

Název bodu jednání:

Prodej pozemků p. č. 3296 a p. č. 3299, vše v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 30.10.2023, č. usn. 0961/2023**Text usnesení RM:** Rada města

doporučuje zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p. č. 3299, jehož součástí je stavba – budova č. p. 546 v Příbrami VI – Březové Hory, rodinný dům, a pozemku p. č. 3296, vše v katastrálním území Příbram, výběrovým řízením - obálkovou metodou, výše minimálního podání činí 2.139,00 Kč/m².

Napsala: Bc. Petra Kramperová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 3299, jehož součástí je stavba – budova č. p. 546 v Příbrami VI – Březové Hory, rodinný dům, a pozemku p. č. 3296, vše v katastrálním území Příbram, výběrovým řízením - obálkovou metodou, výše minimálního podání činí Kč/m².

Důvodová zpráva:

OSM na základě Dlouhodobé koncepce hospodaření s vybraným nemovitým majetkem ve vlastnictví města Příbram zpracované dne 14.12.2021, schválené zastupitelstvem města dne 25.04.2022, připravil záměr prodeje pozemků v katastrálním území Příbram:

- p. č. 3296 o výměře 2.384 m² (zahrada/zemědělský půdní fond),
- p. č. 3299 o výměře 267 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba – budova č. p. 546 v Příbrami VI – Březové Hory, rodinný dům.

Z výše uvedené koncepce vyplývá, že na pozemku p. č. 3299, na němž se dle katastru nemovitostí nachází stavba č. p. 546, se nachází ruina; dochovaná jsou pouze torza obvodových stěn, cenu má pouze pozemek. V předmětné koncepci spadá tato nemovitost do kategorie C: „Nemovitosti určené k prodeji či směně“.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

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. Předmětné pozemky jsou v ÚP vymezeny jako tzv. plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV).

Odbor nemá námitek k prodeji pozemků p. č. 3296 a p. č. 3299 v k. ú. Příbram, jehož součástí je budova č. p. 546, ul. Pod Špitálem, Příbram VI, za podmínky, že město Příbram nabídne k prodeji předmětné pozemky jako celek. Město Příbram vlastní, jak pozemek pod objektem, tak jeho zahradu na pozemku p. č. 3296 v k. ú. Příbram, které dohromady tvoří jeden celek. Předmětné pozemky p. č. 3299, p. č. 3296, vše v k. ú. Příbram, se nachází v území, které je určeno především k zástavbě.

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

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Odbor nemá námitek k prodeji pozemků.

Na předmětných pozemcích se dle sdělení společností ČEZ Distribuce, a.s., a 1. SčV, a.s. nenachází jejich inženýrské sítě.

Nabývací titul:

Oba pozemky - Dohoda o bezúplatném převodu majetku, včetně dodatku č. 1 ze dne 27.04.1994.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor provedl místní šetření a pořídil na místě fotodokumentaci.

Komise pro realizaci majetku města projednala materiál na svém zasedání dne 30.08.2023 s následujícím stanoviskem:

Komise doporučuje schválit záměr prodeje pozemků p. č. 3296 a p. č. 3299, oba v k. ú. Příbram, formou výběrového řízení – obálkovou metodou nejvyšší nabídky.

Dne 02.10.2023 Rada města Příbram svým usnesením č. 0865/2023 schválila záměr prodeje pozemku p. č. 3299, jehož součástí je stavba – budova č. p. 546 v Příbrami VI – Březové Hory, rodinný dům, a pozemku p. č. 3296, vše v katastrálním území Příbram.

OSM na základě schváleného záměru nechal vyhotovit znalecký posudek pro stanovení ceny v místě a čase ocenění obvyklé.

Znalecký posudek č. 060838/2023 vyhotovený dne 11.10.2023 znalcem Ing. Rudolfem Štěpánkem určil cenu obvyklou předmětných pozemků v celkové výši 5.670.000,00 Kč, tj. 2.139,00 Kč/m².

Přílohy:

1. Situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. Dlouhodobá koncepce - z důvodu obsáhlosti výběr pouze několika stránek týkajících se předmětných nemovitých věcí
3. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města a Odboru silničního hospodářství
4. Znalecký posudek č. 060838/2023

k. ú. Příbram

547

3304

3311/4

3306/17

3306/5

3311/3

č.p. 546
3299

3314

3315/3

3315/2

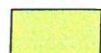
3279/6

3296

3245/9

Pod Špitálem

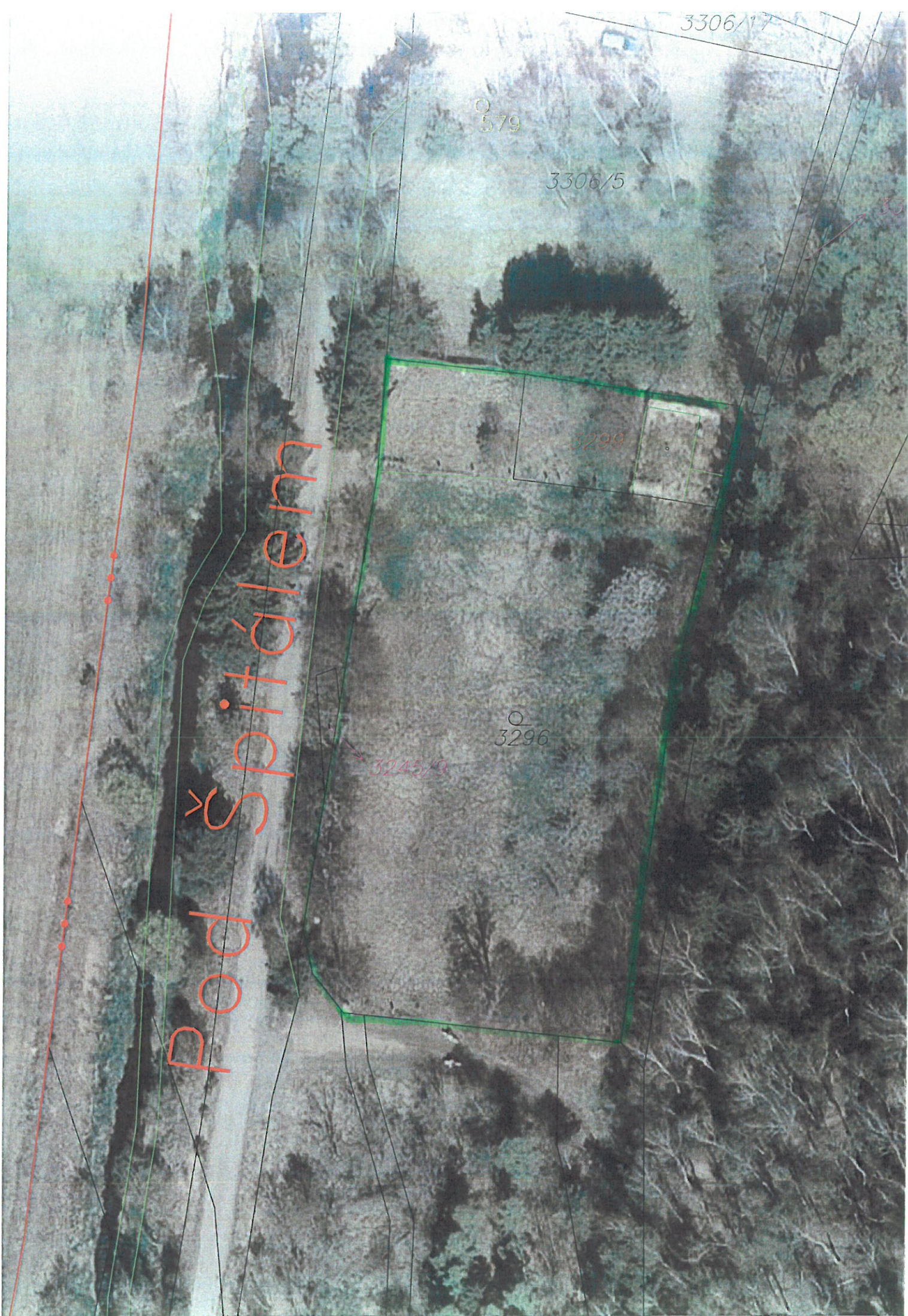
LEGENDA: vlastnictví pozemků



město Příbram



nabízené pozemky



Pod Špitálem

3306/17

579

3306/5

3299

3296

3245/9



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OBJEDNATELE

Objednatel zprávy: **Město Příbram**
Sídlo: Tyršova 108
261 01 Příbram
IČO: 00243132
Kontaktní osoba: Mgr. Žaneta Vaverková

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZPRACOVATELE ZPRÁVY

Název společnosti: **TCG Technical Consulting Group s.r.o.**
Sídlo: Dolnoměcholupská 522/12a, 102 00 Praha 10
IČ: 25638670
Kontaktní osoba: Ing. Zdeněk Švanda, tel: 603 413 302, e-mail: zdenek.svanda@tcg.cz
Zpracoval: Ing. Jakub Ruml, tel: 739 548 500, e-mail: ruml@mc-triton.cz

Datum zpracování 14. 12. 2021

ZADÁNÍ

Zadáním projektu je vytvoření dlouhodobé Koncepce hospodaření s vybraným nemovitým majetkem města Příbrami, kterým se pro účely této Koncepce stanovují budovy, bytový fond a nebytové prostory, jako vrcholový pohled na současný stav nemovitého majetku města dle druhového členění, návrhu strategických doporučení, konkrétních opatření pro hospodaření, správu a řízení nemovitého majetku města jako celku. To vše ve struktuře:

- **ANALYTICKÁ ČÁST** – popis současné situace, identifikace problémů a úzkých míst, silné a slabé stránky současného systému.
- **STRATEGICKÁ ČÁST** – formulování cílů, návrhy řešení situace ve struktuře (priorita, opatření, projekt), navržení standardů a funkčních požadavků na SW (budou definovány priority města v rámci správy, údržby a rozvoje jak jednotlivých nemovitostí města vč. jejich vyčíslení, tak priority v rámci strategického řízení nemovitého majetku města jako celku.
- **IMPLEMENTAČNÍ část** – návrhy konkrétních postupů (zásady pasportizace), provedení implementace návrhů (provedení pasportizace), zásady monitoringu a vyhodnocení, organizačně-procesní model budoucí správy majetku vč. odborných rolí a jejich kompetencí, vizualizace procesu, včetně metodiky pro strategické řízení a správu nemovitého majetku města.

3 NÁVRHOVÁ ČÁST

Jak již bylo zmíněno v úvodu, dlouhodobá koncepce hospodaření s vybraným nemovitým majetkem ve vlastnictví města Příbram sleduje dlouhodobý cíl rozvoje města Příbram v souladu s platným územním plánem, Strategickým plánem rozvoje města a prioritami identifikovanými v rámci zpracovaného technického pasportu. Koncepce vymezuje a kategorizuje základní fond nemovitého majetku (příloha č. 1) ve vlastnictví města Příbram³, způsob řízení tohoto fondu a principy jeho dlouhodobého rozvoje.

Koncepce by zároveň měla umožnit občanům a organizacím, podílet se formou privatizace vyčleněného nemovitého majetku města Příbrami, případně na ekonomické spoluúčasti jeho dalšího rozvoje.

3.1 Základní zásady

Pro účely koncepce jsou stanoveny následující okruhy nemovitého majetku (přehled je uveden v příloze č. 1).

A. Nemovitosti ve vlastnictví města Příbram, které nejsou dlouhodobě určeny k prodeji či směně:

Jedná se o budovy, kde jsou zahrnuty zejména historické domy na území města nebo jiné objekty sloužící k zajištění potřeb veřejnosti. Jedná se obecně o nemovité věci, které se svou kulturní nebo společenskou hodnotou výrazně odlišují od ostatních nemovitých věcí v majetku Příbrami a měly by být i do budoucna zachovány ve vlastnictví města a vytvořit základní fond nemovitého majetku Příbrami.

Dále jsou to domy s pečovatelskou službou nebo domy, kde se nachází byty se zvláštním určením. Jsou zde zahrnuty bytové domy, jejichž dispozice je omezena s ohledem na čerpání přijatých dotací na jejich rekonstrukci a takové bytové domy, které v sobě zahrnují větší počet bytových jednotek. Tyto nemovité věci by měly do budoucna vytvořit základní bytový fond ve vlastnictví města Příbram.

V příloze č. 1 jsou tyto nemovité věci zahrnuty v kategorii „A“.

B. Nemovitosti, které lze prodat či směnit pouze za splnění určitých podmínek:

Do předmětné kategorie byly přeřazeny některé nemovitosti, přičemž bude u předmětných nemovitých věcí třeba dále posoudit finanční efekt plynoucí z užívání majetku (náklady a výnosy) a porovnat ho s velikostí jednorázového výnosu v případě prodeje s ohledem na zachování a rozvoj obecního majetku.

V příloze č. 1 jsou tyto nemovité věci zahrnuty v kategorii „B“.

C. Nemovitosti určené k prodeji či směně:

V této kategorii jsou uváděny nemovité věci určené k prodeji či směně. Jedná se zejména o objekty bývalých výměňkových stanic, technických budov, skladů, garáží, které již dnes neslouží svému účelu a nejsou ani využívány pro potřeby města Příbram, respektive jeho příspěvkovými organizacemi (především Technickými službami města Příbram). Dále jsou zde zařazeny budovy, které se po důkladné analýze jeví jako zbytné, kdy již není ekonomické si je dále ponechávat ve vlastnictví (např. malé rodinné domy, či střešní nástavby na stávající zástavbě).

V příloze č. 1 jsou tyto nemovité věci zahrnuty v kategorii „C“.

³ Podkladem pro zpracování Koncepce byl předaný soupis budov ve vlastnictví města. Návrh členění budov dle barev semaforu v něm korespondovalo s kategorizací navrženou touto koncepcí (červená odpovídá budovám pod bodem A, oranžová budovám B a zelená budovám C). Jednotlivé budovy byly však do kategorií A, B a C již ze strany zpracovatele zařazeny objektivně na základě stavebně technického pasportu nemovitostí města.

5.1.3 C. Nemovitosti určené k prodeji či směně

Ceny uvedené u jednotlivých objektů jsou hrubý odhad na základě porovnání s dosahovanými cenami v Příbrami a stavu objektu, jak byl zjištěn při auditu. Pro případ prodeje je nutno provést podrobnější výpočet, který zpřesní nabídkovou cenu.

Položka	Objekt	Stručný popis	Cena	Původní kategorie
43	RD Třemošenská	Malý dům, nutná kompletní rekonstrukce	3,0 mil. Kč	Bytové domy
76	Občov 1	Statek bez pozemků	3,0 mil. Kč	Ostatní budovy
110	Průběžná 159	Výměňíková stanice	4,0 mil. Kč	Ostatní budovy
112	Čs.armády 145	Prázdná kancelářská budova	20,0 mil. Kč	Ostatní budovy
114	Pod špitálem 546	Ruina, spíše má cenu pozemek	0,2 mil. Kč	Ostatní budovy
129	Sportovní 49	Výměňíková stanice	4,5 mil. Kč	Ostatní budovy
141,142,143	Trhové Dušníky	Statek	10,0 mil. Kč	Ostatní budovy

Od: Libuše Hálová
Odesláno: úterý 27. června 2023 12:22
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: pozemky p. č. 3296, 3299 v k. ú. Příbram

Pozemky p. č. 3299 a p. č. 3296 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 13.06.2023 jste nás požádali o vyjádření k záměru prodeje parc. č. 3299, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 267 m², jehož součástí je budova č. p. 564 v Příbrami VI – Březové Hory, ul. Pod Špitálem, objekt k bydlení, a pozemku parc. č. 3296, zahrada, o výměře 2384 m², to vše v k. ú. Příbram.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 07. 2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Předmětné pozemky, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny následovně:

- p. č. 3299 a p. č. 3296 oba v k. ú. Příbram – *tzv. plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)*

1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Nemá námitek k prodeji pozemků p. č. 3296 a p. č. 3299 v k. ú. Příbram, jehož součástí je budova č.p. 546, ul. Pod Špitálem, Příbram VI **za podmínek:**

- město Příbram vlastní, jak pozemek pod objektem, tak jeho zahradu na pozemku p. č. 3296 v k. ú. Příbram, která tvoří jeden celek. Předmětné pozemky p. č. 3299, p. č. 3296 vše v k. ú. Příbram, které jsou v majetku města Příbram se nachází v území, které je určeno především k zástavbě. Na základě výše uvedeného doporučujeme nabídnout k prodeji pozemky parc.č. 3296 a p. č. 3299 vše v k. ú. Příbram jako celek.

Vyřizuje: *Libuše Hálová/ 318 402 576*

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

Na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyřizuje: *Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559*

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: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>

Sent: Tuesday, June 13, 2023 8:55 AM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>

Subject: pozemky p. č. 3296, 3299 v k. ú. Příbram

Vážené kolegyně,

OSM připravuje záměr prodeje pozemků p. č. 3296 a p. č. 3299, vše v katastrálním území Příbram.

Prosím o Vaše vyjádření, děkuji za spolupráci

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: pátek 30. června 2023 11:40
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: pozemky p. č. 3296, 3299 v k. ú. Příbram

Vážená kolegyně,

na základě záměru prodeje pozemků p. č. 3296 a p. č. 3299, oba v k. ú. Příbram Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

S pozdravem

Ing. Kateřina Siblíková

administrativní pracovník Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: katerina.siblikova@prijram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@prijram.eu>

Sent: Tuesday, June 13, 2023 8:55 AM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@prijram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@prijram.eu>

Subject: pozemky p. č. 3296, 3299 v k. ú. Příbram

Vážené kolegyně,

OSM připravuje záměr prodeje pozemků p. č. 3296 a p. č. 3299, vše v katastrálním území Příbram.

Prosím o Vaše vyjádření, děkuji za spolupráci

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@prijram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 060838/2023



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č.3299, jehož součástí je zbořená stavba č.p.546 a p.č.3296 v k.ú. a obci Příbram.

Znalec: Ing. Rudolf Štěpánek
Jana Drdy 499
261 01 Příbram VII
telefon: +420 605 266 220
e-mail: ruda.stepanek@volny.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: 4201 - 47/2023

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
26101 Příbram I

TRŽNÍ CENA	5 670 000 Kč
-------------------	---------------------

Počet stran: 22 a 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 11.10.2023

Vyhotoveno: Příbrami 15.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé pozemků p.č.3299 a p.č.3296 a budovy č.p.546 v Příbrami VI - Březových Horách.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.10.2023 za přítomnosti paní Bc. Petry Kramperové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy MYSIS, vyhotovené Bc.Petrou Kramperovou dne 1.9.2023
- Objednávka číslo:OBJ2323603 ze dne 4.10.2023
- kopie katastrální mapy ze dne 12.10..2023
- Územní plán města Příbram
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram
Adresa nemovité věci: Pod Špitálem 546, 261 01 Příbram VI

Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram I, podíl 1 / 1

Místopis

Příbram je okresní město s velmi dobrou dostupností Hlavního města Prahy po dálnici D4 Strakonická.

Situace

- Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
- Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
- Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
- Připojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
- Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
- Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
- Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

přístup přes pozemky

3245/11 DIAMO, státní podnik
3245/7 Povodí Vltavy, státní podnik,

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky p.č.3299 - zastavěná plocha a p.č.3296 - zahrada k.ú.a obci Příbram. Na pozemku p.č.3299 je téměř zbořená stavba. Pozemky jsou v ulici Pod Špitálem, na druhé straně ulice je řeka Litavka. Pozemky jsou ale mimo záplavové území.

Dle Územního plánu města Příbram se jedná o polohu plochy smíšené obytné, bydlení venkovské. Přístup k pozemkům je po poměrně rozbité asfaltové komunikaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č.3299 a 3296 se stavbou č.p.546 v Příbrami VI
Adresa předmětu ocenění: Pod Špitálem 546
261 01 Příbram VI
LV: 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram

Počet obyvatel:

31 651

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1\,576,00 \text{ Kč/m}^2$

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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 obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,082}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	II	-0,10

napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 - Jiné vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,920}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,850}$$

1. Pozemky

Jedná se o pozemky p.č.3299 - zastavěná plocha a p.č.3296 - zahrada k.ú.a obci Příbram. Na pozemku p.č.3299 je téměř zbořená stavba. Pozemky jsou v ulici Pod Špitálem, na druhé straně ulice je řeka Litavka. Pozemky jsou ale mimo záplavové území.

Dle Územního plánu města Příbram se jedná o polohu plochy smíšené obytné, bydlení venkovské.

Přístup k pozemkům je po poměrně rozbité asfaltové komunikaci.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,850}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - Jiné vlivy nezjištěny.	II	0,00

Index omezujících vlivů

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,850 = 0,850$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 576,-	0,850		1 339,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3299	267	1 339,60	357 673,20
§ 4 odst. 1	zahrada	3296	2 384	1 339,60	3 193 606,40
Stavební pozemky - celkem			2 651		3 551 279,60

Pozemky - zjištěná cena celkem = 3 551 279,60 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č.3299 - zastavěná plocha a p.č.3296 - zahrada k.ú.a obci Příbram. Na pozemku p.č.3299 je téměř zbořená stavba. Pozemky jsou v ulici Pod Špitálem, na druhé straně ulice je řeka Litavka. Pozemky jsou ale mimo záplavové území.

Dle Územního plánu města Příbram se jedná o polohu plochy smíšené obytné, bydlení venkovské.

Přístup k pozemkům je po poměrně rozbité asfaltové komunikaci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 902 m²
Lokalita: Podlesí, okres Příbram
Popis: Nabízíme Vám k prodeji atraktivní pozemek vhodný k zástavbě, o celkové výměře 902 m² v Podlesí u Příbrami. Pozemek určený územním plánem k zástavbě pro rodinné domy (BV1 - smíšené obytné - bydlení venkovské). Inženýrské sítě - elektřina na hranici pozemku (kaplička zbudována), obecní vodovod, kanalizace a plyn. Zastavitelnost pozemku 35 %. K pozemku vede obecní, asfaltová komunikace. Základní občanská vybavenost v pět minut vzdálené Příbrami (obchody, školy, lékaři). Pozemek leží na okraji klidné obce v blízkosti oblíbených Brd.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90
velikost pozemku - menší než u oceňovaných 0,84

poloha pozemku - podobné jako u oceňovaných 1,00
dopravní dostupnost - lepší než u oceňovaných 0,95
možnost zastavění poz. - podobné jako u oceňovaných 1,00
intenzita využití poz. - podobné jako u oceňovaných 1,00
vybavenost pozemku - lepší než u oceňovaných 0,95
úvaha zpracovatele ocenění - podobné jako u oceňovaných 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 690 000	902	4 090,91	0,68	2 781,82

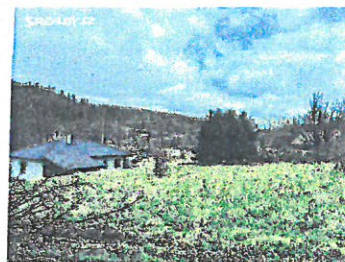
Název: Prodej stavebního pozemku 896 m²

Lokalita: Příbram, okres Příbram

Popis: Nabízím Vám velmi pěkný stavební pozemek v nově vznikající lokalitě na rozhraní Příbrami a Sázek, který navazuje na ulici Mixova. Jedná se o mírně svažité pozemek, který bude kompletně zasít'ován - v této chvíli již probíhají stavební práce na kompletním zasít'ování pozemku a přístupové komunikaci. V blízkosti pozemku se nachází les a zároveň je to cca. 700 m do centra staré Příbrami. Z inženýrských sítí bude pozemek napojen na elektrickou energii, plyn, vodovodní řad, kanalizační přípojku, internet bude možný napojit přes wifi. Přístupová komunikace bude asfaltová s chodníky v lokalitě vznikne cca. 16 nových domů. V územním plánu je pozemek veden jako stavební - SO23 - smíšená obytné území s výraznou převahou bydlení, maximální zastavěnost pozemku 25 %.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90
velikost pozemku - menší než u oceňovaných 0,82
poloha pozemku - lepší než u oceňovaných 0,95
dopravní dostupnost - lepší než u oceňovaných 0,95
možnost zastavění poz. - podobné jako u oceňovaných 1,00
intenzita využití poz. - podobné jako u oceňovaných 1,00
vybavenost pozemku - lepší než u oceňovaných 0,95
úvaha zpracovatele ocenění - podobné jako u oceňovaných 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 950 000	896	4 408,48	0,63	2 777,34

Název: Prodej stavebního pozemku 1 500 m²

Lokalita: Příbram

Popis: Stavební pozemek Orlov, Příbram 1500 m². Nabídka stavebního pozemku o výměře 1.500 m², v malebné obci Orlov, jen cca 3km od Příbrami. Lokalita se nachází na okraji chráněné krajinné oblasti Brdy. V současné době je pozemek v územním plánu jako stavební. Hlavní a přípustné funkční využití: stavby pro bydlení (rodinné domy izolované). Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 25%; minimální zastoupení zeleně (na terénu) na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (i v případě zastřešení šikmou střechou a využití podkroví). Přístup na stavební pozemek je možný po asfaltové komunikaci. Přípojky elektriny již na pozemku. Voda (obecní vodovod) a obecní kanalizace na okraji

pozemku. Bydlení nedaleko okresního města Příbram. V samotné obci Orlov, je fotbalové hřiště, dále místní restaurace a hospoda, venkovní hřiště pro děti. Dobrá dostupnost do Prahy 70km i Plzně 60km. Hlavní výhodou tohoto místa je příroda a soukromí.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku - menší než u oceňovaných	0,94
poloha pozemku - podobné jako u oceňovaných	1,00
dopravní dostupnost - podobné jako u oceňovaných	1,00
možnost zastavění poz. - podobné jako u oceňovaných	1,00
intenzita využití poz. - podobné jako u oceňovaných	1,00
vybavenost pozemku - lepší než u oceňovaných	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - podobné jako u oceňovaných	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 498 500	1 500	2 999,00	0,80	2 399,20

Název: Prodej stavebního pozemku 2 196 m²

Lokalita: Bohutín, okres Příbram

Popis: Prodej stavebního pozemku, Bohutín - Rusalka. Dovolte mi, abych Vám nabídla krásný pozemek v obci Bohutín, lokalita Rusalka. Pozemek, určený k zastavění rodinným domem, se nachází v klidné části obce, hned u lesa. O soukromí jistě nebudete mít nouzi, pozemek je velký 2196 m². V lokalitě jsou zkolaudovány komunikace, stanice na úpravu vody, veřejné osvětlení. Každý pozemek je napojen na vodovodní řad a je k němu přivedena elektřina. Odpadní vody jsou řešeny samostatnou jímkou nebo čistírnou odpadních vod. Lokalita „Rusalka“ je vzdálena zhruba 7 kilometrů od okresního města Příbram a 2,5 kilometru od obce Bohutín, ve které je základní škola, obchod a autobusové spojení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku - podobné jako u oceňovaných	0,98
poloha pozemku - horší než u oceňovaných	1,02
dopravní dostupnost - horší než u oceňovaných	1,02
možnost zastavění poz. - podobné jako u oceňovaných	1,00
intenzita využití poz. - podobné jako u oceňovaných	1,00
vybavenost pozemku - lepší než u oceňovaných	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - podobné jako u oceňovaných	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 990 000	2 196	2 272,31	0,87	1 976,91

Minimální jednotková porovnávací cena	1 976,91 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 483,82 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 781,82 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Hodnota byla stanovena porovnáním pěti pozemků v blízkých lokalitách a nabízených cen k prodeji. Podle mezinárodních standardů je plocha zahrady převyšující 1 000 m² oceňována přiměřeně nižší cenou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3299	267	2 400,00		640 800
zahrada	3296	1 000	2 400,00		2 400 000
zahrada	3296	1 384	1 900,00		2 629 600
Celková výměra pozemků		2 651	Hodnota pozemků celkem		5 670 400

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky 3 551 280,- Kč

Výsledná cena - celkem: 3 551 280,- Kč

slovy: Třimilionpětsetpadesátjednatísícdvěštosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 3 551 280 Kč

slovy: Třimilionpětsetpadesátjednatísícdvěštosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 5 670 400,- Kč

Hodnota pozemku 5 670 400 Kč

Silné stránky

Jde o klidnou polohu.

Slabé stránky

Na pozemku je téměř zbořený rodinný dům. Přístup k pozemkům je po poměrně rozbité asfaltové komunikaci.

Obvyklá cena 5 670 000 Kč

slovy: Pětmilionůšestsetšedesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o pozemky p.č.3299 - zastavěná plocha a p.č.3296 - zahrada k.ú.a obci Příbram. Na pozemku p.č.3299 je téměř zbořená stavba. Pozemky jsou v ulici Pod Špitálem, na druhé straně ulice je řeka Litavka. Pozemky jsou ale mimo záplavové území.

Dle Územního plánu města Příbram se jedná o polohu plochy smíšené obytné, bydlení venkovské. Přístup k pozemkům je po poměrně rozbité asfaltové komunikaci.

5. ZÁVĚR

5.1. Závěr

Tržní cena

5 670 000 Kč

slovy: Pětmilionůšestsetšedesát tisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 4201 - 47/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 28.1.1986, pod č.j. Spr. 1345/80, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 060838/2023.

Příbrami 15.10.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rudolf Štěpánek
Jana Drdy 499
261 01 Příbram VII

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

„Prohlašuji, že jsem si vědom 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: 060838/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10001 p.č.3299	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10001 p.č.3296	2
Kopie katastrální mapy p.č.3299 a 3296	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2
Územní plán - výřez	1
Objednávka číslo:OBJ2323603	1

Výpis z katastru nemovitostí

ČÍSLO ÚZEMÍ	100003	Právní území	Právní území
ČÍSLO ÚZEMÍ	000011	Právní území	Právní území
ČÍSLO ÚZEMÍ	000011	Právní území	Právní území

ČÍSLO PARCELY	KN 0099
ČÍSLO PARCELY	207
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Příbram 735420
PŮVOD PARCELY	Katastr nemovitostí (KN)
LIST MAPY	DKM
URČENÍ VYMĚRY	Ze souřadnic v S-JTSK
DRUH POZEMKU	zastavěná plocha z nedavčí
ZPŮSOB OCHRANY	-
SOUČÁSTÍ A STAVBA	Příbram VI-Frezové Horn, č. 545, roční dům
ŘÍZENÍ VZNIKU	2 1343/2014 211
SEZNAM BPEJ	Parcela nemá BPEJ

OPRAVNĚNÉ OSOBY	na LV 10001
-----------------	-------------

Operativní subjekt, adresa	Identifikátor	FEJ
----------------------------	---------------	-----

Vlastnické právo		
------------------	--	--

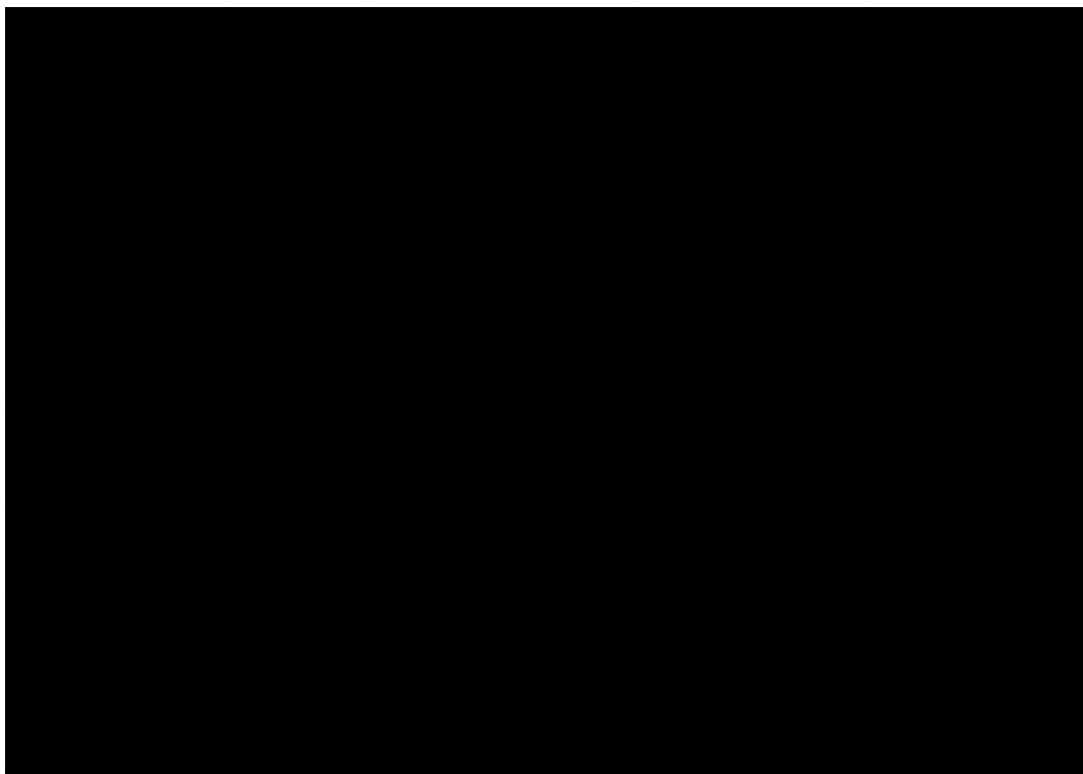
Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I	00243132
---	----------

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B	(bez zápisu)
---	---------------------

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	(bez zápisu)
--	---------------------

Poznámky a další obdobné údaje	(bez zápisu)
---------------------------------------	---------------------

Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu	
---	--



Vyhodotnil: Petra Krámpalová

PRÁVNÍ VZTAH: KANCELÁŘSKÝ ZÁPIS
OBJEKT: 1 000 01 Příbram
VYTIŠTĚNÍ: 27.01.2014 Příbram

CELKOVÁ PLOŠNÁ VÝMĚRA: 2389
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Příbram: 73542E
KÓD OBLASTI PARCELY: Katastr nemovitostí ČR
LIST MAPY: DKM
URČENÍ VÝMĚRY: Ze souřadnic v S-JTSK
DRUH PŮZEMKŮ: záhradě
ZPŮSOB OCHRANY: zemědělský půdní fond
ŘÍZENÍ VZNIKU: 13448/2005-211
SEZNAM BŮH:

LFCD	Výměra m ²
74707	2350
75800	34

Pokud je výměra buněk či oú parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není číselně uveden

OPRAVNĚNÉ OSOBY: na LV 10001

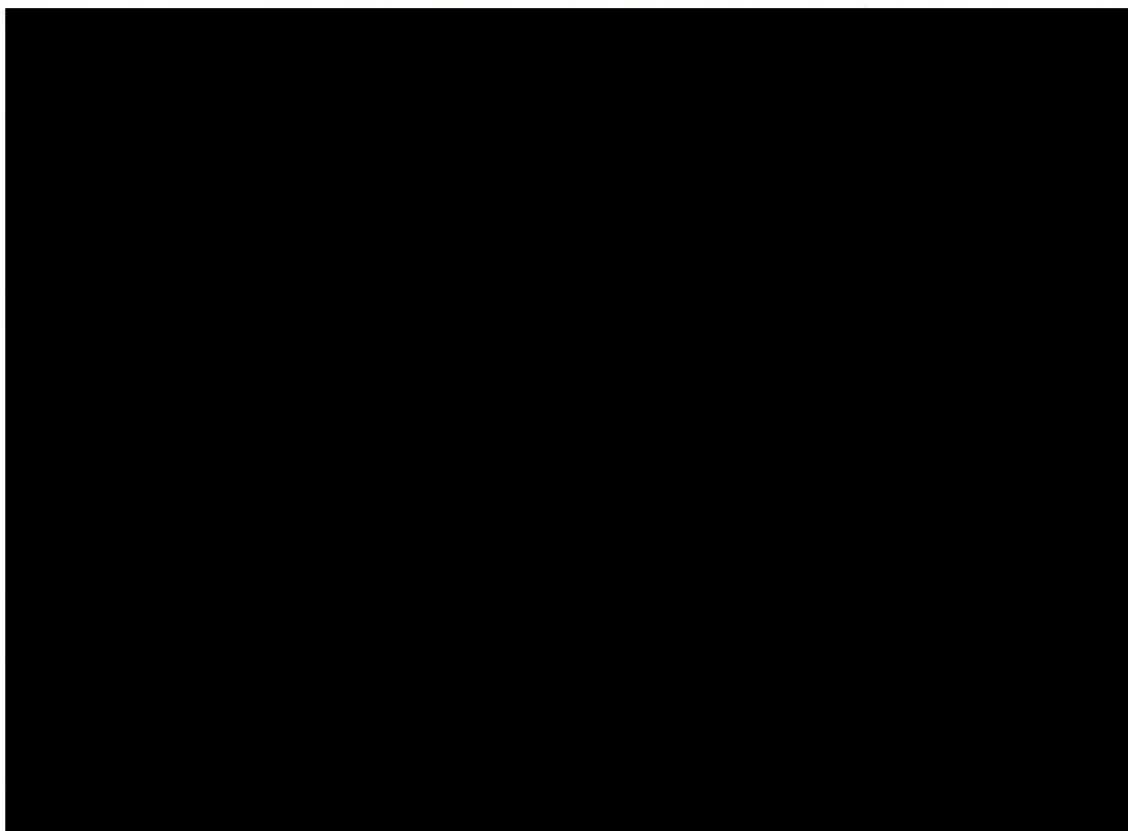
Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I	0024313z	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B (bez zápisu)

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (bez zápisu)

Poznámky a další obdobné údaje (bez zápisu)

Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu



Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram Příbram I, IČ: 00243132

* Vznik práva ze zákona z dne 1.7.1996

PO/VZ/43/1996

100002/1996-211

Pro:

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram Příbram I, IČ: 00243132

* Velká privatizace - smlouva o převodu z 10/1996 Smlouva o bezplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996

PO/VZ/558/1996

100558/1996-211

Pro:

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram Příbram I, IČ: 00243132

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

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

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver. 16.13.153P4 / SW hásp pro VFK verze 6.0

Datum a čas vyhotovení výpisu: 4.10.2023

09:36:13

Vyhotovil: Petra Kramperová

Výpis vyhotoven za 0,965s, SQLite3 native, ver. 3.39.5

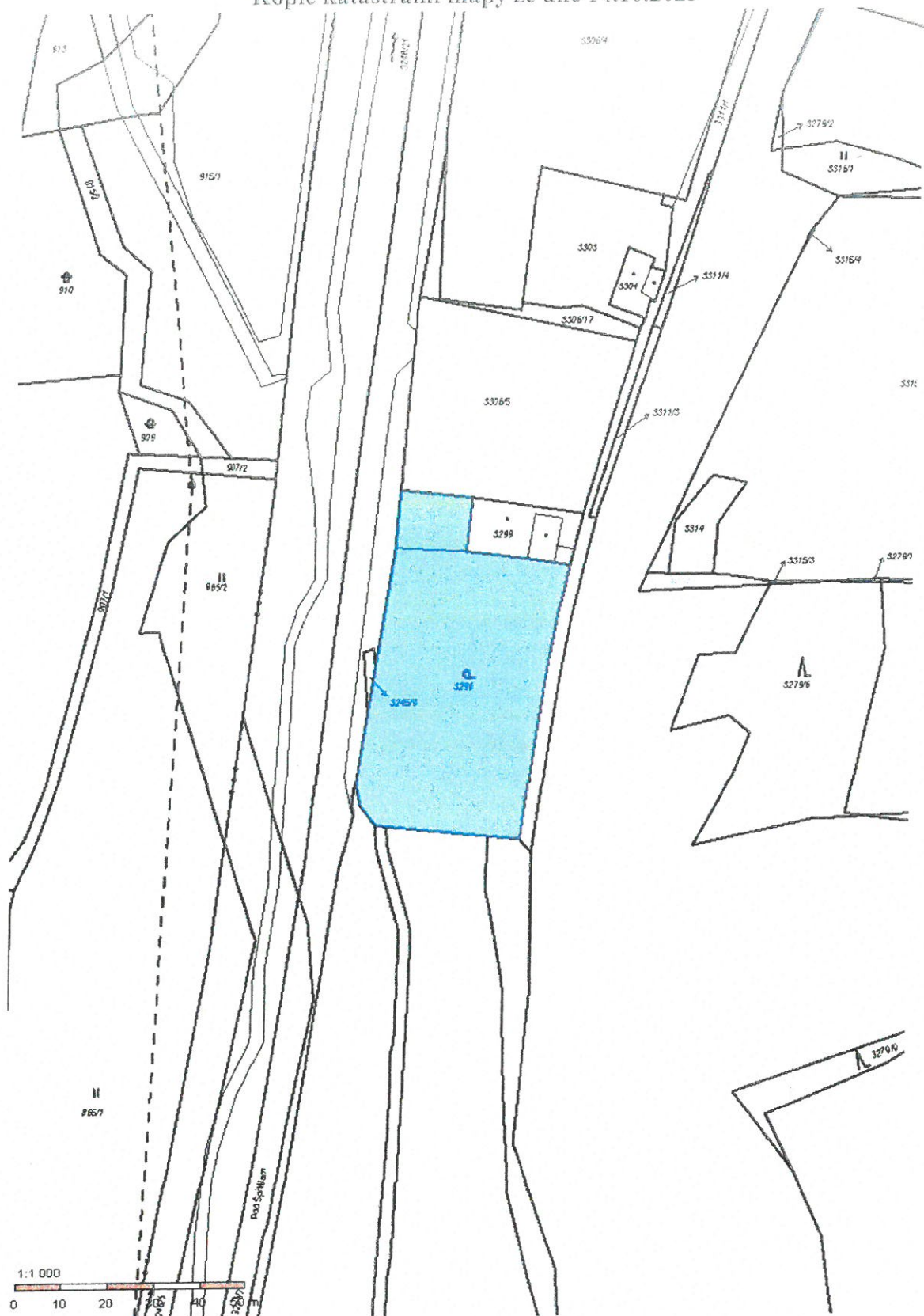
Tento výpis má informativní charakter, a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

Kopie katastrální mapy ze dne 14.10.2023



Pozemek p.č. 3299 v k.ú. č. 735426

Kopie katastrální mapy ze dne 14.10.2023



Pozemek p.č. 3296 v k.ú. č. 735426

Mapa oblasti





RD č.p.546 - zbořeniště



přístup k p.č.3299



pozemek p.č.3299



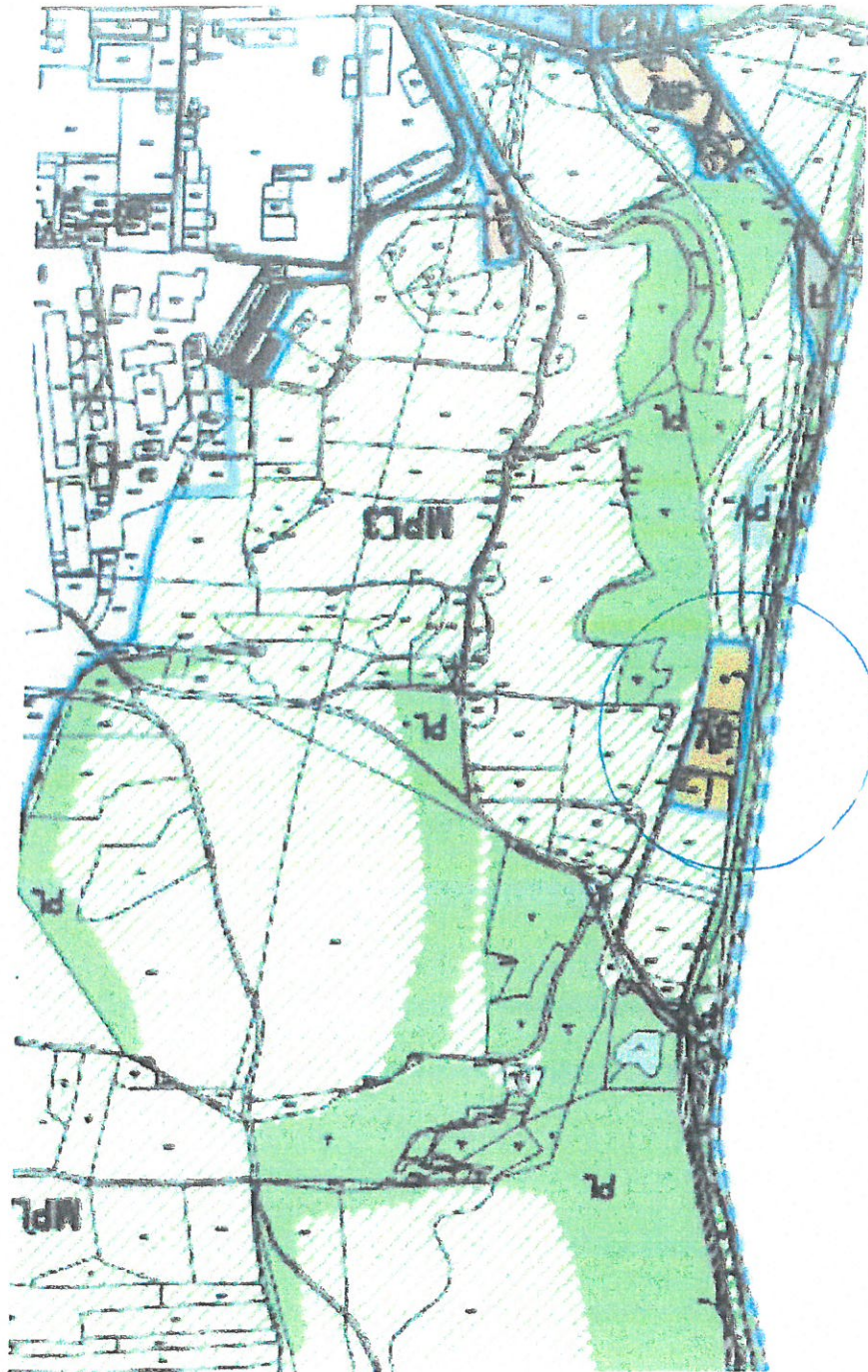
pozemek p.č.3296



pozemek p.č.3296



příjezdová komunikace



Výřez územního plánu

