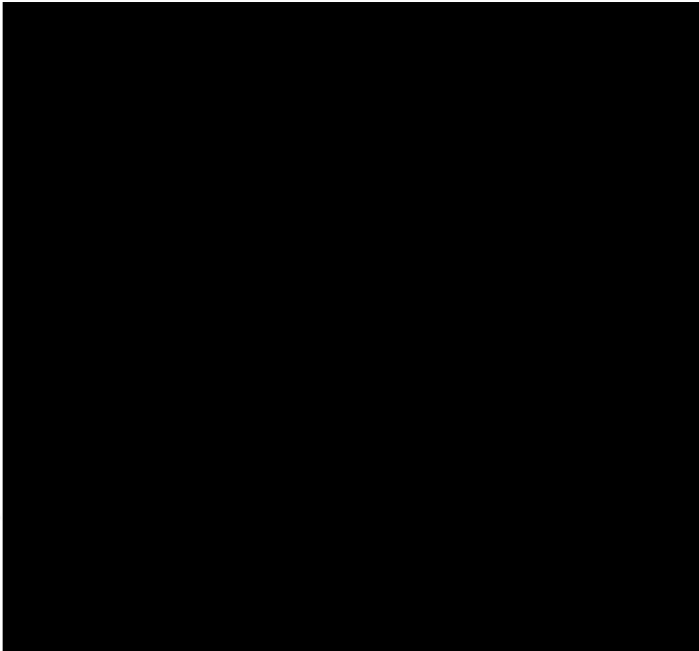
Nabízená kupní cena za m² pozemku parc. č. 2738/1: 2 200,- Kč/m²

Způsob úhrady kupní ceny: Platba převodem z účtu

Termín úhrady kupní ceny: Do 15ti dnů od podepsání kupní smlouvy

Příloha: Potvrzení o provedení transakce






Věc: Výběrové řízení obálkovou metodou na prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú Příbram o výměře 1308 m²

Nabízená cena 1.510,-Kč za m²

Platba ceny bude provedena převodem z účtu.

Termín platby možný do 14 dní.

Číslo účtu pro vrácení jistoty 

Přílohy:

Doklad o poskytnutí jistoty



✓




Věc:

Nabídka na odkup pozemku p.č. 2738/1

Výše nabízené ceny za m2 činí 1921 Kč.

20% kupní ceny bude zaplaceno z vlastních zdrojů při podpisu KS (kupní smlouvy) , doplatek 80% kupní ceny bude uhrazen do 90dní od podpisu KS. Těchto 80% bude uhrazeno z hypotečního úvěru.



Dne ...03/09/2021...

Výběrové řízení na odprodej pozemku
p.č. 2738/1, o výměře 1308 m²
katastrální území Příbram, obec Příbram

[REDACTED]

Výše nabízené ceny: **1.441 Kč za 1 m²**

Způsob a termín úhrady kupní ceny: **převodem z účtu na účet prodávajícího
v termínu dle ujednání v kupní smlouvě**

Doklad o poskytnutí jistoty: **výpis z účtu prodávajícího - příloha**

Číslo účtu pro případné vrácení jistoty: [REDACTED]

[REDACTED]

Městské lesy Příbram s.r.o., Podlesí č. 1, 261 01 Příbram

Společnost je zapsána v OR vedeném u Obchodního soudu v Praze oddíl C, vl.č.86442

Město Příbram
Městský úřad Příbram
oddělení majetkoprávní
Tyršova 108
Příbram I

Č.j. 25/2017

V Podlesí dne 13. června 2017

Vyjádření k žádosti ze dne 12. 6. 2017 odkoupení pozemku p.č. 2738/1, k.ú. Příbram

Pozemek p.č. 2738/1 – lesní pozemek o výměře 1308 m² v k. ú. Příbram se nachází v zastavěné oblasti. Uvedený pozemek je pro Městské lesy Příbram s.r.o. hospodářsky nevýznamný a provádění hospodářské činnosti je prakticky nemožné. Tento porost má spíše význam jako městská zeleň.

Ing. František Chrást

jednatel společnosti

Městské lesy Příbram s.r.o.
Podlesí č. 1, 261 01 Příbram
OR - oddíl C, vl. č. 86442
IČ: 265 05 720 DIČ: CZ26505720
③

Přílohy:

Výpis z hospodářské knihy LHC ML Příbram

Fotografie

Dagmar Kesslová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: středa 13. května 2020 8:23
Komu: Dagmar Kesslová
Předmět: RE: Vyjádření k žádosti [REDAKCE] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

Pozemek parc. č. 2738/1 v kat. území Příbram – vyjádření

Dne 22.01.2020 jste nás požádali o vyjádření k žádosti [REDAKCE] o prodej pozemku p. č. 2738/1 v k. ú. Příbram.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 07. 2018.

Předmětný pozemek se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM)*.

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. 2738/1 v k. ú. Příbram. Sdělujeme Vám, že trváme na svém původním vyjádření ze dne 02.07.2018, č.j. MeUPB 55975/2018/OIRM/OddRM/Há.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

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

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S pozdravem

Libuše Hálová

referent oddělení rozvoje města

Tel.: 318402576

E-mail: libuse.halova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Dagmar Kesslová

Sent: Wednesday, January 22, 2020 2:42 PM

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

Subject: Vyjádření k žádosti [REDAKCE] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

Žádost o vyjádření

žádám Vás o vyjádření k žádosti [REDAKCE] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

O tento pozemek je žádáno opakovaně, naposledy jste se vyjadřovali k tomuto pozemku 2.7.2018. K prodeji následně nedošlo, nabídnutá cena se žadatelům jevila moc vysoká.

Ing. Dagmar Kesslová



MĚSTO PŘÍBRAM

MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM, Odbor investic a rozvoje města

Tyršova 108, 261 19 Příbram I, tel.: 318 402 211, fax: 318 631 014, e-mail: e-podatelna@pribram-city.cz
ID datové schránky města Příbram: 2ebbrqu, IČ: 00243132

VÁŠ DOPIS:
SPIS. ZNAČKA:
ČÍSLO JEDNACÍ: MeUPB 55975 /2018/OIRM/OddRM/Há

VYŘIZUJE: Libuše Hálová
TEL/FAX: 318 402 576
E-MAIL: libuse.halova@pribram.eu

DATUM: 02.07 2018

Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku
Oddělení majetkoprávní
Ing. Dagmar Kesslová

Pozemek parc. č. 2738/1 v kat. území Příbram – vyjádření

Dne 18. 06. 2018 jste nás požádali o vyjádření k žádostem:

- [REDACTED]
- [REDACTED] o odprodej pozemku parc. č. 2738/1 o výměře 1308 m² k. ú. Příbram.

V současné době je pozemek pronajat k hospodářské činnosti společnosti Městské lesy Příbram. Podle sdělení ředitele Ing. Chytky se jedná o pozemek pro společnost nevýznamný, porost na parcele má spíš význam jako městská zeleň.

K žádosti Vám sdělujeme následující:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán města Příbram (ÚPO), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 19. 06. 2002, usn. č. 1374/2002/ZM. K dnešku bylo schváleno (vydáno) 6 změn ÚPO.

Předmětný pozemek je ÚPO, vymezen jako plocha *obytného území městské individuální zástavby (stávající stav)*. Podle ÚPO se nejedná o plochu *veřejného prostranství*.

Sdělujeme Vám, že trváme na svém původním vyjádření ze dne 23. 06. 2017, č.j. 56223/2017/OIRM/OddRM/Fil

OIRM nemá námitek k prodeji p. č. 2738/1. Upozorňujeme na fakt, že lesním pozemkem je i p. č. 2738/2, se kterým má společnou hranici a který navazuje na ulici A. Jiráska, (ta je veřejným prostranstvím - místní komunikací). Tento pozemek bude nejspíš sloužit pro příjezd a přístup na p. č. 2738/1.

S pozdravem

Libuše Hálová
referentka oddělení rozvoje města



Příloha
Situace – soutisk mapy KN a ÚPO Příbram



Dagmar Kesslová

Od: Simona Žďánská
Odesláno: úterý 11. února 2020 12:15
Komu: Dagmar Kesslová
Předmět: RE: Vyjádření k žádosti [REDACTED] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

Vážená paní inženýrko, na základě vaší žádosti o vyjádření k prodeji pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram, vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.

S pozdravem

Ing. Simona Žďánská

referent Samostatného oddělení silničního hospodářství
Tel.: 318402525
E-mail: simona.zdanska@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

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

From: Dagmar Kesslová <Dagmar.Kesslova@pribram.eu>
Sent: Wednesday, January 22, 2020 2:46 PM
To: Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>
Subject: Vyjádření k žádosti [REDACTED] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

Žádost o vyjádření

žádám Vás o vyjádření k žádosti [REDACTED] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

O tento pozemek je žádáno opakovaně, naposledy jste se vyjadřovali k tomuto pozemku 26.8.2018. K prodeji následně nedošlo, nabídnutá cena se žadatelům zdála moc vysoká.

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

o ceně nemovitých věcí

č. 13668-890/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Město Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram

Číslo jednací: Nebylo sděleno

Účel znaleckého posudku: Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu nemovitých věcí za účelem prodeje

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

Adresa předmětu ocenění: Katastrální území 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 12 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.4.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu pozemku pč. 2738/1 zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Příbram, 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
- 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:	Pozemek pč. 2738/1
Adresa předmětu ocenění:	Pahorek, Příbram
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram

2. Prohlídka a zaměření

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

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram

Nemovitosti:

- pozemek pč. 2738/1 – lesní pozemek, výměra 1.308m²

zapsaný na LV 10001 pro katastrální území Příbram, obec Příbram, okres Příbram

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.

Oceňovaný pozemek leží západně od centra Příbrami v lokalitě Pahorek. Pozemek je v současné době součástí zalesněného kopečku mezi ulicí Husovou, garážemi, rezidenční zástavbou Příbrami IV a železnicí. Pozemek je přístupný od zástavby v ulici Aloise Jiráska přes pozemek pč. 2738/2 ve vlastnictví Města Příbram nebo z ulice Lípová, autobusová zastávka MHD je cca 350m u železniční stanice. Inženýrské sítě jsou v dosahu, v blízkosti je rezidenční zástavba.

Pozemek pč. 2738/1 je svažitý, se smíšeným porostem (borovice, břízy) s keřovitým podrostem. Lokalita včetně okolní zástavby je podtunelována, není ověřeno, zda pahorek není částečná navážka. Pro porost na pozemku není vedena Lesní hospodářská osnova, i když je v katastru nemovitostí pozemek veden jako lesní pozemek s funkcí lesa.

V územním plánu Příbrami je pozemek veden v ploše obytné zástavby městského typu (BM), je tedy zastavitelný. Podle informací z OM MěÚ Příbram není pro pozemek vedeno žádné stavební řízení a ani nejsou vybudovány přípojky inženýrských sítí.

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 prodejích 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. 2738/1

Adresa předmětu ocenění: Pahorek
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 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 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	I	1,05

(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

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

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

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

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poloha s výhledem na Svatou Horu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,390}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{2,088}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,807}$$

1. Pozemek pč.2738/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 1,390$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,390 = 1,807$$

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,-	1,807	0,300	658,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	lesní pozemek	2738/1	1 308	658,65	861 514,20
Stavební pozemek - celkem			1 308		861 514,20

Pozemek pč.2738/1 - zjištěná cena celkem = 861 514,20 Kč

2. Porost

Nelesní porosty: § 44.

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 308 m² * 16,29 Kč/m² = 21 307,32

součinitel srovnávací bonity * 1,15

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu * 80,00 %

Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP} :	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	36 755,12 Kč
BO - borovice lesní (BO - borovice lesní)		
stáří $S = 20$ roků		
relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,308\text{ m}^2 * 11,93\text{ Kč/m}^2$	=	15 604,44
součinitel srovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP} :	*	1,00
BO - borovice lesní celkem	=	2 925,83 Kč
<hr/>		
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	39 680,95 Kč
<hr/>		
Porost - zjištěná cena celkem	=	39 680,95 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). Do porovnání byly vybrány pozemky v Příbrami určené pro obytnou zástavbu, prodané v minulém roce. V porovnání bylo zohledněno, že dosud neproběhlo žádné stavební řízení (K3), zpevněná přístupová cesta nedosahuje až k pozemku (K4) a oceňovaný pozemek je nezasíťovaný (K5). Svažité zarostlý terén stavebního pozemku vyvažuje výhled na Svatou horu. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním						
č.	lokalita	typ a rozměry	ÚP	Přístup	IS	ostatní
	Příbram Pahorek pč. 2738/1	les 1.308m ²	určená pro zástavbu RD	Širší centrum města, přístup zpevněná komunikace	nezasiťováno, IS v dosahu	Svažité pozemek s výhledem
1	Příbram Březové Hory pč. 4337/101	zahradá 1104m ²	určená pro zástavbu RD	širší centrum obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2020 V-10936/2020
2	Příbram Sázky pč. 2104/30	zahradá 1128m ²	určená pro zástavbu RD	okraj obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2020 V-10936/2020
3	Příbram Sázky 2080/35	orná 739m ²	určená pro zástavbu RD	okraj obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2020 V-10936/2020

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	2 686	1	2686	1	1	1,3	1,1	1,3	1	1,43	1 878
2	2 526	1	2526	1	1	1,3	1,1	1,3	1	1,859	1 359
3	2 000	1	2000	1	1	1,3	1,1	1,3	1	1,859	1 076
Celkem průměr											1 438
Minimum											1 076
Maximum											1 878
Směrodatná výběrová odchylka - s											407
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 031
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 845
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - srovnatelné, v blízké lokalitě K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m2 K3 - Koeficient úpravy na stav UP - stavební pro RD, možno hned stavět K4 - Koeficient úpravy na dostupnost - zohledněna zpevněná komunikace K5 - Koeficient úpravy na dostupnost IS - přípojky IS K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na **1.440 Kč/m2**, to je za pozemek pč. 2738/1 (1308 x 1440)

1 883 520,- 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. Do porovnání byly vybrány prodané stavební pozemky určené pro obytnou zástavbu v Příbrami.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. Pozemek pč.2738/1	861 514,- Kč
2. Porost	39 681,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **901 200,- Kč**

II) Ocenění porovnáním sjednaných cen

1. Pozemek pč. 2738/1	1 883 520,- 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. 2738/1 zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Příbram, 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. 2738/1 určena v daném místě a čase, a to po zaokrouhlení na

1 880 000,- Kč

Slovy: Jedenmilionosmsetosmdesát tisíc 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

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.

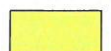



Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13668-890/2021 znaleckého deníku.

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

k.ú. Příbram



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  požadovaný pozemek
-  

Handwritten signature



Foto pozemek p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram



SMEK
FOTO