

Název bodu jednání:

Výkup pozemku p. č. 715/105 v katastrálním území Březové Hory

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 3.4.2023, č. usn. 0321/2023**Text usnesení RM:** Rada města

1) doporučuje ZM schválit výkup pozemku p. č. 715/105 v katastrálním území Březové Hory, který je ve vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem, IČO 00002739, za celkovou kupní cenu 2.990.000 Kč.

2) ukládá OVV zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 24.4.2023.

Napsala: Jana Říčařová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

výkup pozemku p. č. 715/105 v katastrálním území Březové Hory, který je ve vlastnictví ČR - příslušnost hospodařit s majetkem státu DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem, IČO 00002739, za celkovou cenu 2.990.000 Kč, do vlastnictví města Příbram.

Důvodová zpráva:

Žadatel:

ČR – příslušnost hospodařit s majetkem státu DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem (dále jen „státní podnik“).

Předmět:

Výkup pozemku p. č. 715/105 o výměře 3222 m² (ostatní plocha/sportoviště a rekreační plocha) v katastrálním území Březové Hory, za celkovou kupní cenu 2.990.000 Kč (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 928 Kč/m²). Tato cena je stanovena na základě znaleckého posudku + náklady s tím spojené (znalečné a další náklady státního podniku spojené s prodejem).

Znalecký posudek č. 4422/13/2023 ze dne 27.1.2023, vyhotovený PROSCON, s.r.o. (znalecký posudek předložil státní podnik):

Obvyklá cena: 2.971.900 Kč.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Odbor doporučuje získat předmětný pozemek do vlastnictví města Příbram. Pozemky, které jsou součástí veřejných prostranství, obytné území městské kolektivní zástavby, plochy sportovišť a lesoparků představují hodnotné plochy pro rozvoj města a je tedy žádoucí jejich výkup.

Dle Územního plánu Příbram se pozemek nachází v ploše smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK).

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Město Příbram má s Auto klubem v AČR uzavřenou smlouvu na provozování dětského dopravního hřiště, z tohoto důvodu odbor doporučuje výkup předmětného pozemku.

Komise pro realizaci majetku města dne 29.3.2023:

Komise doporučuje – nedoporučuje

schválit výkup pozemku p. č. 715/105 v katastrálním území Březové Hory, který je ve vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem, za celkovou kupní cenu 2.990.000 Kč.

Vyjádření Odboru správy majetku:

Město Příbram se dlouhodobě snaží získat do svého vlastnictví pozemek pod dopravním hřištěm (především z důvodu sjednocení vlastnictví, možnosti čerpání dotací na opravy areálu apod.). V současné době Auto klub Příbram v AČR, na základě smlouvy o zajištění dopravní výchovy dětí č. 459/OSHI/2014 ze dne 1.4.2014, provádí běžnou údržbu dopravního hřiště, úklid a zajišťuje dopravní výchovu dětí.

Odbor provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Pozemek se nachází mezi ulicemi Mariánská a Komenského, v Příbrami VII.

V loňském roce byla uzavřena mezi městem Příbram a státním podnikem smlouva o pronájmu pozemku A 645/OSM/2022 ze dne 7.11.2022, kdy výše nájemného činí 53.030 Kč/rok.

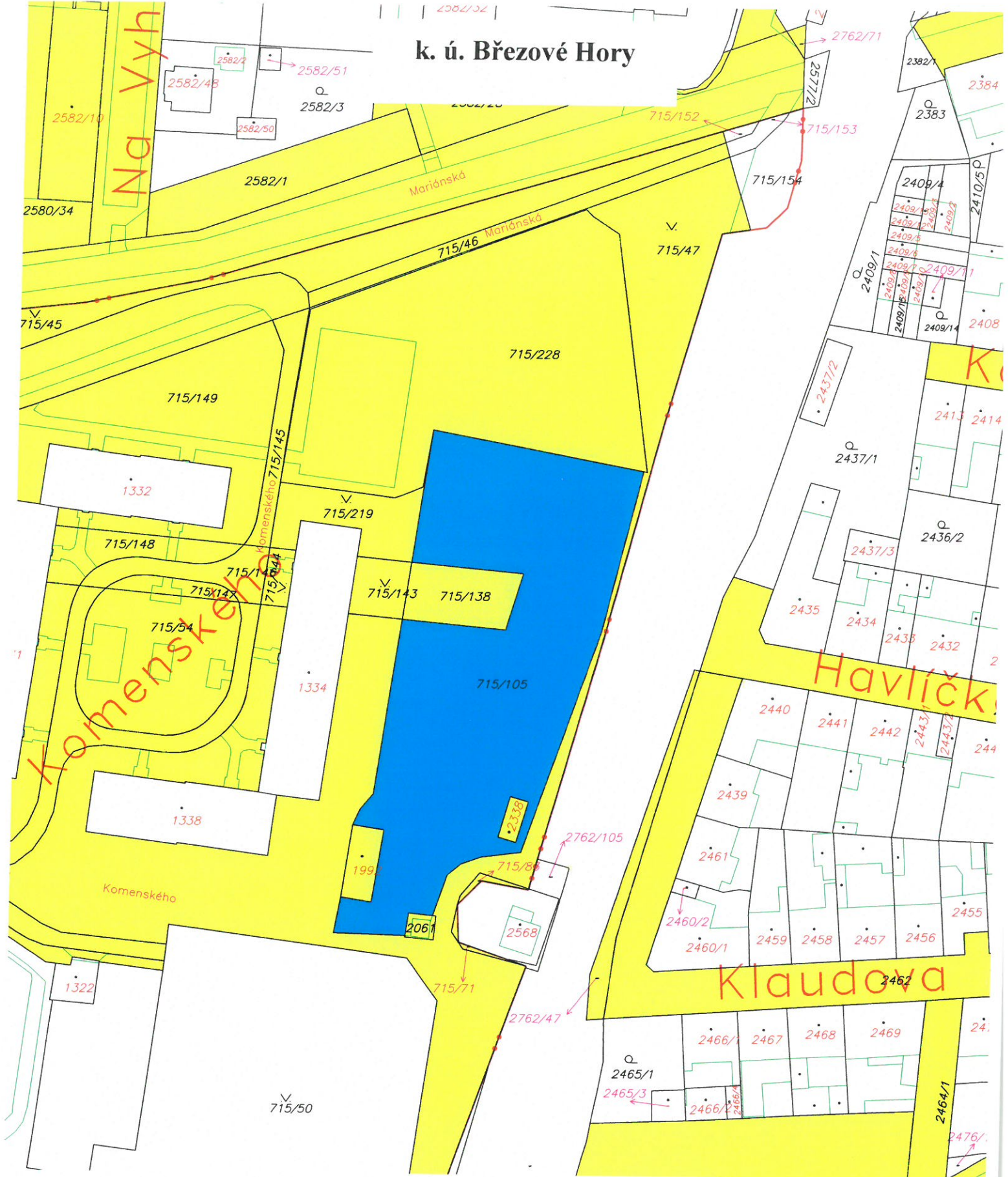
Pozemek není uveden v obecně závazné vyhlášce města č. 13/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

Fond pozemků - výše zůstatku ke dni 27.3.2023 je 6 634 724,95 Kč, dále je částka 24.000.000 Kč uložena na spořicí účet.

Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) sdělení státního podniku DIAMO včetně znaleckého posudku č. 4422/13/2023 ze dne 27.1.2023
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města a vyjádření Odboru silničního hospodářství
- 4) smlouva o pronájmu pozemku A č. 645/OSM/2022 ze dne 7.11.2022
- 5) smlouva o zajištění dopravní výchovy dětí č. 459/OSHI/2014 ze dne 1.4.2014

k. ú. Březové Hory



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  ČR - DIAMO, státní podnik (pozemek k výkupu)





Na Vyhlídce

MARIA

Dopravní HOŘTE

KOMENSKÝ

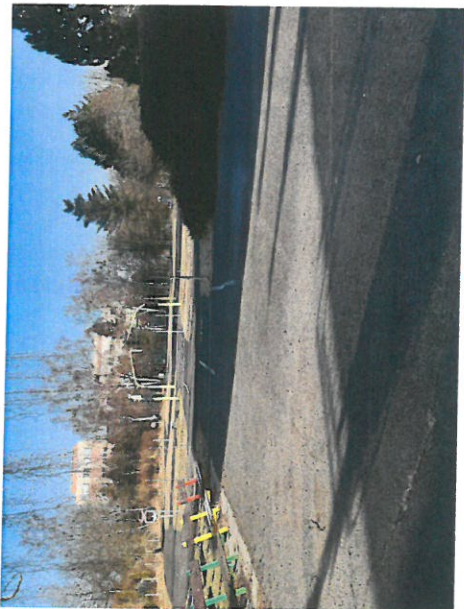
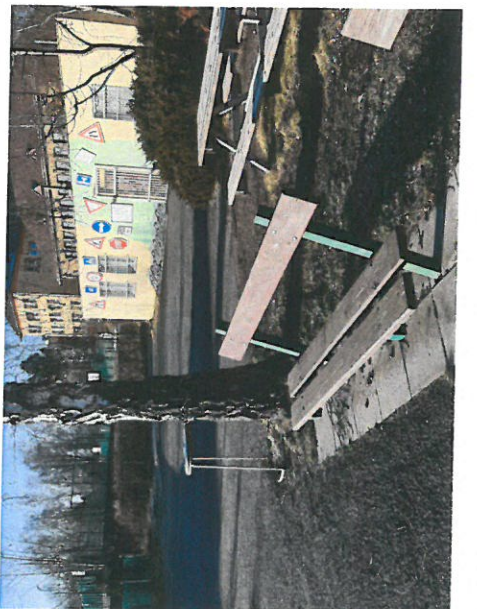
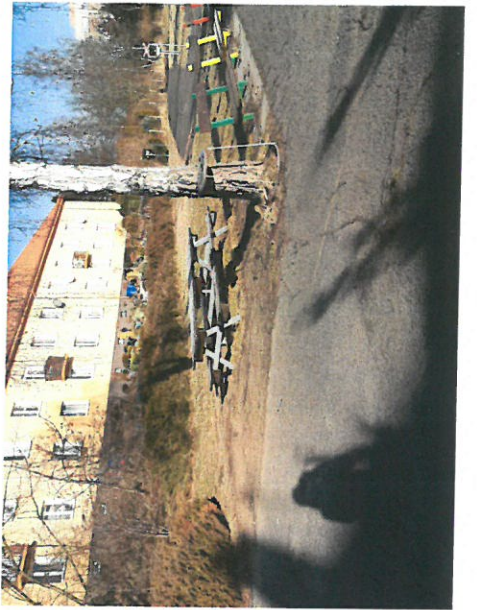
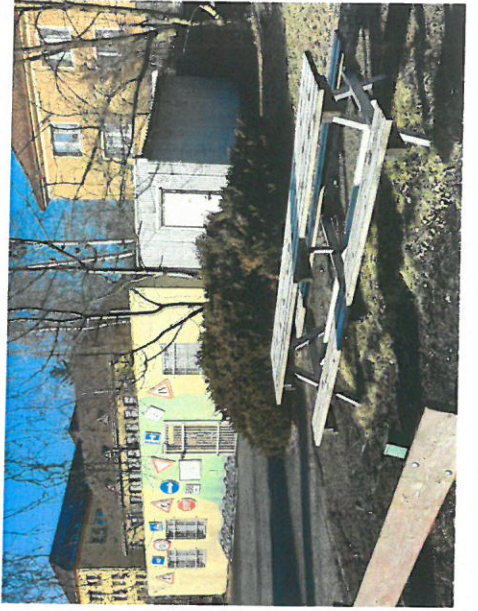
Havlíčko

Klaudova

Osvoboditelů

stadion

Klau



č. 1164/23 26.3.2023 na dne 4.3.2023

Jana Říčařová

Od: Žemlík Zbyšek Ing. <zemlik@diamo.cz>
Odesláno: 7. března 2023 11:23
Komu: Jana Říčařová
Kopie: Vacínová Lenka Ing.
Předmět: prodej - dopravní hřiště
Přílohy: znalecký posudek.pdf

Dobrý den, paní Říčařová, přílohou tohoto mailu zasílám vyhotovený znalecký posudek na cenu pozemku č. par. 715/105 v kat. území Březové Hory.

DIAMO, s. p., již má v tuto chvíli všechny podklady k vyhotovení kupní smlouvy. Kupní cena za prodej pozemku bude činit částku 2 990 000,- Kč. Tato částka v sobě zahrnuje cenu pozemku určenou znaleckým posudkem, znalečné a další náklady státního podniku spojené s prodejem. Tato částka nezahrnuje správní poplatek spojený s vkladovým řízením ve výši 2 000,- Kč. I tuto částku bude muset město uhradit.

Ke kupní ceně nebude připočítána DPH, částka ve výši 2 990 000,- Kč je konečná.

Kupní smlouva nebude obsahovat žádné další podmínky či povinnosti pro město Příbram.

Prosím o sdělení, zda s kupní cenou město Příbram bude souhlasit, zda můžeme pokračovat s další administrací spojenou s převodem tohoto pozemku.

Děkujeme za spolupráci.

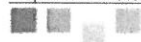
S pozdravem

Ing. Zbyšek Žemlík

referent
oddělení majetku

DIAMO, státní podnik
odštěpný závod Správa uranových ložisek
28. října 184, Příbram VII, 26101 Příbram
E-mail: zemlik@diamo.cz
Telefon: +420 318 644 151
Mobil: +420 602 593 188

Sídlo: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
<http://www.diamo.cz>



DIAMO, státní podnik, zachovává nulovou toleranci k jakémukoli nelegálnímu jednání a dodržuje maximální transparentnost, legalitu a etiku v rámci svého prostředí. Součástí firemní kultury státního podniku DIAMO je Compliance Program. Tímto e-mailem odesílající neslibuje uzavřít ani neuzavírá za státní podnik DIAMO žádnou smlouvu. Jakákoliv smlouva týkající se DIAMO, s. p., pokud bude uzavřena, musí mít výhradně listinnou formu.

Znalecký posudek č. 4422/13/2023

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitosti – pozemku parc. č. 715/105 zapsaného na listu
vlastnictví č. 4346 pro k.ú. Březové Hor, obec a okres Příbram**

Zadavatel: **Diamo, státní podnik**
IČO: 00002739
Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem

Zhotovitel: **PROSCON, s.r.o.**
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: **Ekonomika**

Odvětví: **Oceňování nemovitých věcí**

Znalecký posudek byl zpracován dne: 27. 01. 2023

Číslo vyhotovení: 2 z celkem 3

Obsah

1	Zadání znaleckého posudku.....	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku.....	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.....	3
1.4	Předpoklady posouzení.....	3
2	Výčet podkladů.....	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele.....	4
2.2.2	Informace a dokumenty od účastníků.....	4
2.2.3	Informace z veřejně dostupných zdrojů.....	4
2.2.4	Zákony a jiné předpisy.....	4
2.2.5	Znalecké standardy.....	5
2.2.6	Odborné publikace.....	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat.....	5
3	Nález.....	5
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování.....	5
3.1.1	Názvosloví.....	5
3.1.2	Metodologie ocenění.....	7
3.2	Výčet těchto dat.....	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí.....	9
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění.....	9
3.2.3	Další data použitá pro posouzení.....	10
4	Posudek.....	10
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	10
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení.....	10
4.2	Výsledky analýzy dat.....	10
4.2.1	Ocenění porovnávací metodou.....	10
4.2.2	Ocenění nákladovou metodou.....	10
5	Odůvodnění.....	15
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat.....	15
5.2	Kontrola postupu znalce.....	15
6	Závěr.....	15
6.1	Citace zadané odborné otázky.....	15
6.2	Odpověď.....	15
7	Přílohy.....	15
7.1	Seznam příloh.....	15
8	Ostatní údaje.....	25
8.1	Konzultant.....	25
8.2	Odměna.....	25
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku.....	25
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí.....	25
8.5	Znalecká doložka.....	25

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel požaduje stanovení ceny (obvyklé) nemovitého majetku -pozemku parc. č. 715/105 zapsaného na listu vlastnictví č. 4346 pro k.ú. Březové Hory, obec a okres Příbram. Ocenění bude obsahovat i součást pozemku – zpevněný povrch.

(dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

Posouzení je prováděno k datu 25. 01. 2023

Hledanou kategorií hodnoty je cena stanovená dle cenového předpisu a cena obvyklá

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je požadováno za účelem přípravy podkladů pro plánovaný úplatný převod.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- relevantních informací a dokumentů, které byly předány účastníky řízení, případně na základě jimi osobně sdělených informací
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury
- výpisu z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- ortofotomapy
- fotodokumentace
- údajů zjištěných na městském úřadu
- cenových údajů z veřejného seznamu
- dalších doplňujících údajů a informací

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

Objednávka na vyhotovení znaleckého posudku č. 4520051737

2.2.2 Informace a dokumenty od účastníků

- nejsou

2.2.3 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. www.realitymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.4 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.5 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.6 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČR, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitostí. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnít, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_V = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m³, m², m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věčná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substitute na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítka z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\check{C}V$ = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitostí.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkompaktnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje

celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 715/105
 Adresa předmětu ocenění: Příbram
 261 01 Příbram
 LV: 4346
 Kraj: Středočeský
 Okres: Příbram
 Obec: Příbram
 Katastrální území: Březové Hory
 Počet obyvatel: 31 651
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 576,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, LV: 4346, podíl 1 / 1
 hospodařit s majetkem státu Právo, LV: 4346, podíl 1 / 1
 DIAMO státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem, LV: 4346, podíl 1 / 1

B: Nemovitosti

Pozemky:

p.č.	výměra v m ²	druh pozemku	způsob využití	stavba - součást pozemku.	způsob ochrany
715/105	3222	ostatní plocha	Sportoviště a rekreační plocha	Zpevněná plocha – nezapsáno na LV	Není uvedeno

C: Omezení vlastnického práva

p.č.	
715/105	Vlastnické právo není omezeno

3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

Nemovitosti jsou situovány v katastrálním území Březové Hory, obec a okres Příbram. Nemovitosti se nacházejí v zastavěné části města v rezidenční části. V okolí je dostupná úplná občanská vybavenost a rovněž je možné napojení na technickou infrastrukturu města. Podrobný popis nemovitých věcí je uveden v dalších částech posudku

3.2.3 Další data použitá pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení. Tato data jsou z důvodu přehlednosti blíže specifikována níže v rámci popisu postupu znalce při analýze dat.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění porovnávací metodou
- ocenění nákladovou metodou

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Ocenění porovnávací metodou

Zadavatel znaleckého posudku požadoval stanovení ceny (obvyklé) pozemku parc. č. 715/105 v k.ú. Březové Hory, obec a okres Příbram. Znalecká kancelář při vyhotovení znaleckého posudku postupovala striktně podle ustanovení zákona a proto byla vyvolána maximální snaha o nalezení dostatečného počtu ekvivalentních vzorků pro porovnání a to z již realizovaných obchodních případů. Pro možnost stanovení obvyklé ceny je nutné získat dostatečný etalon vzorků, ze kterých by bylo možné po řádném zhodnocení vybrat ty, které mají velmi podobné nebo shodné vlastnosti – cenotvorné údaje použitelné pro porovnání. Pro porovnání byly nalezeny realizované obchody zdánlivě podobných nemovitých věcí, a to za období od roku 2020 do roku 2022. Zcela shodné nemovitosti – nebo alespoň pozemky pod venkovními sportovišti nebo rekreačními plochami nebyly nalezeny vůbec. Byl nalezen minimální (velmi omezený) počet realizovaných obchodů, které se týkaly převodu vlastnického práva ke komunikacím a k veřejným prostranstvím. Z nalezeného omezeného množství vzorků nebylo možné vybrat vzorky, které by splňovaly zákonem stanovené požadavky pro následné cenové porovnání. Lze zodpovědně konstatovat, že za sledované – časově omezené období nejsou známy relevantní obchodní případy, které by mohly sloužit k následnému řádnému stanovení obvyklé ceny oceňované nemovité věci.

Z výše uvedených důvodů bylo přikročeno ke stanovení ceny le platného cenového předpisu pro rok 2023. Tato cena vychází z velké databáze autorů cenového předpisu a dále umožňuje použitím koeficientů upravit výslednou cenu podle místních specifik a určení využití. Přestože není cena obvyklá stanovená obvyklým způsobem, byla zhotoviteli posudku výsledná cena dle cenového předpisu porovnána s částí vzorků získaných z veřejného seznamu. Protože oceňovaný pozemek není komerčně využitelný bylo částečné porovnání provedeno s pozemky komunikací a veřejných prostranství a bylo konstatováno, že je možné cenu obvyklou v daném případě stanovit v úrovni ceny zjištěné. Tak také zní závět ocenění.

4.2.2 Ocenění nákladovou metodou

Obsah

1. Komunikace
2. Pozemek parc. č. 715/105
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Trvalý porost

POSUDEK

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 snižující cenu - Na části pozemku se nachází zpevněná plocha, která vytváří dětské dopravní hřiště. nejedná se o komunikaci pro běžnou dopravu. Pozemek je využíván nekomerčně a s časovým omezením. Úprava ceny dle položky č. 5 je důvodná co do výše i užití.	I	-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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,809$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,700$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Zpracovatel posudku nenalezl důvody pro úpravu ceny pozemku podle položky č. 7.	I	0,00

$$I_P = P_1 * \prod_{i=2}^7 P_i = 0,600$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,485$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,420$$

1. Komunikace

Předmětem ocenění je zpevněný povrch na části pozemku parc. č.715/105 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram. Zpevněný povrch tvoří kamenivo obalované živíci. Vzhledem k charakteru povrchu a jeho používání jsou podkladové vrstvy o nižší mocnosti-byl předpokládán provoz s malým zatížením. Zpevněný povrch vytváří úzké pásy nepravidelných tvarů bez krajnic a bez provedení odtoku či jímání srážkových vod. Povrch je starý a opotřebovaný z důvodu stáří-bez dalších úprav a oprav. Opotřebení je stanoveno lineární metodou. Výměra zpevněných částí pozemku byla zaměřena jednak na místě a dále i z mapových podkladů a to opakovaným planimetrickým měřením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní	
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací z kameniva obalovaného živíci	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211	
Množství:		723,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	<u>3 316,62</u>
Plná cena: 723,00 m ² * 3 316,62 Kč/m ²	=	2 397 916,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 60 = 88,3 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	* 0,150

8

Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
 Cena stavby CS

=	359 687,44 Kč
*	0,420
=	151 068,72 Kč

Komunikace - zjištěná cena

= 151 068,72 Kč

2. Pozemek parc. č. 715/105

2.1. pozemky

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 715/105 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram. Pozemek se nachází mezi ulicemi Mariánská a Komenského. Pozemek je situován v zastavěné části obce. Oceňovaná nemovitost je užívána jako dětské dopravní hřiště. Povrch pozemku je částečně zpevněný-úzké dopravní cesty (v posudku samostatně oceněno). Do pravidelného tvaru pozemku parc. č. 715/105 vstupuje pozemek parc. č. 715/138, který není předmětem ocenění. Pozemek bude oceněn v souladu se způsobem užívání jako ostatní plocha - veřejné venkovní a přírodní sportoviště.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,700

Index polohy pozemku I_P = 0,600

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

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	1 576,-	0,255 1,000	401,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3		1	3 222	401,88	1 294 857,36
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 222		1 294 857,36

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 576,-	0,50	0,600	1,000		472,80

Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	715/105	3 222	472,80	1 523	361,60
Jiný pozemek - celkem			3 222		1 523	361,60

2.2. Trvalý porost

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Úpr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 715/105				
Jehličnaté keře I	1 660,-	- 50 %	40 roků 830,-	5,00 ks 4 150,-
Součet:				4 150,-
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):				* 0,600
Koeficient polohy K _S (příl. č. 20)				* 1,050
Celkem - okrasné rostliny				= 2 614,50 Kč
Trvalý porost - zjištěná cena celkem				= 2 614,50 Kč
Pozemek parc. č. 715/105 - rekapitulace				
2.1. Pozemky:				2 818 218,96 Kč
Pozemek parc. č. 715/105 - zjištěná cena celkem				= 2 820 833,46 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Komunikace	151 069,- Kč
2. Pozemek parc. č. 715/105	2 820 833,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	2 818 218,96 Kč
2.2. trvalý porost	2 615,- Kč
	<hr/>
	= 2 820 833,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 971 902,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 971 900,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetsedmdesátjedenatisícdevětset Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

	Ocenění (v Kč)
Ocenění porovnávací metodou	2 971 900,00
Ocenění nákladovou metodou	2 971 900,00
Výsledné ocenění	2 971 900,00

Pro výsledné ocenění byly použity výsledky obou metod.

5.2 Kontrola postupu znalce

kontrola podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky. Znalecký posudek vychází z ověřených a ověřitelných podkladů, které jsou následně zpracovány plně v souladu s právními a technickými normami. Číselné údaje i převzaté informace použité v posudku jsou v průběhu zpracování posudku průběžně kontrolovány.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel požaduje stanovení ceny (obvyklé) nemovitého majetku - pozemku parc. č. 715/105 zapsaného na listu vlastnictví č. 4346 pro k.ú. Březové Hory, obec a okres Příbram. Ocenění bude obsahovat i součást pozemku – zpevněný povrch.

6.2 Odpověď

Obvyklá cena nemovitého majetku pozemku parc. č. 715/105 zapsaného na listu vlastnictví č. 4346 pro k.ú. Březové Hory, obec a okres Příbram stanovená ke dni posouzení činí

2 971 900,00 Kč

(slovy: dva miliony devět set sedmdesát jedna tisíc devět set Kč)

Posouzení bylo provedeno ke dni 25. 01. 2023 za účelem přípravy podkladů pro převod vlastnického práva.

Uvedená cena je bez zákonného DPH.

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy
3. Ortofotomapa
4. Fotodokumentace
5. Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 08:15:03

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
 Kat.území: 735515 Březové Hory List vlastnictví: 4346
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu
 DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem 00002739

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
715/105	3222	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha		
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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					
Flomby a upozornění - Bez zápisu					
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu					

Listina

- o Hospodářská smlouva 2/1979 pro FK p.č.2292,dříve k.ú.Příbram.
 POLVE:31/1983 Z-300031/1983-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Hospodářská smlouva ze dne pro FK p.č.131/1 ze dne 28.11.1969.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Hospodářská smlouva ze dne pro FK p.č.134/1 ze dne 28.11.1969.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Hospodářská smlouva ze dne pro FK p.č.2291,2561 dříve k.ú.Příbram ze dne 10.10.1988.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Hospodářská smlouva ze dne pro FK p.č.562/2,562/1,675/1 k.ú.Březové Hory a FK p.č. 2557,2563,2562,2564,2297,2299,2310,2546,2560,2298 k.ú. Příbram ze dne 31.12.1967.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Hospodářská smlouva ze dne pro FK p.č.569,575/4 ze dne 05.11.1970.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 08:15:03

Okres: CZ0208 Příbram Obec: 539911 Příbram
 Kat.území: 735515 Březové Hory List vlastnictví: 4346
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Hospodářská smlouva ze dne Pro FK p.č.585,586/1,586/2,573,571,577/1,577/2,589,575/1, 587 k.ú.Březové Hory a FK p.č.2561 dříve k.ú.Příbram ze dne 30.01.1970.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Hospodářská smlouva ze dne pro FK p.č.651/1 ze dne 15.12.1969.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Hospodářská smlouva 112/1970 pro FK p.č.2312 dříve k.ú.Příbram.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Hospodářská smlouva 15/1968 ze dne 29.9.1968,pro FK p.č.2293,2301/1,2301/2 dříve k.ú.Příbram.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Smlouva o koupi nemovitosti státem ze dne pro FK p.č.2303 dříve k.ú.Příbram ze dne 01.06.1970.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Smlouva o koupi nemovitosti státem ze dne pro FK p.č.2304 ze dne 01.04.1970.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Smlouva o koupi nemovitosti státem ze dne pro FK p.č.2305,2306 dříve k.ú.Příbram ze dne 01.04.1970.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Smlouva o koupi nemovitosti státem ze dne pro FK p.č.2308,2570 dříve k.ú.Příbram ze dne 13.04.1970.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Smlouva o koupi nemovitosti státem ze dne pro FK p.č.556,557 ze dne 30.01.1970.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Smlouva o koupi nemovitosti státem ze dne pro FK p.č.568/2 k.ú.Březové Hory a FK p.č.2556 dříve k.ú. Příbram ze dne 20.01.1970.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Usnesení soudu číslo deníku 151/1960 pro FK p.č.566.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
- o Usnesení soudu číslo deníku 152/1960 pro FK p.č.565,574.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 08:15:03

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
 Kat.území: 735515 Březové Hory List vlastnictví: 4346
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

listina

- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 153/1960 pro PK p.č.575/3.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 183/1960 pro PK p.č.512/2,513/1,515,516,550,567,568/1
 k.ú.Bř.Hory
 a PK p.č.2300 dříve k.ú.Příbram.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 192/1963 pro PK p.č.2565,2307,2571,2555 dříve k.ú.Příbram.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 198/1963 pro PK p.č.2311 dříve k.ú.Příbram.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 217/1963 pro PK p.č.2302,2309 dříve k.ú.Příbram.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 226/1963 pro PK p.č.2313,2559,2554,2558 dříve k.ú.Příbram.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 297/1963 pro PK p.č.2549,2547,2552,2551,2553,2550,2548 dříve
 k.ú.
 Příbram.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 383/1956 pro PK p.č.544,545.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 384/1956 pro PK p.č.588.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 385/1956 pro PK p.č.580/1.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 386/1956 pro PK p.č.543.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 698/1956 pro PK č.583.
 POLVE:98/1990 Z-300098/1990-211
- Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 08:15:03

Okres: CZ020B Příbram
 Kat.území: 735515 Březové Hory

Obec: 539911 Příbram

List vlastnictví: 4346

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 699/1956 pro PK p.č.564.
 POLVZ:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 751/1958 pro PK p.č.547.
 POLVZ:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 752/1958 pro PK p.č.549,576,579,580/2.
 POLVZ:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 754/1958 pro PK p.č.2566 dříve k.ú.Příbram.
 POLVZ:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 754/1958 pro PK p.č.2581.
 POLVZ:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 755/1958 pro PK p.č.2572 dříve k.ú.Příbram.
 POLVZ:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Usnesení soudu číslo deníku 772/1959 pro PK p.č.2575,2574,2573.
 POLVZ:98/1990 Z-300098/1990-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Hospodářská smlouva 137/1995.
 POLVZ:304/1995 Z-300304/1995-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Jiná listina ze dne Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem
 v Ústí nad Labem oddíl A XVIII,vložka 520 ze dne 10.09.1998.
 POLVZ:1248/1998 Z-301248/1998-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739
 o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 10.03.2003.
 Z-2850/2003-211
 Pro: DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 47127 Stráž pod Ralskem RČ/IČO: 00002739

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

25

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 08:15:03

Okres: CZ0208 Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735515 Březové Hory

List vlastnictví: 4346

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

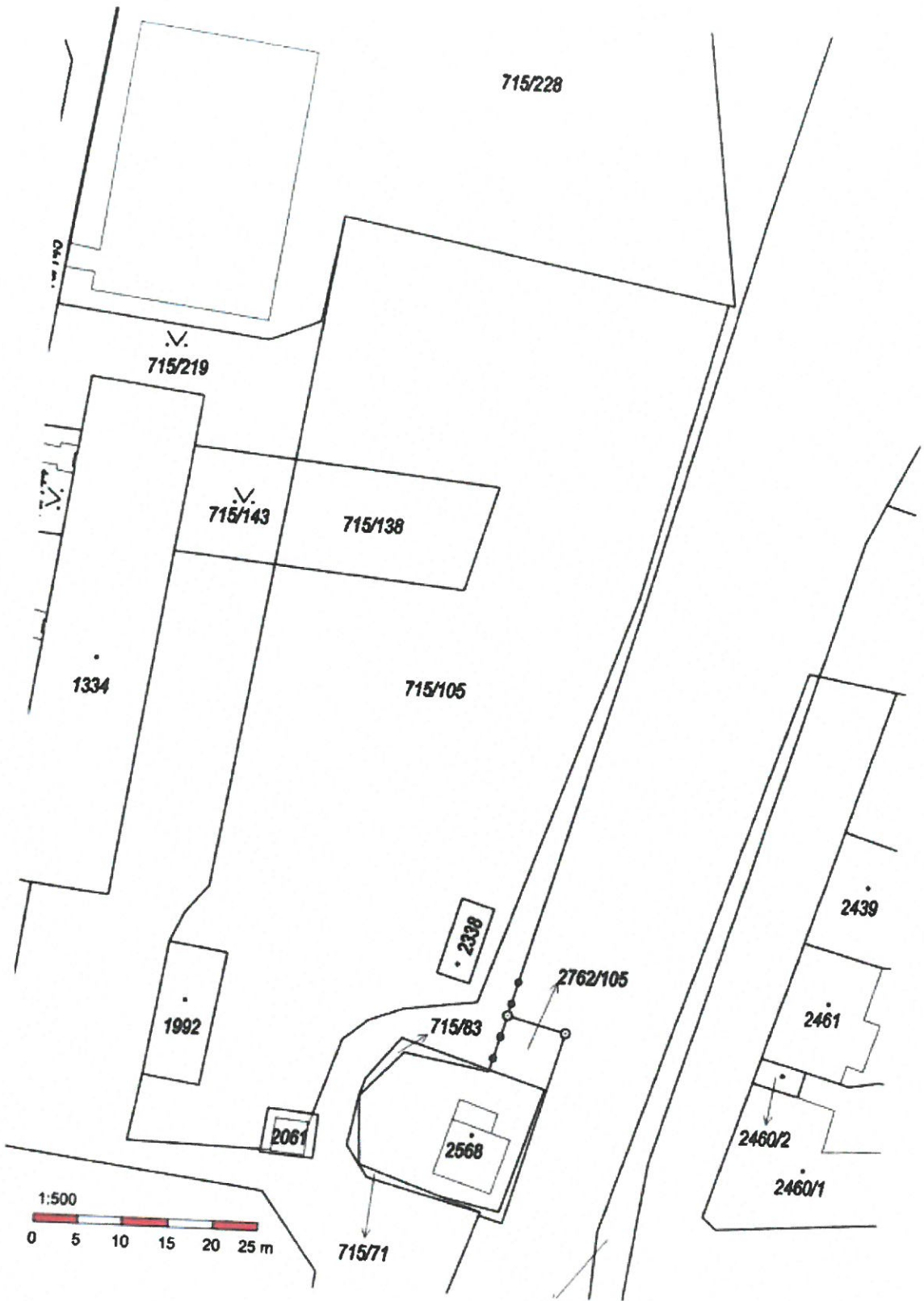
Vyhotoveno: 01.03.2023 08:21:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 5

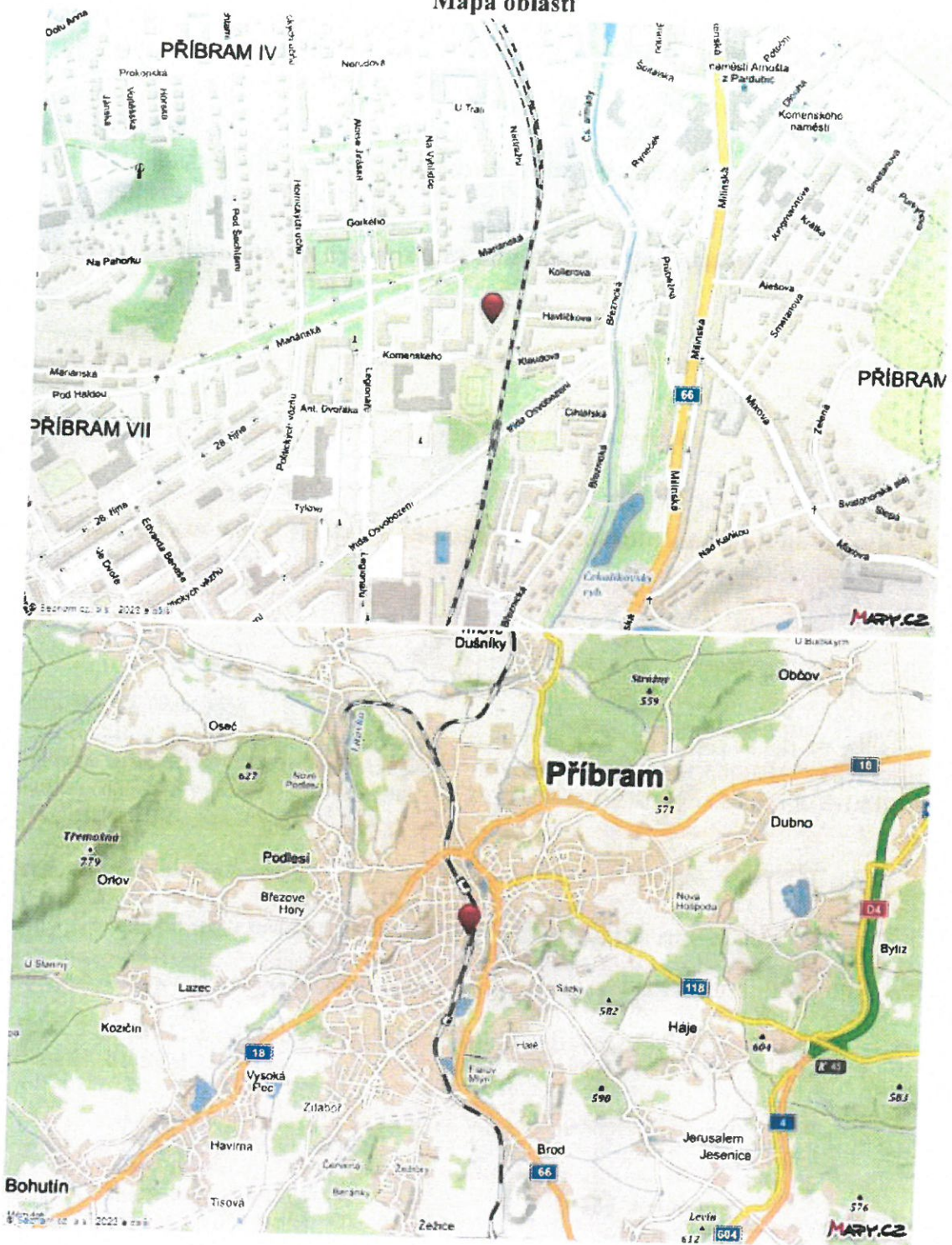


24





Mapa oblasti



8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchýlně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl

Ing. Ivana Kodytková

Ing. Milan Ječmen

Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

Ing. Jiří Nohejl

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán obchodní společností PROSCON, s.r.o., K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5, IČO: 49356381, jako znaleckým ústavem jmenovaným ministrem spravedlnosti rozhodnutími č.j. 233/96-00D, 114/99-00D a 293/2008-OD-ZN/17 v oboru EKONOMIKA, s rozsahem znaleckého oprávnění pro

- Oceňování nemovitého majetku

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 4422/13/2023.

V Praze dne 27. 01. 2023


Jan Havlík
Znalec



Ing. Jiří Nohejl
prokurista

otisk znalecké pečeti

Jana Říčařová

UJ. OIRM

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 14. března 2023 12:24
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Dopravní hřiště - pozemek p. č. 715/105 v k. ú. Březové Hory - výkup

Vážená paní Říčařová,

Pozemek p. č. 715/105 v k. ú. Březové Hory – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 13.03.2023 jste nás požádali o vyjádření výkupu pozemku p. č. 715/105 v katastrálním území Březové Hory. Pozemek je ve vlastnictví ČR – Diamo, státní podnik. Na pozemku město Příbram, prostřednictvím Auto klubu Příbram v AČR, provozuje několik desítek let dětské dopravní hřiště.

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. 715/105 v k. ú. Březové Hory se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)*

1. **Vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

Doporučujeme získat předmětný pozemek p. č. 715/105 v katastrálním území Březové Hory do vlastnictví města Příbram.

Pozemky, které jsou součástí veřejných prostranství, obytné území městské kolektivní zástavby, plochy sportovišť a lesoparků představují hodnotné plochy pro rozvoj města a je tedy žádoucí jejich výkup.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

S přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>

Sent: Monday, March 13, 2023 7:00 AM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Vojtěch Lapec <Vojtech.Lapec@pribram.eu>

Subject: Dopravní hřiště - pozemek p. č. 715/105 v k. ú. Březové Hory - výkup

Vážení kolegové,

předem si vás dovoluujeme požádat o vyjádření **do 15.3.2023**.

Prosíme o vyjádření k výkupu pozemku p. č. 715/105 v katastrálním území Březové Hory. Pozemek je ve vlastnictví ČR – Diamo, státní podnik. Na pozemku město Příbram, prostřednictvím Auto klubu Příbram v AČR, provozuje několik desítek let dětské dopravní hřiště.

Děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová

U4J. 054

Od: Vojtěch Lapec
Odesláno: 15. března 2023 15:32
Komu: Jana Říčařová
Předmět: FW: Dopravní hřiště - pozemek p. č. 715/105 v k. ú. Březové Hory - výkup

Dobrý den paní Říčařová,

Město Příbram má smlouvu s Auto klubem Příbram v AČR na provozování dětského hřiště, z toho důvodu **doporučujeme** odkud pozemku parc.č. 715/105 v katastrálním území Březové Hory.

Přeji krásný zbytek dne

Vojtěch Lapec

Referent odboru silničního hospodářství
T: 318 402 525
E: vojtech.lapec@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Generála R. Tesaříka 19, 261 19 Příbram I
[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Sent: Monday, March 13, 2023 7:00 AM
To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Vojtěch Lapec <Vojtech.Lapec@pribram.eu>
Subject: Dopravní hřiště - pozemek p. č. 715/105 v k. ú. Březové Hory - výkup

Vážení kolegové,

předem si vás dovoluujeme požádat o vyjádření **do 15.3.2023**.

Prosíme o vyjádření k výkupu pozemku p. č. 715/105 v katastrálním území Březové Hory. Pozemek je ve vlastnictví ČR – Diamo, státní podnik. Na pozemku město Příbram, prostřednictvím Auto klubu Příbram v AČR, provozuje několik desítek let dětské dopravní hřiště.

Děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová

referent Odboru správy majetku
T: 318 402 339
E: jana.ricarova@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM



Nájemní smlouva DIAMO, s. p. – město Příbram

Nájemní smlouva

A 645/OSM/2022
(RM 30.05.2022, č. usn. 0550/2022,
RM 17.10.2022, č. usn. 1016/2022)

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

DIAMO, státní podnik

Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
zapsaný v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl AXVIII, vložka 520

Týká se:

DIAMO, státní podnik

odštěpný závod Správa uranových ložisek
28. října 184, Příbram VII, 261 01 Příbram

IČO: 00002739 **DIČ:** CZ00002739, plátce DPH

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.
č. ú. 8010-0404327843/0300

Zastoupený: Ing. Zbyňkem Skálou, vedoucím odštěpného závodu
Osoba oprávněná k jednání ve věci plnění předmětu této smlouvy:
Ing. Lenka Vacínová, vedoucí oddělení majetku
tel. 318 644 116, e-mail: vacinova@diamo.cz

Fakturační a korespondenční adresa:

DIAMO, státní podnik
odštěpný závod Správa uranových ložisek
28. října 184, Příbram VII, 261 01 Příbram

(dále jen „pronajímatel“)

a

město Příbram

Tyršova 108, Příbram I, 261 01 Příbram 1
IČO: 00243132, **DIČ:** CZ00243132, plátce DPH
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. ú. 50016-521689309/0800, VS: 8260001696
Zastoupené: Mgr. Janem Konvalinkou, starostou

(dále jen „nájemce“)

(všichni dále jen „smluvní strany“)

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s nemovitou věcí ve vlastnictví České republiky, konkrétně s pozemkem p. č. 715/105 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 3 222 m² zapsaným u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na LV č. 4346 pro obec Příbram a k. ú. Březové Hory.

AM

24

2. Uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města usnesením č. 0550/2022 ze dne 30. 5. 2022 a usnesením č. 1016/2022 ze dne 17.10.2022.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu pozemek specifikovaný v čl. I. odst. 1 (dále jen „předmět nájmu“) včetně všech součástí za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a že jeho stav umožňuje využití způsobem sjednaným v této smlouvě a do nájmu jej, za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá.

III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu je pronajímán za účelem provozování dopravního hřiště.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze za účelem dohodnutým touto smlouvou.

IV. Nájemné

1. Roční nájemné bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran ve výši 53 030,00 Kč (padesát tři tisíce třicet korun českých). Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce bude využívat předmět nájmu mimo ekonomickou činnost, nebude k této částce v souladu s ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů účtována DPH.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné dle této smlouvy 1x ročně. Roční nájemné je splatné na základě fakturace pronajímatele. Splatnost daňových dokladů je 14 dnů, lhůta splatnosti se počítá ode dne vystavení daňového dokladu nájemci. Daňový doklad vystaví a odešle pronajímatel nájemci nejpozději do 15. 10. daného roku.
3. Nájemné za rok 2022 jako poměrnou část ročního nájemného za období od 1. 10. 2022 do 31. 12. 2022 je nájemce povinen uhradit pronajímateli na základě faktury (daňového dokladu), kterou vystaví a odešle pronajímatel do 15 dnů ode dne účinnosti nájemní smlouvy. Splatnost faktury je 14 kalendářních dnů od data vystavení.
4. Nájemce je dále povinen uhradit pronajímateli peněžní záruku ve výši 13 300,00 Kč, což odpovídá výši nájmu za 3 měsíce. Podkladem pro zaplacení bude zálohová faktura vystavená a odeslaná pronajímatelem do 15 dnů ode dne účinnosti nájemní smlouvy. Úhrada bude vedena jako peněžní záruka a bude vyúčtována za poslední kalendářní rok trvání nájmu při ukončení smlouvy, případně k úhradě plnění nájemce podle ustanovení čl. VII. bod 5 této smlouvy. Pro případ, že nájemce neuhradí tuto peněžní záruku ve sjednaném termínu a výši, dohodly se smluvní strany, že tato smlouva pozbývá platnosti od samého počátku.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné může být zvýšeno oznámením pronajímatele jednou ročně, vždy od 1. ledna kalendářního roku o násobek míry inflace v České republice publikovaným Českým statistickým úřadem, jakožto míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí

na

25

dne

lé

kalendářní rok. Obě smluvní strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel. Nebude-li uvedená míra inflace Českým statistickým úřadem v budoucnu publikována, bude nájemné automaticky navyšováno na základě jiných obdobných oficiálních statistických údajů. Po zveřejnění míry inflace nájemce rozdíl mezi již zaplaceným nájemným od 1. 1. příslušného roku a nájemným zvýšeným zaplatí na základě samostatné faktury vystavené pronajímatelem. Oznámení pronajímatele je jednostranný písemný právní úkon pronajímatele.

6. Vzhledem k tomu, že nájemce užívá předmět nájmu po delší dobu bez právního důvodu, zavazuje se uhradit pronajímateli za jeho užívání po dobu posledních třech let před účinností nájemní smlouvy částku ve výši trojnásobku aktuálně sjednaného ročního nájemného, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem do 15 dnů ode dne účinnosti nájemní smlouvy. Pro případ, že nájemce neuhradí tuto částku ve sjednaném termínu a výši, dohodly se smluvní strany, že tato smlouva pozbývá platnosti od samého počátku, s výjimkou tohoto ustanovení, které zůstane zachováno jako závazek nájemce vůči pronajímateli z titulu bezdůvodného obohacení. Další nároky pronajímatele na náhradu za užívání předmětu nájmu v době předcházející posledním třem rokům před účinností nájemní smlouvy považuje nájemce podle § 629 občanského zákoníku za promlčené.
7. Dnem zaplacení jakéhokoliv finančního plnění nájemce dle této smlouvy se rozumí den připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Pro případ prodloužení nájmu s hrazením jakéhokoliv finančního plnění nájemce dle této smlouvy, dohodly se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z fakturované částky za každý den prodloužení.

V. Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2032.
2. Ke dni 1. 10. 2022 dojde k protokolárnímu předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci a bude pořízena fotodokumentace.
3. Případná plnění smluvních stran v rámci předmětu této smlouvy před nabytím její účinnosti se považují za plnění dle této smlouvy, včetně práv a povinností z toho vyplývajících.

VI. Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, to znamená provádět jeho kontrolu, běžnou údržbu a udržovat pořádek tak, aby nedošlo ke zhoršení jeho stavu oproti stavu ke dni uzavření této smlouvy.
2. K zajištění provozu dopravního hřiště je nájemce povinen uzavřít vlastní smlouvy s jednotlivými dodavateli médií a služeb a náklady dle těchto smluv v plném rozsahu hradit.
3. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu plnit všechny povinnosti stanovené touto smlouvou a dodržovat obecně závazné předpisy a ČSN (mj. požární, hygienické, bezpečnostní atd.).
4. Dále je nájemce povinen dodržovat předpisy na ochranu životního prostředí a zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů včetně prováděcích předpisů

AGU

26

a zajistit zneškodnění všech odpadů, které z jeho činnosti při užívání předmětu nájmu vzniknou.

5. Nájemce nese přímo odpovědnost vůči příslušným správním orgánům v případě porušení těchto předpisů a odpovídá přímo za případné škody vzniklé z porušení těchto předpisů vůči pronajímateli a třetím osobám.
6. Nájemce odpovídá za jakoukoli škodu vzniklou na předmětu nájmu, ať už způsobenou jím či třetími osobami. Každou takovou škodu je povinen neprodleně odstranit na své náklady, nejpozději však do skončení nájmu.
7. Nájemce odpovídá přímo za škodu vzniklou třetím osobám v prostoru předmětu nájmu.
8. Pronajímatel souhlasí se skutečností, že předmět nájmu bude přenechán do užívání Auto klubu Příbram v AČR, IČO: 70541418, se sídlem Mariánská 416, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram, a to pouze za účelem zajištění bezplatné dopravní výchovy dětí.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby dle čl. V.
2. Nájem lze ukončit před uplynutím sjednané doby písemnou dohodou smluvních stran.
3. Před uplynutím sjednané doby je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět písemnou výpovědí:
 - bez uvedení důvodu s výpovědní dobou v trvání 3 měsíců, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci,
 - z níže uvedených důvodů s výpovědní dobou v trvání 1 měsíce, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci v případě, že nájemce:
 - bude v prodlení s úhradou nájemného delším než jeden kalendářní měsíc i přes písemné upozornění pronajímatele,
 - užívá předmět nájmu přes písemné upozornění pronajímatele v rozporu s účelem sjednaným touto smlouvou,
 - přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě bez předchozího písemného souhlasu pověřeného zástupce pronajímatele.
4. Před uplynutím sjednané doby je nájemce oprávněn nájem vypovědět písemnou výpovědí v případě, že se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání. V těchto případech nájem skončí uplynutím výpovědní doby v trvání tří měsíců, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
5. Po ukončení trvání nájmu, ať už z jakéhokoliv důvodu, je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, to znamená odstranit na své náklady veškerá zařízení na předmětu nájmu a případný materiál či zbytky odpadů. Pokud tak neučiní, je oprávněn tak učinit pronajímatel na náklady nájemce. Na úhradu těchto nákladů je pronajímatel oprávněn použít plnění poskytnuté nájemcem dle čl. IV. bod 4. této smlouvy. Předmět nájmu je nájemce povinen předat protokolárně pověřenému zástupci pronajímatele ke dni ukončení nájmu.

Hand

24

VIII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že se nájem sjednaný dle této smlouvy neobnovuje v případě, že nájemce nemovitou věc užívá i po uplynutí doby trvání nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že po ukončení nájemního vztahu nebude včas předán nájemcem předmět nájmu pronajímateli, bude mu účtována smluvní pokuta ve výši 9000,00 Kč za každý započatý měsíc. Nájemce je povinen po celou dobu po skončení nájmu až do protokolárního předání nájmu pronajímateli platit bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně sjednaného nájemného.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany ujednávají, že každá ze smluvních stran může od smlouvy odstoupit v případě, že bude u protistrany odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.
2. Smluvní strany se zavazují použít vzájemně poskytnuté osobní údaje pouze za účelem plnění této smlouvy, a to v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).
3. Smluvní strany se zavazují jednat a přijmout taková opatření, aby nevzniklo žádné důvodné podezření ze spáchání trestného činu a nedošlo ke spáchání trestného činu, a to ani ve stádiu přípravy či pokusu či účastenství, které by mohlo být kterékoliv ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Compliance Programem státního podniku DIAMO (viz webové stránky státního podniku DIAMO) a zavazuje se jej na vlastní náklady dodržovat, zejména protikorupční opatření.
5. Smluvní strany se zavazují navzájem si neprodleně oznámit skutečnosti vzbuzující důvodné podezření o možném spáchání trestného činu, a to bez ohledu na splnění případné zákonné oznamovací povinnosti a nad její rámec.
6. Jakékoli změny či doplnění této nájemní smlouvy lze činit jedině na základě dohody smluvních stran, a to pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků, s výjimkou úprav nájemného dle čl. IV. bod 5.
7. Tato nájemní smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy.
8. Případné spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s touto smlouvou budou řešeny dohodou mezi smluvními stranami. Nedojde-li k dohodě, spory budou řešeny věcně a místně příslušnými soudy České republiky.
9. Smlouva nabývá platnosti v den podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. (o registru smluv).
10. Obě smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomé skutečnosti, že smlouva podléhá uveřejnění do ISRS dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů a souhlasí

Handwritten signature

Handwritten mark

se zveřejněním údajů obsažených ve smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů zajistí DIAMO, státní podnik.

11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je srozumitelná a určitá, že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla sjednána v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.



V Příbrami dne 7. 11. 2022

- 1 - 11 - 2022
V Příbrami dne.....

za pronajímatele:
DIAMO, státní podnik

za nájemce:
město Příbram

DIAMO, státní podnik
odštěpný závod Správa uranových ložisek
28. října 184, Příbram VII
261 01 Příbram

1

Ing. Zbyněk Skála
vedoucí o. z. Správa uranových ložisek



Mgr. Jan Konvalinka
starosta města Příbram

AG-D



S/14/119/17

SMLOUVA
o zajištění dopravní výchovy dětí
č. 459/OSHI/2014
(schváleno RM dne 27.01.2014 usn. č. 47/2014)

kterou níže uvedeného dne uzavřeli:

Město Příbram

se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram
IČ: 00 24 31 32
zast. Ing. Pavlem Pikrtem, starostou
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
Č. účtu: 27-521689309/0800
Za finanční plnění odpovídá: Olga Štílipová
Za věcné plnění odpovídá: Zdeněk Škaloud
Za věcný obsah smlouvy odpovídá: Zdeňka Kočárková
dále jen „Objednatel“

a

Auto klub Příbram v AČR

se sídlem Mariánská 416, 261 01 Příbram
IČ: 70541418
zast. Františkem Stoklasou, jednatelem
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 27-5091810297/0100
dále jen „Provozovatel“

I.

Provozovatel výslovně prohlašuje, že je oprávněn vyučovat a provozovat dopravní výchovu dětí v souladu s metodikou Ministerstva dopravy ČR (Tematický plán dopravní výchovy - BESIP).

II.

Smluvní strany se dohodly, že na základě této smlouvy bude provozovatel pro objednatele zajišťovat dopravní výchovu dětí na dětském dopravním hřišti v Příbrami VII, Komenského 531 (dále jen „dětské hřiště“ nebo „hřiště“), když tato dopravní výchova bude dostupná pro všechny žáky základních škol, zřizovaných objednatelem.

Zajišťování dopravní výchovy bude prováděno v souladu s učebními osnovami danými aktuálním Tematickým plánem dopravní výchovy pro žáky 4. tříd základních škol zpracovaným Ministerstvem dopravy ČR, dle možnosti až 5 hodin teoretické výuky a 5 hodin praktického výcviku, který bude prováděn na Dětském dopravním hřišti v Příbrami VII, Komenského ul. č.p. 531 (dále jen DDH) ve vztahu ke každému žákovi. Součástí povinností provozovatele bude i zajištění praktického výcviku včetně zajištění dopravy dětí na hřiště.

Provozovatel bude dále:

- provádět běžnou údržbu dopravního hřiště a dopravních prostředků pro děti
- provádět úklid a kontroly DDH
- zajišťovat dopravní soutěže pro děti a další obdobné akce včetně jejich vyhodnocení – vždy v návaznosti na konkrétní dohodu s objednatelem nebo příslušným vzdělávacím zařízením (základní škola, mateřská škola)

QV

90

provádění výuky dopravní výchovy i pro žáky dalších ročníků základních škol, žáky družin a žáky mateřských škol, včetně jejich dopravy na hřiště, a to i v rámci odpoledního provozu až do naplnění kapacity hřiště

Termíny jednotlivých lekcí dopravní výchovy bude provozovatel stanovovat vždy po předchozí dohodě s příslušným vzdělávacím zařízením (základní školou, mateřskou školou).

Po dobu zajišťování výuky dopravní výchovy bude provozovatel požadovat přítomnost odpovědné osoby, která se bude výchovy účastnit, a bude nad nimi po dobu výuky vykonávat patřičný dozor.

III.

Smluvní strany se dohodly, že za zajišťování činností dle této smlouvy pro žáky základních a mateřských škol bude provozovateli náležet odměna, stanovená dle skutečného rozsahu výuky za příslušné období.

Jednotkové ceny za hodinu výuky a žáka, respektive za lekci a žáka, jsou uvedeny v příloze této smlouvy.

Odměna za další aktivity dle čl. II této smlouvy bude stanovena vždy na základě individuální dohody mezi objednatelem (případně daným školským zařízením) a provozovatelem na základě schváleného rozpočtu objednatele. V případě, že provozovatel bude zajišťovat takto uvedené činnosti bez toho, aby finanční prostředky na realizaci takových činností byly předem vyčleněny v rozpočtu objednatele, případně dal k provedení takových činností objednatel předchozí souhlas, bude otázka úhrady odměny za takové činnosti záležitostí dohody mezi provozovatelem a příslušnou organizací.

Odměnu dle této smlouvy bude provozovatel účtovat měsíčně prostřednictvím faktur, jejichž přílohou bude vždy soupis skutečně poskytnutých činností dle této smlouvy.

IV.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.4.2014. Každá smluvní strana může tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou.

V.

Objednatel ponese po dobu trvání této smlouvy veškeré náklady na energie a další média, která budou provozovatelem spotřebována v areálu dětského hřiště dle této smlouvy při zajištění činností dle této smlouvy.

Objednatel bude po dobu trvání této smlouvy zajišťovat financování údržby a oprav dětského hřiště a jeho vybavení, přičemž drobné opravy a údržbu dětského hřiště a jeho vybavení bude na náklady objednatele provádět provozovatel (náklady takto vynaložené bude povinen prokázat a řádně přeúčtovat). Jiné než drobné opravy nebo údržbu hřiště a jeho vybavení bude na základě požadavků nebo upozornění provozovatele zajišťovat a provádět objednatel.

Po dobu trvání této smlouvy nese provozovatel odpovědnost za škodu, která na hřišti nebo jeho vybavení vznikne během trvání této smlouvy, vyjma situace, kdy prokáže, že škoda vznikla zaviněním jiné osoby. Za tímto účelem se zavazuje po dobu trvání smlouvy pojistit.

VI.

Objednatel je oprávněn prostřednictvím pověřeného pracovníka MěÚ Příbram provádět kontrolu činností provozovatele dle této smlouvy, a to i během výuky.

47

Obsah této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdržel objednatel a jeden provozovatel.

V Příbrami 01-04-2014

[Handwritten signature]

.....
objednatel

.....
Klub Příbram v AČR
Maránská 416
261 01 Příbram/M.
tel. 318 627 938

[Handwritten signature]

.....
provozovatel





Příloha smlouvy o zajištění dopravní výchovy dětí

Jednotkové ceny za hodinu výuky a žáka, respektive za lekci a žáka:

odměna za vykonanou práci 17,- Kč/ hodina a žáka výuky dle tematického plánu

odměna za vykonanou práci 12,- Kč/ hodina a žáka ostatní výuky