

Město Příbram

Odbor : správy majetku

Pro jednání ZM

Název bodu jednání:

dne: 5. 12. 2022

Žádost o prodej části pozemku p. č. 1376/147 v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 31. 10. 2022, č. usn. 1069/2022

Text usnesení RM:

Rada města

doporučuje

ZM schválit prodej části pozemku p. č. 1376/147 o výměře 46 m² z celkové výměry 238 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), v katastrálním území Příbram, do vlastnictví společnosti Zoltang s.r.o., se sídlem Gen. R. Tesaříka 135, 261 01 Příbram, IČO: 04830016, za cenu 1 500,00 Kč/m² s tím, že bude zároveň zřízeno bezúplatné věcné břemeno uložení, provozu, údržby a oprav kanalizačního řadu, ve prospěch prodávajícího, a to pouze v případě prokázání existence této sítě v předmětu kupní smlouvy s tím, že kupující uhradí veškeré náklady spojené s případným zaměřením a vytyčením kanalizačního řadu.

Napsala: Ing. Veronika Šimová

Návrhy na usnesení:

ZM

schvaluje - neschvaluje

prodej části pozemku p. č. 1376/147 o výměře 46 m² z celkové výměry 238 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), v katastrálním území Příbram, do vlastnictví společnosti Zoltang s.r.o., se sídlem Gen. R. Tesaříka 135, 261 01 Příbram, IČO: 04830016, za cenu..... Kč/m² s tím, že bude zároveň zřízeno bezúplatné věcné břemeno uložení, provozu, údržby a oprav kanalizačního řadu, ve prospěch prodávajícího, a to pouze v případě prokázání existence této sítě v předmětu kupní smlouvy s tím, že kupující uhradí veškeré náklady spojené s případným zaměřením a vytyčením kanalizačního řadu.

Důvodová zpráva:

Žadatel: Společnost Zoltang s.r.o., se sídlem Gen. R. Tesaříka 135, 261 01 Příbram, IČO: 04830016.

Účel: Prodej části pozemku p. č. 1376/147 o výměře 46 m² z celkové výměry 238 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), v katastrálním území Příbram, orná půda, ve vlastnictví města. Důvodem je snaha o zajištění průchodu a průjezdu mezi stávající a budoucí zástavbou.

Vyjádření OIRM: Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 6. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 7. 2018.

Předmětný pozemek p. č. 1376/147 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)

Vyjádření tehdejšího Oddělení rozvoje města, které zůstává nadále v platnosti (nesouhlasné stanovisko Ing. arch. Tlustého viz příloha):

Nesouhlasí s prodejem předmětné části pozemku p. č. 1376/147 v k. ú. Příbram z následujících důvodů:

- Na přilehlou lokalitu Fantovy louky je zpracována územní studie, která byla schválena všemi vlastníky a všemi dotčenými orgány státní správy. Rovněž v nedávné době vznikl koncept architektonické studie této lokality. Ani jeden z těchto materiálů neřeší vjezd na toto území skrze požadovaný pozemek.

- Předmětný pozemek je součástí veřejných prostranství. Pojem veřejné prostranství je definován zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v § 34. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Veřejná prostranství jsou nezastavěné prostory mezi budovami v našich obcích a městech, ulice, náměstí atd. Z jejich užívání není možné nikoho vyloučit. Úkolem města je chránit veřejná prostranství i pro budoucí generace obyvatel, a proto je v rozporu s touto myšlenkou prodej takovýchto pozemků do soukromého vlastnictví.

Pokud by chtěl žadatel na předmětném pozemku budovat pouze chodník z důvodu rychlejšího napojení pěších nebo cyklistů z plánované výstavby v lokalitě Fantova louka, považuje to za prospěšné, avšak doporučuje požadovaný pozemek neprodávat, ale udělit souhlas vlastníka pozemku města Příbram se stavbou. Budování komunikace pro automobily v tomto místě však považuje vzhledem ke zpracované územní studii a konceptu architektonické studie Fantova louka jako nekoncepční, a navíc obtěžující pro stávající rezidenty bydlící v bytových domech č. p. 577 a 579.

Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města):
Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci. V těsné blízkosti se nachází lokalita Fantova louka. Na lokalitu Fantova louka je zpracována Územní studie a Koncept architektonické studie, které řeší dopravní napojení v jiném místě.

Znaleckým posudkem č. 1124-68/21, vyhotoveným dne 24. 8. 2021 Ing. Kamilou Štěpánkovou, byla stanovena obvyklá cena částí jiných sousedních pozemků ve stejné lokalitě se stejným určením dle územního plánu shodně na 1 500 Kč/m². Analogicky tedy činí cena požadované části pozemku p.č. 1376/147 o výměře 46 m² dle tohoto posudku 69 000 Kč.

Znaleckým posudkem č. 3661/49-22, vyhotoveným ke dni 22. 4. 2022 Ing. Františkem Plesnivým, byla stanovena obvyklá cena částí jiných sousedních pozemků ve stejné lokalitě se stejným určením dle územního plánu na 1 501,32 Kč/m². Lze tedy uzavřít, že cena požadované části pozemku p. č. 1376/147 o výměře 46 m² zůstává neměnná.

OSM:

V zájmovém území se nachází podzemní síť NN a vedení kanalizačního řadu.

Záměr prodeje pozemku byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram od 5. 5. 2022 do 20. 5. 2022.

Komise pro realizaci majetku města dne 18. 10. 2021:

Doporučuje schválit prodej části pozemku p. č. 1376/147 o výměře 46 m² z celkové výměry 238 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), v katastrálním území Příbram, do vlastnictví společnosti Zoltang spol.s r.o., se sídlem Gen. R. Tesaříka 135, 261 01 Příbram, IČO: 04830016, za cenu 1500 Kč/m² s tím, že bude zároveň zřízeno bezúplatné věcné břemeno uložení, provozu, údržby a oprav kanalizačního řadu, ve prospěch prodávajícího, a to pouze v případě prokázání existence této sítě v předmětu kupní smlouvy s tím, že kupující uhradí veškeré náklady spojené s případným zaměřením a vytyčením kanalizačního řadu.

Přílohy:

- 1) Žádost ze dne 27. 4. 2021, vyjádření spol. Kostky Pb ze dne 1. 4. 2021
- 2) Aktualizované vyjádření OIRM ze dne 31. 8. 2022
- 3) Vyjádření OSH ze dne 13. 5. 2021
- 4) Územní studie platná + návrh studie – výřez
- 5) Situační náčrt, ortofotomapa
- 6) Znalecký posudek č. 1124-68/21 a č. 3661/49-22

Zoltang s.r.o.
Gen. R. Tesaříka 135
261 01 Příbram I

MěÚ Příbram
Doručeno: 27.04.2021

MeUPB 43920/2021

část: 1 přílohy: 2
druh:



mepmes148ae54

Město Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram I

V Příbrami dne 20. 4. 2021

Žádost o odprodej části městského pozemku

Vážený pane starosto, vážení zástupci města Příbrami.

Dovoluji si Vás požádat o odprodej části městského pozemku p. č. 1376/147 v KÚ Příbram, dle přílohy č. 1, za účelem propojení pozemků p. č. 1378/1 a 1376/146.

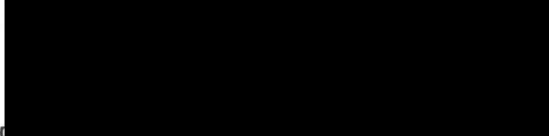
Důvodem této žádosti je snaha o zajištění průchodu a průjezdu mezi stávající a budoucí zástavbou.

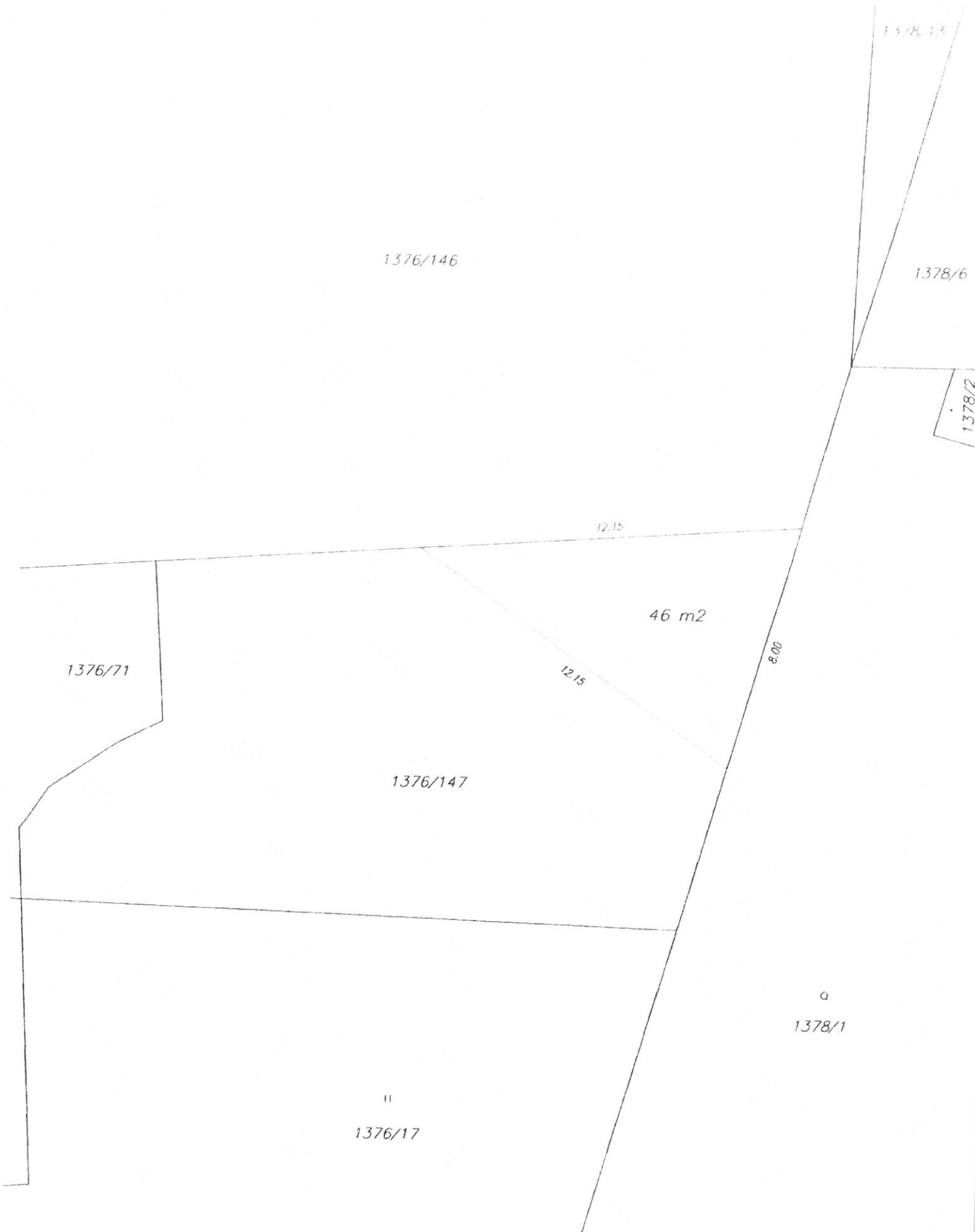
Mělo by tak, v souladu s platnou urbanistickou studií, dojít k zajištění prostupnosti mezi územím bytové zástavby a objektem občanské vybavenosti.

Na základě výše uvedeného děkuji za zvážení a případné kladné vyjádření.

S úctou


Ing. Bc. Jan Šimek, MBA
Jednatel společnosti

- 
Přílohami: 1. výměr poptávané části pozemku
2. potvrzení zájmu o spolupráci mezi Zoltang s.r.o. a Kostky PB, a.s.



1376/146

13.78/13

1378/6

1378/2

12.15

46 m2

8.00

1376/71

12.15

1376/147

α

1378/1

||

1376/17

Handwritten marks at the bottom center of the page.

Zoltang, s.r.o.

V Příbrami dne 1. 4. 2021

Potvrzení zájmu o spolupráci za účelem propojení stávající a budoucí zástavby z pozemku p. č. 1376/146 v KÚ Příbram

Tímto potvrzují zájem o vzájemnou spolupráci při propojování lokalit mezi společnostmi Zoltang s.r.o. a společností Kostky PB, a.s. .

Kostky PB, a.s.

chova 952/13

aha 5, Hlubočepy

DIČ: CZ28961439

otka

enstva Kostky PB, a.s.

Veronika Šimová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: středa 31. srpna 2022 15:16
Komu: Veronika Šimová
Předmět: RE: Zoltang
Přílohy: aktualizace k vyjádření k žádosti o prodej p.č. 1376/147 v k.ú. PB, Zoltang

Dobrý den paní Šimová,

zasílám Vám stanovisko pana Ing. arch. Josefa Tlustého k výše uvedené žádosti.
Souhlasí s vyjádřením Ing. arch. Jaroslava Malého ze dne 12.10.2021, které aktualizovalo vyjádření ze dne 4.6.2021.
A to zejména v bodě nesouladu záměru žadatele s platnou územní dokumentací - územní studií z června 2006.

S pozdravem a přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

Tel : 318402576

E-mail: libuse.halova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Veronika Šimová <Veronika.Simova@pribram.eu>

Sent: Monday, August 22, 2022 9:50 AM

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

Subject: Zoltang

Dobrý den, žádám Vás o vyjádření, zda Vaše stanovisko k žádosti je nadále aktuální viz příloha.
Děkuji.

Ing. Veronika Šimová

vedoucí oddělení majetkoprávního

Tel.: 318 402 529

E-mail: veronika.simova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

Veronika Šimová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: úterý 12. října 2021 14:29
Komu: Dagmar Kesslová
Předmět: aktualizace k vyjádření k žádosti o prodej p.č. 1376/147 v k.ú. PB, Zoltang

Aktualizace k vyjádření ze dne 4.6.2021:

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. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Předmětný pozemek p. č. 1376/147 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)*

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

Nesouhlasíme s prodejem předmětné části pozemku p. č. 1376/147 v k. ú. Příbram za účelem propojení pozemku p. č. 1378/1 a p. č. 1376/146 vše v k. ú. Příbram z následujících důvodů:

- Na přilehlou lokalitu Fantova louky je zpracována územní studie, která byla schválena všemi vlastníky a všemi dotčenými orgány státní správy. Rovněž v nedávné době vznikl koncept architektonické studie této lokality. Ani jeden z těchto materiálů neřeší vjezd na toto území skrze požadovaný pozemek.
- Předmětný pozemek je součástí veřejných prostranství. Pojem veřejné prostranství je definován zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v § 34. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Veřejná prostranství jsou nezastavěné prostory mezi budovami v našich obcích a městech, ulice, náměstí atd. Z jejich užívání není možné nikoho vyloučit. Úkolem města je chránit veřejná prostranství i pro budoucí generace obyvatel, a proto je v rozporu s touto myšlenkou prodej takovýchto pozemků do soukromého vlastnictví.

Pokud by chtěl žadatel na předmětném pozemku budovat pouze chodník z důvodu rychlejšího napojení pěších nebo cyklistů z plánované výstavby v lokalitě Fantova louka, považujeme to za prospěšné avšak doporučujeme požadovaný pozemek neprodávat, ale udělit souhlas vlastníka pozemku města Příbram se stavbou. Budování komunikace pro automobily v tomto místě však považujeme vzhledem ke zpracované územní studii a konceptu architektonické studie Fantova louka jako nekoncepční a navíc obtěžující pro stávající rezidenty bydlící v bytových domech č.p. 577 a 579.

Vyřizuje: Ing. arch. Jaroslav Malý/ 318 402 595

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

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci. V těsné blízkosti se nachází lokalita Fantova louka. Na lokalitu Fantova louka je zpracována Územní studie a Koncept architektonické studie, které řeší dopravní napojení v jiném místě.

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S pozdravem a přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent oddělení rozvoje města
Tel.: 318402576
E-mail: libuse.halova@pribram.eu

MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108



Dagmar Kesslová

Od: Simona Žďánská
Odesláno: čtvrtek 13. května 2021 12:15
Komu: Dagmar Kesslová
Předmět: RE: Vyjádření k žádosti o prodej p.č. 1376/147 v k.ú. PB, Zoltang

Vážená paní inženýrko, na základě předložené žádosti o vyjádření k možnému prodeji pozemku parc. č. 1376/147 v k.ú. Příbram, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.

Ing. Simona Žďánská

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



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

From: Dagmar Kesslová
Sent: Monday, May 3, 2021 5:11 PM
To: Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pibram.eu>
Subject: Vyjádření k žádosti o prodej p.č. 1376/147 v k.ú. PB, Zoltang

Žádám o vyjádření k žádosti o prodej části p. č. 1376/147 v k.ú. Příbram.

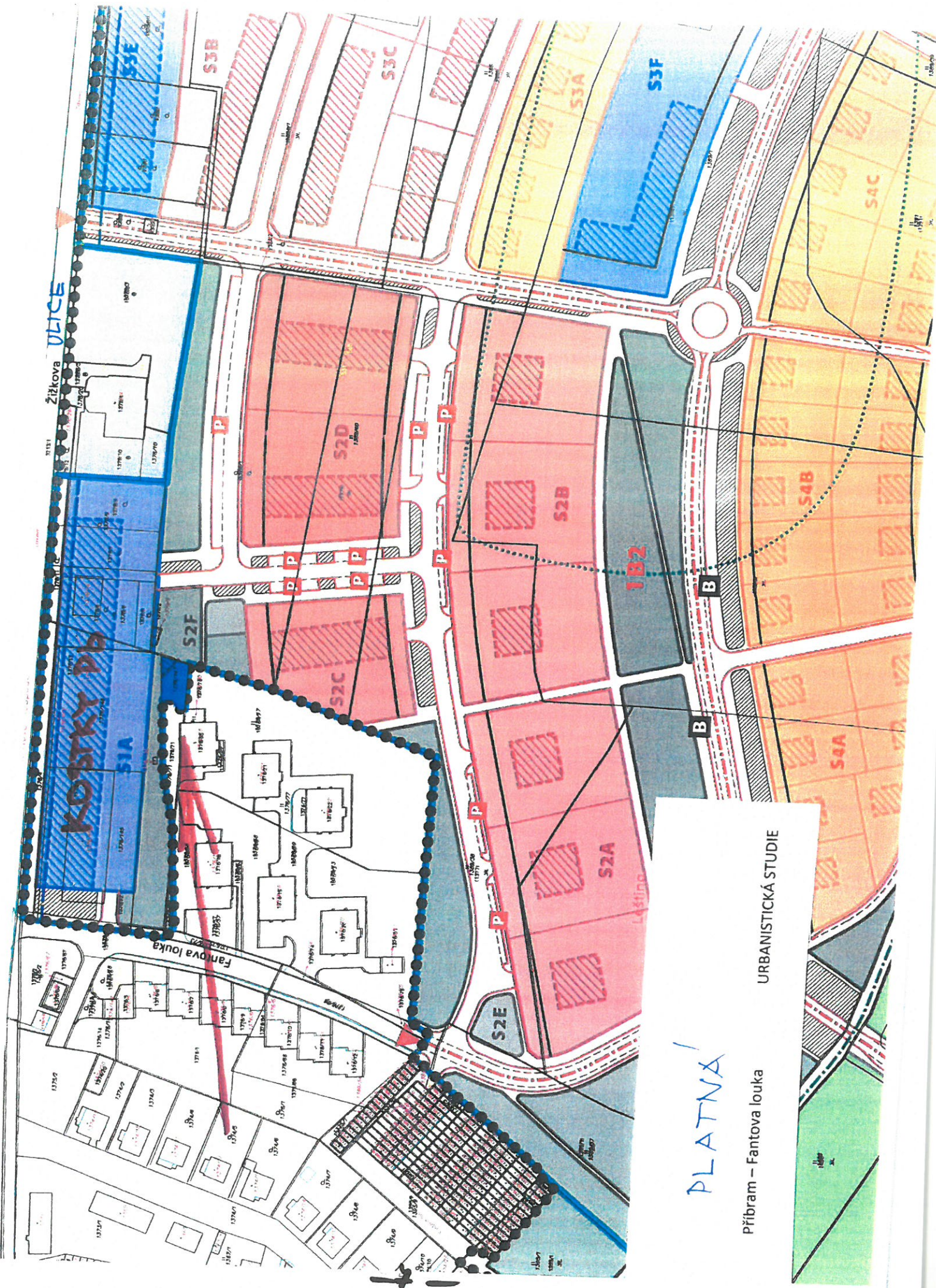
Děkuji.
S pozdravem

Ing. Dagmar Kesslová

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



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



PLATNÁ!

Přebram – Fantova louka

URBANISTICKÁ STUDIE

NOVĚ NAYRHOVANÁ PODOBA STUDIE

ZIZKOVA ULICE

meu TRAHA

KOSTKY PĚ





LEGENDA: vlastnictví pozemků


- město Příbram
- požadovaná část pozemku
- Zoltang s.r.o.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1124 - 68/21

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé částí pozemků p.č. 1389/38 a 1394 v k.ú. a obci Příbram



Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Počet stran: 15 (6 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 24.08.2021

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 2.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro majetkové vypořádání

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.08.2021

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy z internetu
- informace z Cenové mapy Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Části pozemků p.č. 1389/38 a 1394 v k.ú. a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění: Fantova louka
261 01 Příbram II
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

Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram I, podíl 1 / 1
ALLOCATION a.s., náměstí T. G. Masaryka 154, 261 01 Příbram I, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází na rozhraní městské části Příbram II a IX v lokalitě zvané Fantova louka.

Pozemky jsou rovinné, součástí velké plochy, v katastru nemovitosti vedené jako trvalý travní porost, v územním plánu jsou vedené jako Rozvojová lokalita SO2 - Plochy smíšené obytné - bydlení městské.

3.2. Obsah

1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 237/2020 Sb., č. 441/2015 Sb., ve znění příloh č. 399/2012 Sb., č. 415/2015 Sb., č. 51/2016 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Lokalita s vysokým potenciálem rozvoje	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 (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:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,502$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_1 * P_2 * P_3 * P_4 * (1 + \sum_{i=1}^n P_i) = 1,300$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Režidenční 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: Režidenční 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. Obžalová vyhovělost v okolí pozemku: Místní nemovitosti v okolí dostupně obce - sítě vyhovělost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	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: 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

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

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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,300$$

1. Pozemky

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_1 * I_o * I_p = 1,300 * 1,000 * 1,050 = 1,365$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Učinku pro územní plán, jednotlivých cen zastavěných pozemků

Zařídění	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,-	1,365	0,300	497,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1389/38	2 062	497,54	1 025 927,48
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1394	2 062	497,54	1 025 927,48
Stavební pozemky - celkem			4 124		2 051 854,96

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 2 051 854,96 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

2 051 855,- Kč

Výsledná cena - celkem:

2 051 855,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 051 860,- Kč

slovy: Dvamilionypadesátjednatisícsmsetšedesát Kč

4.3. Ocenění tržní hodnotou

K analýze zjištění tržní hodnoty oceňované nemovité věci v dané lokalitě byly jako podklady použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců

Porovnání nabízených prodejů

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a z databáze RK. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

I. Nemovitost

Obec: Příbram III, ul. Na Hatích

Charakter: pozemek – k výstavbě

Nabízená cena: 6 950 790,- Kč (1 190,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 5 841 m²



Zdrojem informací – internet.

Investiční pozemek v Příbrami Na Hatích. Na pozemku stojí budova určená k demolici na stavební parcele 69 m². V současné době na zbývající části pozemku probíhá řízení o změně Územního plánu na pozemky určené k bydlení. Pozemek je oplocen, má vlastní studnu, elektřina a voda na hranici pozemku.

II. Nemovitost

Obec: Orlov

Charakter: pozemek – k výstavbě

Nabízená cena: 6 160 000,- Kč (1 500,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 2 800 m²



Zdrojem informací - internet.
Stavební pozemek v klidné obci Orlov u Příbramě se nachází v zastavěném území obce a je územním plánem určen k zástavbě RD. Na hranici pozemku jsou dostupné inženýrské sítě (obecní vodovod, kanalizace, elektřina), přístup je zajištěn z obecní asfaltové komunikace. Pozemek je možno rozdělit na 2 pozemky z možností přístupu a příjezdu z vedlejší komunikace.

III. Nemovitost

Obec: Žežice

Charakter: pozemek – k výstavbě

Nabízená cena: 3 500 000,- Kč (3 274,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 1 069 m²



Zdrojem informací - internet.
Pozemek určený k výstavbě rodinného domu v obci Žežice. K pozemku náleží příjezdová cesta o výměře 269 m², sítě jsou na hranici pozemku.

Realizované prodeje

IV. Nemovitost

Obec: Háje

Charakter: pozemek – k výstavbě

Velikost pozemku: 1 007 m²

Realizovaná cena: 1 947 000,- Kč (1 934 Kč/m²)

Prodáno: 04/2021, V-3033/2021-211



V. Nemovitost

Obec: Lhota u Příbramě

Charakter: pozemek – k výstavbě

Velikost pozemku: 1 500 m²

Realizovaná cena: 2 250 000,- Kč (1 500 Kč/m²)

Prodáno: 04/2021, V-3855/2021-211



5. ZÁVĚR

Porovnání bylo provedeno se dvěma internetovými nabídkami a třemi realizovanými prodeji rodinných domů:

- 1. srovnávaný pozemek je v podobné lokalitě, je výhledově určený k výstavbě RD (řízení ke změně ÚP), přípojka elektra a vody u hranice pozemku. 2. pozemek dál od centra Příbrami, je možnost rozdělení na dva, má přivedeny přípojky inženýrských sítí. 3. pozemek je ve vyhledávané lokalitě, je menší (tím vyšší jednotková cena), má přivedeny přípojky. Ceny realizované se ale pohybují zpravidla níže než ceny požadované. U pozemků v tomto regionu se toto nadhodnocení pohybuje kolem 5% nad realizovanou cenou.
- Realizované prodeje za posledních 6 měsíců – 4. a 5. pozemek je dál od centra Příbrami, ale zase v klidné vyhledávané rezidenční lokalitě. Pozemky jsou určené k výstavbě RD, mají příjezdové komunikace a přípojky elektra.

Nemovitá věc se nachází na rozhraní městské části Příbram II a IX v lokalitě zvané Fantova louka. Pozemky jsou rovinné, součástí velké plochy, v katastru nemovitosti vedené jako trvalý travní porost, v územním plánu jsou vedené jako Rozvojová lokalita SO2 - Plochy smíšené obytné - bydlení městské.

Oceňované oddělené části pozemků jsou uprostřed travního porostu, bez vybudovaných komunikací i vedení inženýrských sítí. Na oceňovanou část pozemku p.č. 1394 zasahuje vedení vysokého napětí, v případě plánované výstavby bude nutné toto přeložit, nebo vložit do země. Pro lokalitu se připravuje územní studie.

Na základě porovnání všech inzerovaných pozemků s oceňovanou nemovitostí, s ohledem na ceny z internetu, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znaleců se situací na trhu s obdobnými typy nemovitostí, odhadují tržní hodnotu na 1 500 Kč/m² u části pozemku p.č. 1394, s ohledem na vedení vysokého napětí, pak 1 400 Kč/m².

Část pozemku p.č. 1389/38 (2 062 m ²)	3 100 000,- Kč
Část pozemku p.č. 1394 (2 062 m ²)	2 890 000,- Kč

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 nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1124 - 68/21 evidence posudků.

V Dolních Břežanech 2.9.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

„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“.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1124 - 68/21

	počet stran A4 v příloze:
Objednávka	2
Územní plán	1
Katastrální mapa	2
Mapa oblasti	1



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3661/49-22



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé a případně, že ji nelze určit, tak cenu zjištěnou pozemků p.č.1389/37 a p.č.1395/1 v k.ú. Příbram, obec Příbram

Znalec: Ing. František Plesnivý
Jižní 1372
535 01 Přelouč

Zadavatel: Město Příbram, RČ/IČO: 00243132
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Číslo jednací: 366149

Počet stran: 10 a 9 stran příloh

Podle stavu ke dni: 22.4.2022

Počet vyhotovení: 2

Vyhotoveno: V Přelouči 25.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení ceny obvyklé a případně, že ji nelze určit, tak cenu zjištěnou pozemků p.č.1389/37 a č.1395/1 v k.ú. Příbram, obec Příbram, kraj Středočeský

2. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny obvyklé za účelem převodu vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem, mající vliv na přesnost závěru posudku

stanovení ceny obvyklé, v případě, že cenu nelze s přesností stanovit srovnávacím způsobem, tak o výpočet ceny použít cenu zjištěnou dle cenových předpisů

2. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

informace o pozemcích z katastru nemovitostí
astrální mapa, mapy orto foto a google
stanovení cenou zjištěnou a pomocí systému INEM stanovení ceny nemovitostí srovnávacím způsobem

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace o pozemcích ze dne 24.4.2022 z katastru nemovitostí
přílohy katastrální mapy
územní plán obce Příbram

3. Základní pojmy a metody ocenění

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 221/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 SbZ

metodické řešení systému INEM - cenový předpis Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství Mindex
Metoda indexovou metodou - srovnávací způsob ocenění

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ověření informace o pozemcích v souladu s územním plánem a katastrální mapou
Ocenění cenou zjištěnou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 SbZ
Srovnávací způsob ocenění dle systému INEM

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ověření informace o pozemcích v souladu s územním plánem a katastrální mapou
Ocenění cenou zjištěnou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 SbZ
Pro stanovení srovnávacím způsobem dle systému INEM vyhledávání obdobných nemovitostí a jejich použití pomocí variačních koeficientů

3.3. Výtčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky stavební
Adresa předmětu ocenění: Příbram
261 01 Příbram
LV: 11505
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
Počet obyvatel: 32 248
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 324,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou pozemky druhem trvalý travní porost, které se nachází ve východní okrajové části obce Příbram v k.ú. Příbram Pozemky jsou bez venkovních úprav s částečnými porosty-okrasné a náletové dřeviny. Pozemky jsou dle územního plánu určeny jako BM - plochy smíšené obytné, bydlení městské individuální(1395/1) a SO - plochy smíšené obytné - bydlení městské (p.č.1389/37)

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky s přístupem po zpevněné komunikaci, veškeré inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku.

3.4. Obsah

I. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Informace o pozemcích z katastru nemovitostí v souladu s katastrální mapou a územním plánem
Ocenění dle prováděcího oceňovacího předpisu - cena zjištěná.
Ocenění porovnávacím způsobem pro stanovení obvyklé ceny.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,143$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_1 * P_2 * P_3 * P_4 * P_5 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Přijezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,154$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_1 * I_0 * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,010 = 1,000$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Př. Hled pouze těch kladných vlivů stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění	1 324,-	1,000	0,300	397,20
§ 9 odst. 4 a)				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1389/37	5 374	397,20	2 134 552,80
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1395/1	2 532	397,20	1 005 710,40
Stavební pozemky - celkem			7 906		3 140 263,20
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	3 140 263,20 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

3 140 263,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

3 140 263,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 140 260,- Kč

4.4. Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržníh porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1389/37, 1395/1, katastrální území Příbram

Pozemek v katastrálním území Příbram, obec Příbram.					
K1 - poloha		K2 - velikost	K3 - účel území	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Příbram, okres Příbram	plocha 7906 m ²			
1	Dubno, okres Příbram	plocha 981 m ²			
2	Na Hatích, Příbram, okres Příbram	plocha 5841 m ²			
3	Háje, okres Příbram	plocha 2512 m ²			
4	Obecnice, okres Příbram	plocha 5165 m ²			
5	Příbram, okres Příbram	plocha 932 m ²			

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel úžití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 450,00 Kč	Nepoužit	1 450,00 Kč	0,98	1,10	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9729	1 490,39 Kč
2	1 190,00 Kč	0,9	1 071,00 Kč	0,99	1,05	0,98	0,98	0,97	0,95	0,9200	1 164,13 Kč
3	2 200,00 Kč	0,9	1 980,00 Kč	0,97	1,08	1,00	1,02	1,00	1,00	1,0686	1 852,89 Kč
4	2 013,55 Kč	0,9	1 812,20 Kč	0,95	1,03	1,00	1,00	1,00	0,96	0,9394	1 929,10 Kč
5	1 000,00 Kč	Nepoužit	1 000,00 Kč	1,00	1,09	1,00	0,95	0,95	0,95	0,9345	1 070,09 Kč
Celkem průměr											
Minimum											
Maximum											
Směrodatná odchylka - s											
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inserce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Protože jsem neměl k dispozici realizované prodeje pěti, ale jen dvou, je u tří srovnávacích pozemků použita nabídková cena realitních kanceláří, která je pro ocenění upravena variačními koeficienty

Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

1.501,32 Kč/m²

7.906 m²

= 11.869.442 Kč

11.869.000,-- Kč

4. Rekapitulace vypočítaných cen

- 4.2. Nákladový způsob ocenění
- 4.4. Porovnávací způsob ocenění

3,140.260,-- Kč
11,869.000,-- Kč

5. OBVYKLÁ CENA

5.1. Definice - metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22.4.2022 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. 1:
„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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

poměru prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav řísně 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitostí s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo pronájmu s blízké lokalitě. Metodika tohoto postupu tvoří základní metodiku pro oceňování nemovitostí, která by nemovitosti měla být srovnána. 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.

Porovnání je provedeno podle známých realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí.

5.2. Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vypočítaná zjištěná cena dle oceňovacího prováděcího předpisu je výrazně nižší než cena vypočítaná porovnávacím způsobem metodou dle cenového předpisu Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM indexovou metodou, která je určující pro stanovení ceny obvyklé.

6. OBVYKLÁ CENA - ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena nemovitosti t.j. pozemků p.č.1389/37 a 1395/1 v k.ú. Příbram, obec Příbram v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

11,869.000,-- Kč

Slovy: jedenáctmilionůosmsetšedesátdevět tisíc korun českých

V Přelouči dne 25.4.2022

Ing. František Plesnivý
Jižní 1372
535 01 Přelouč



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 25.10.1996, č.j. Spr. 2357/96 pro základní obor ekonomika a stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské - ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v knize slibů pod poř.č.2315.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3661/49-22 evidence posudků.

Prohlášení znalce

Dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého posudku.

V Přelouči dne 25.4.2022

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3661/49-22

Informace o pozemcích	počet stran A4 v příloze:
Katastrální mapa a mapa oblasti	2
Srovnávané nemovitosti	2
	5

Informace o pozemcích

Parcelní číslo	1369/372
Obec	Příkaz 5292/1
Katastrální území	Příkaz 1324/1
Číslo LV	11526
Výměra [m ²]	5374
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	
Určení výměry	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastník / oprávnění	Podíl
Grbavčicová Marie, Jazyky Jeležčkové 204, Třemšín, 53009 Pardubice	6/48
Katnová Zuzana Mgr., U Šalamounky 2292/3, Smíchov, 15000 Praha 5	4/48
Kropáč Jan Ing., Pod Zahradami 482, Studánka, 53003 Pardubice	6/48
Kropáč Jiří, Sluneční 301, Polabiny, 53009 Pardubice	7/48
Kropáčová Helena, Pod Zahradami 482, Studánka, 53003 Pardubice	7/48
Krušší Dušan Ing., U Šalamounky 2292/3, Smíchov, 15000 Praha 5	11/96
Krušší Jiří Ing. PhDr., Otadní 597, 25168 Kamenice	11/96
Krušší Zdeněk Ing. CSc., Pšenčková 675/22, Kamýk, 14200 Praha 4	3/48
Riegerová Eklika, Pod Výrovem 1006, 54901 Nové Město nad Metují	4/48

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

542001 2585

542001 2789

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Parcelní číslo: 1245/1
 Obec: Příbram
 Katastrální území: Příbram
 Číslo LV: 118/0
 Výměra (m²): 2532
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení vymezení: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: enajm. trávní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastník	Podíl
Grbováková Marie, Iažky Jabárnkové 204, Trnová, 53006 Řeplubice	6/48
Kalínová Lucie, Mgr., U Šalamounky 2292/3, Smíchov, 15000 Praha 5	6/48
Kropáč Jan, Ing., Pod Zahradami 482, Sludánka, 53003 Řeplubice	6/48
Kropáč Jiří, Sluneční 301, Počátiny, 53009 Řeplubice	6/48
Kropáčová Helena, Pod Zahradami 482, Sludánka, 53003 Řeplubice	7/48
Kruží Dušan, Ing., U Šalamounky 2292/3, Smíchov, 15000 Praha 5	7/48
Kruží Jiří, Ing., PhDr., Osadní 597, 25168 Kamenice	11/96
Kruží Zdeněk, Ing., CSC, Přemělkova 675/22, Kamýk, 14300 Praha 4	11/96
Riegerová Eliška, Pod Výrovem 1006, 54901 Nové Město nad Metují	3/48
	4/48

Způsob ochrany nemovitosti

Název:
zemědělský půdní fond

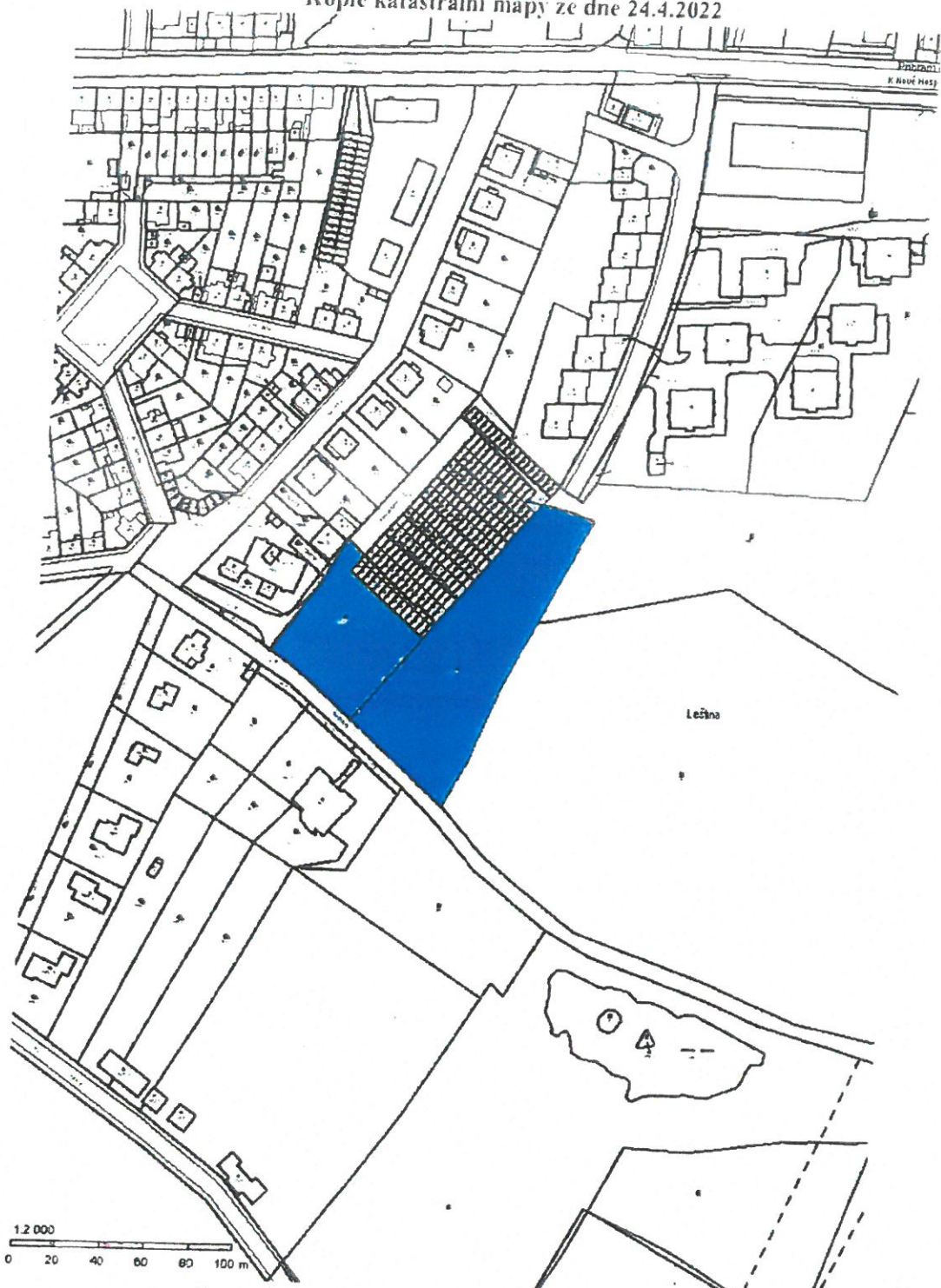
Seznam BPEJ

BPEJ: 142
 54700: 142
 54701: 2390

Omezení vlastnického práva

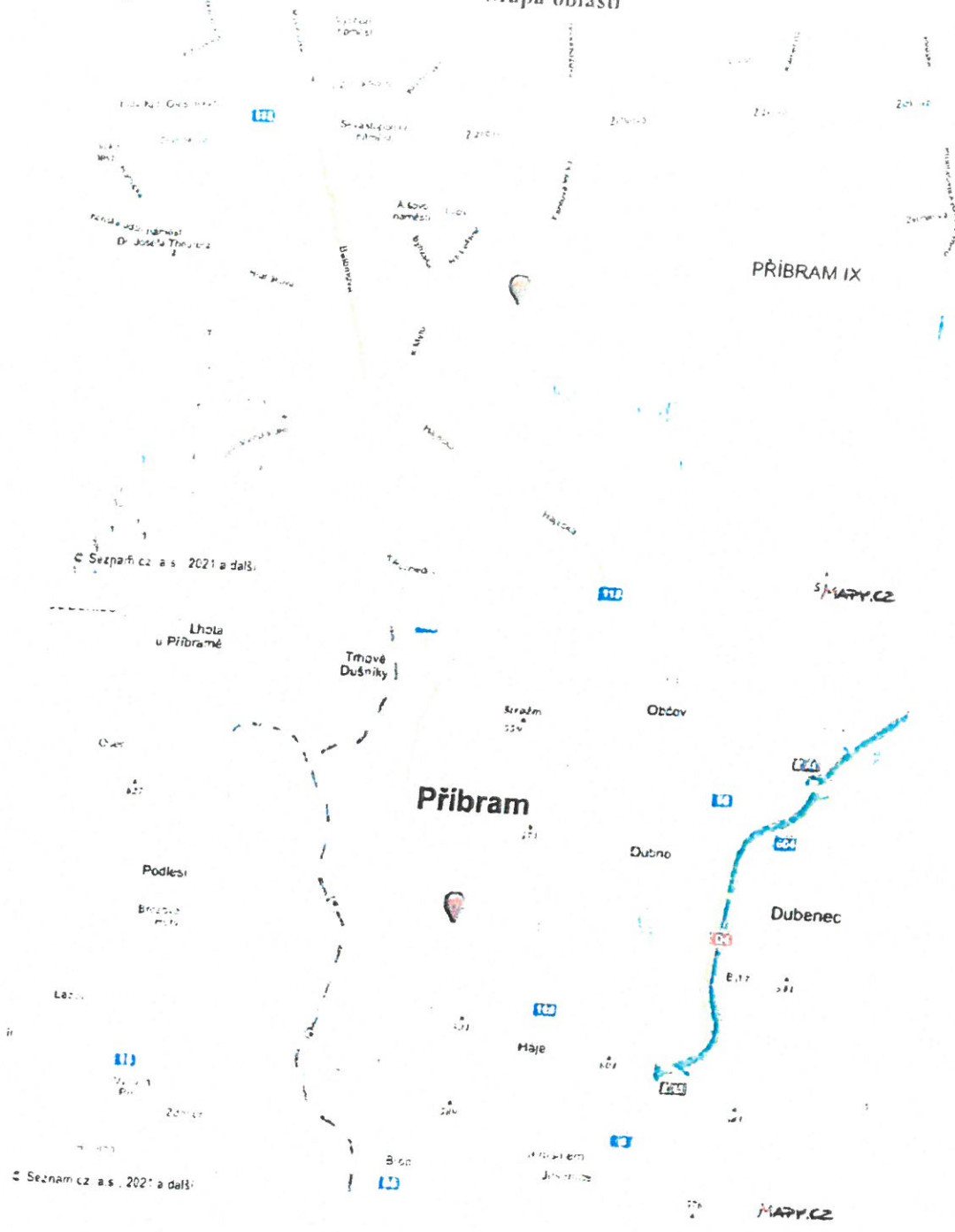
Typ:
 věcné břemeno (podle listiny)
 jiné zápis:
 nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Kopie katastrální mapy ze dne 24.4.2022



Pozemek p.č. 1389/37 a 1395/1 v k.ú. č. 735426

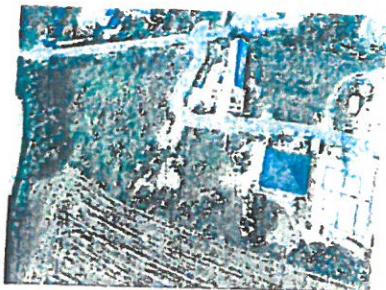
Mapa oblasti



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

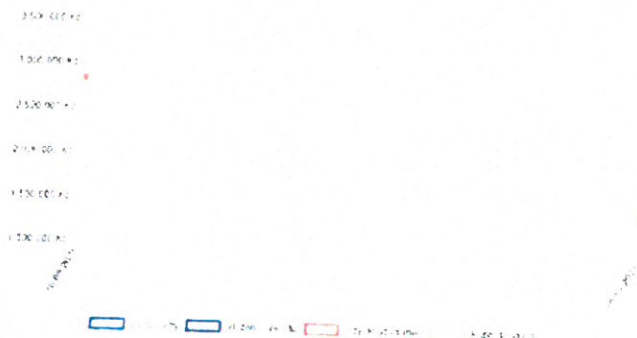


Prodej, Pozemek, 981 m², Dubno, okres Příbram

Celková cena: 1.422.450 Kč

Adresa: Dubno, okres Příbram

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

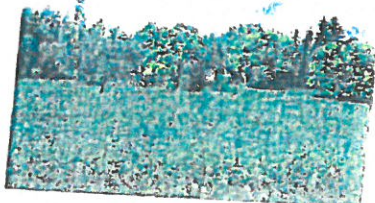
Adresa	Dubno, okres Příbram	Plocha pozemku (m2)	981
Cena dle kupní smlouvy	1 422 450 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	10.11.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-11026/2021-211		

Slovní popis

Prodej stavebního pozemku na okraji obce Dubno. 981m2 pozemku určeného územním plánem pro rodinné bydlení - zastavitelné plochy, bydlení ve venkovských domech - rodinné. Inženýrské sítě - elektrika, voda, kanalizace. Asfaltová přístupová komunikace .

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

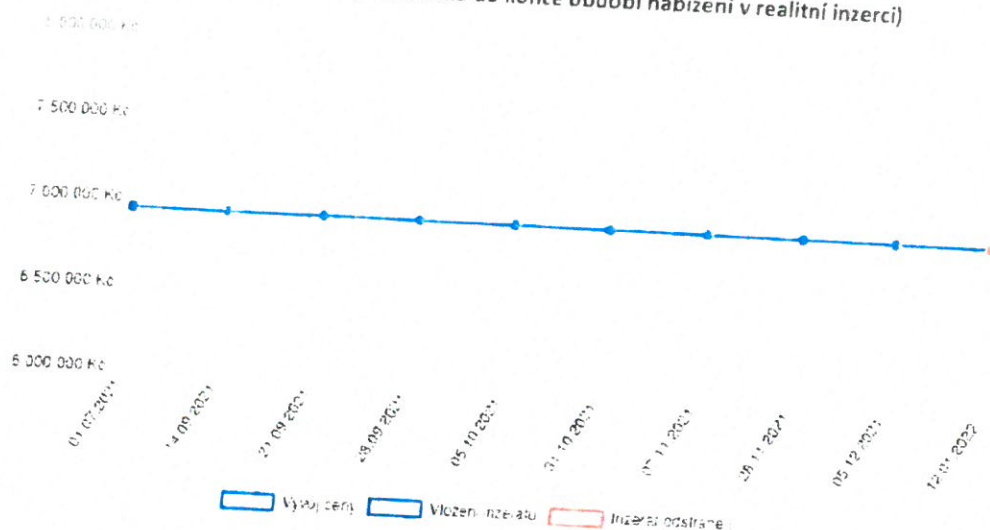


Prodej, Pozemek, 5841 m², Na Hatích, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 6.950.790 Kč

Adresa: Na Hatích, Příbram, okres Příbram

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

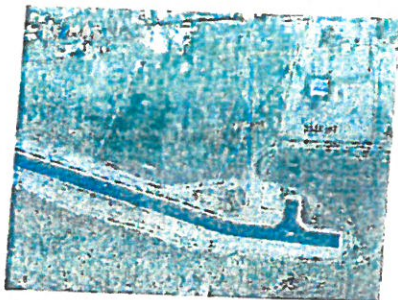
Adresa	Na Hatích, Příbram, okres Příbram	Současné využití	pro bydlení
Cena	6 950 790 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m ²)	5841		

Slovní popis

Prodej investičního pozemku v Příbrami Na Hatích o celkové výměře 5841 m². Na pozemku stojí budova určená k demolici na stavební parcele 69 m². V současné době na zbývající části pozemku probíhá řízení o změně Územního plánu na pozemky určené k bydlení. Pozemek je oplocen, má vlastní studnu, elektřina a voda na hranici pozemku.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

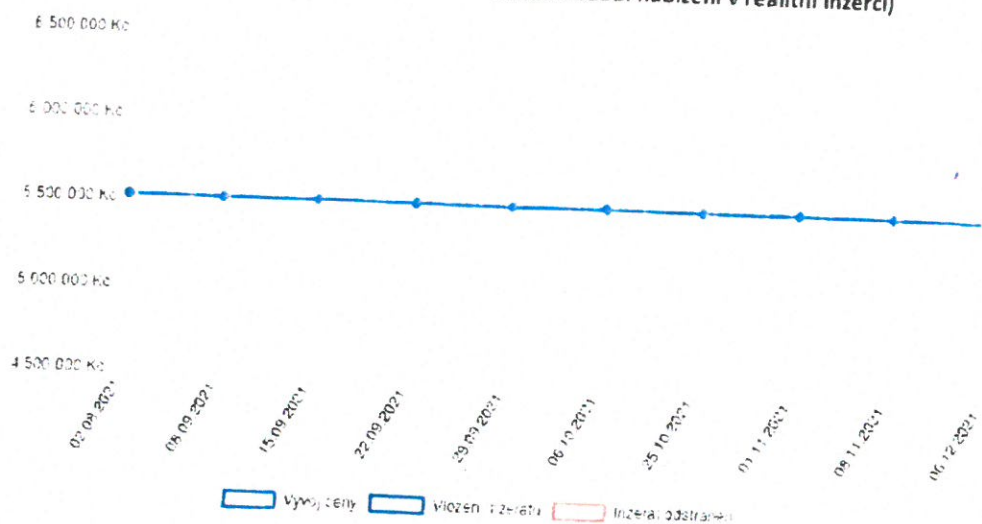


Prodej, Pozemek, 2512 m², Háje, okres Příbram

Celková cena: 5.526.400 Kč

Adresa: Háje, okres Příbram

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Háje, okres Příbram	Současné využití	pro bydlení
Cena	5 526 400 Kč	Umístění objektu	Centrum obce
Plocha pozemku (m ²)	2512		

Slovní popis

Stavební pozemek v Hájích u Příbramě. V současné době je zkolaudována páteřní kanalizace a vodovod, přípojky k jednotlivým pozemkům byly dobudovány. Termín připojení ČEZu je 30.6.2022. Krásné místo, nájezd na D4 je vzdálen 1,5 km. Vynikající dostupnost do Prahy.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

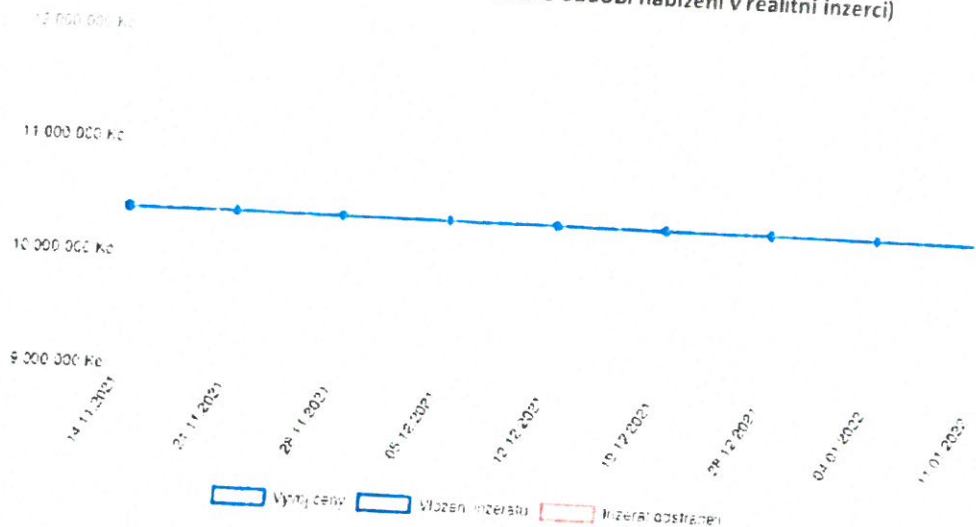


Prodej, Pozemek, 5165 m², Obecnice, okres Příbram

Celková cena: 10.400.000 Kč

Adresa: Obecnice, okres Příbram

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

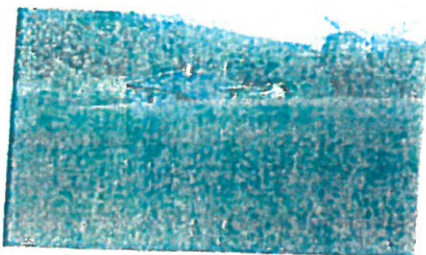
Adresa	Obecnice, okres Příbram	Plocha pozemku (m ²)	5165
Cena	10 400 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Prodej lukrativní stavební pozemek v Katastrálním území obce Obecnice, parcelní číslo 831/188, o celkové ploše 5.165 m². V Územním plánu obce je veden jako pozemek určený pro výstavbu rodinného bydlení. Pozemek se nachází v okrajové části obce se zástavbou rodinných domů, s výhledem na louky a les. Přístupová komunikace k pozemkům je obecní. Vstupní komunikaci k pozemku bude nutné dořešit v rámci stavebního řízení a vybudování inženýrských sítí. Územní plán obce je dostupný na webových stránkách obce nebo u makléře zakázky.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 932 m², Příbram, okres Příbram
Celková cena: 932.000 Kč
Adresa: Příbram, okres Příbram

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Příbram, okres Příbram	Plocha pozemku (m ²)	932
Cena dle kupní smlouvy	932 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	07.10.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-9759/2021-211		

Slovní popis

„Stavební pozemky v Příbrami III – Sázky, lokalita Hájek“. „Pozemky určené pro zástavbu rodinnými domy ve velice atraktivní lokalitě Hájek v Příbrami III. Lokalita je ideální volbou pro rodiny, ale i pro další zájemce o vlastní dům, kteří preferují klidné bydlení stranou městského shonu a přesto v dosahu centra města. Jedná se o 4 zbývajících pozemků o výměře od 643 m² do 932 m²: Pozemek č. 8 – 932 m² Pozemek č.11 – 861 m² Pozemek č.12 – 643 m² Pozemek č.13 – 792 m² Podle Územního a Regulačního plánu pro danou lokalitu činí zastavitelnost pozemků až 20 % celkové výměry. K hranicím pozemků bude přivedena veškerá infrastruktura, tj. vodovod, splašková kanalizace, elektřina a plyn. Komunikace bude mít asfaltový povrch. Kompletní infrastruktura bude dokončena do 31.12.2022. Cena je uvedena včetně příspěvku na infrastrukturu (tj. inženýrské sítě a komunikace).