

Město Příbram

Pro jednání ZM

Odbor : správy majetku

dne: 20.5.2024

Název bodu jednání:

Nabídka výkupu id. podílů pozemku p. č. 471/3 v katastrálním území Březové Hory

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 15.4.2024, č. usn. 0391/2024

Text usnesení RM: Rada města doporučuje ZM

schválit výkup id. podílů pozemku p. č. 471/3 v katastrálním území Březové Hory za cenu 300 Kč/m²

Napsala: Jana Říčařová

Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje - neschvaluje

výkup id. podílů pozemku p. č. 471/3 v katastrálním území Březové Hory za cenu _____ Kč/m² od _____

Důvodová zpráva:

Spoluvlastníci:

Předmět:

Nabídka prodeje spoluvlastnických podílů pozemku p. č. 471/3 o výměře 4572 m² (ostatní plocha/jiná plocha) v katastrálním území Březové Hory.

Spoluvlastníci požadují kupní cenu ve výši 1.400 Kč/m².

Odbor správy majetku poznamenává, že nabídka byla spoluvlastníky již jednou učiněna, a to v roce 2023. V tu dobu spoluvlastníci požadovali kupní cenu 2.300 Kč/m². O této nabídce rozhodovalo Zastupitelstvo města Příbram na svém zasedání dne 22.5.2023, které svým usnesením č. 209/2023/ZM neschválilo výkup id. podílů pozemku p. č. 471/3 v katastrálním území Březové Hory, od _____

Město Příbram nechalo v roce 2023 (k původní nabídce spoluvlastníků) vypracovat znalecký posudek. Znalecký posudek č. 1315-24/23 ze dne 28.3.2023, vyhotovila Ing. Kamila Štěpánková: Obvyklá cena „1/2“ pozemku (2286 m²): 3.430.000 Kč (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 1.500 Kč/m²). Aktuální znalecký posudek nebyl vyhotovován.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Odbor nemá námitek k výkupu podílů od spoluvlastníků. Dojde tím ke scelení pozemků ve vlastnictví města Příbram. Tyto plochy jsou pro rozvoj města důležité a představují hodnotné plochy pro rozvoj města a je tedy žádoucí jejich výkup.

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

město Příbram v roce 2021 nechalo vypracovat projektovou dokumentaci „parkoviště pro osobní automobily ulice Družstevní“, ve kterém bylo navrženo 59 nových stání a plocha pro HZS. Následně probíhala jednání s občany, kteří vyslovili nesouhlas s realizací této stavby a OSH se podařilo vyřešit nástupní plochy pro HZS. V případě vykoupení tohoto pozemku se může město vrátit ke studii parkovacích stání z roku 2015, ve které je navrženo příčné stání pro cca 30 osobních automobilů

podél stávající komunikace na pozemcích p. č. 471/3 a p. č. 471/44, oba v k. ú. Březové Hory. Výkup zmíněného pozemku oddělení doporučuje.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Odbor nemá námitek k výkupu pozemku. Na tomto pozemku eviduje místní komunikaci IV. třídy a účelovou komunikaci.

Vyjádření 1. SčV, a.s.: V předmětném pozemku se nachází vodovodní a kanalizační řad, který je v majetku města Příbram a dále přípojky vodovodu a kanalizace.

Vyjádření Technických služeb města Příbrami, p. o.:

s převodem podílů pozemku na město Příbram souhlasí, v blízkosti se nachází veřejné osvětlení, dešťová kanalizace a kanalizační vpusti. Před výkupem TS Pb požadují prověřit jejich stav a popřípadě opravit, dále prověřit stav komunikací, tyto zároveň zpevnit včetně chodníků, a to pro možnost provádění zimní údržby a čištění komunikací.

Město Příbram je vlastníkem id. ½ podílu pozemku p. č. 471/3 v k. ú. Březové Hory, na základě kupní smlouvy ze dne 11.4.2018.

Nabývací titul spoluvlastníků: Usnesení o dědictví ze dne 16.3.2023.

Komise pro realizaci majetku města dne 27.3.2024:

Komise nedoporučuje schválit výkup id. podílů pozemku p. č. 471/3 v katastrálním území Březové Hory, od spoluvlastníků.

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 0.

Komentář: Komise nedoporučuje výkup pozemků - cena je stále vysoká.

Vyjádření Odboru správy majetku:

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Pozemek se nachází v Příbrami V – Drkolnov, mezi ulicí Družstevní a Drkolnovskou. Na pozemku se nachází veřejné osvětlení a komunikace.

Z důvodu sjednocení vlastnictví OSM výkup od spoluvlastníků doporučuje.

Pozemek je 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 16.4.2024 je 9.244.021,95 Kč, dále je částka 24.000.000 Kč uložena na spořicí účtu.

Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, Google Streetview, fotodokumentace
- 2) nabídka spoluvlastníků ze dne 12.2.2024
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, Odboru silničního hospodářství, 1. SčV, a.s. a Technických služeb města Příbrami, p. o.
- 4) znalecký posudek č. 1315-24/23 ze dne 28.3.2023, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou

k. ú. Březové Hory

Příbram V-Zdabov
Březové Hory-západ I

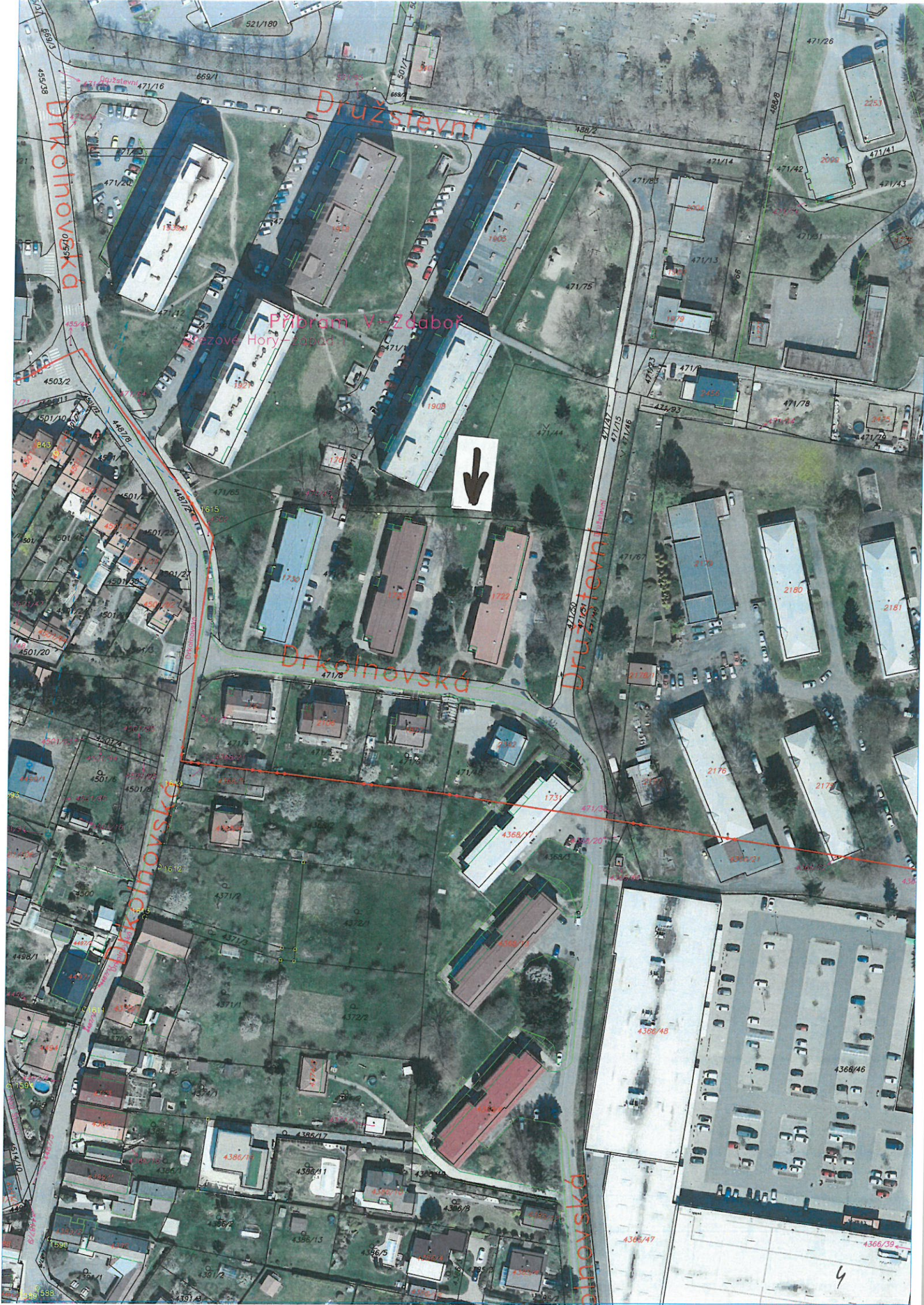
LEGENDA: vlastnictví pozemků



město Příbram



v podílovém spoluvlastnictví města Příbram a



Google 647 Drkolnovská

Příbram, Středočeský kraj

Google Street View

čvc 2023 Zobrazit více termínů



5

Příbram, Středočeský kraj

Google Street View

čvc 2023 Zobrazit více termínů





Jana Říčařová

Od: Žaneta Vaverková
Odesláno: 12. února 2024 19:54
Komu: Jana Říčařová
Předmět: Fwd: Návrh na prodej pozemku

----- Přenosaná zpráva -----

Od: [redacted]
Datum: 12. 2. 2024 19:20
Předmět: Návrh na prodej pozemku
Komu: Žaneta Vaverková <Zaneta.Vaverkova@pribram.eu>
Kopie: [redacted]

Dobrý den, paní Vaverková,

kontaktuji Vás ohledně otevření dalšího jednání o prodeji podílu pozemku (viz. níže), kde je město Příbram z 1/2 vlastníkem.

Číslo LV: 3007
Katastrální území: Březové Hory [735515]
Obec: Příbram [539911]
Parcelní číslo: 471/3
Celková výměra: 4572m²

Vzhledem ke skutečnostem, které vyplynuly ze zasedání zastupitelstva města Příbram, dne 22. května 2023, kde si město Příbram nechalo vypracovat soudní znalecký posudek znalcem (viz. níže), jsme se s ostatními podílovými vlastníky **shodli na prodejní ceně 1 400 Kč/m².**

Soudní znalec:
Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390 252 41 Dolní Břežany

Předem Vám děkujeme, že naši nabídku zahrnete do programu zasedání zastupitelstva města Příbram.

S pozdravem

[redacted]

0124

Jana Říčařová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 19. března 2024 9:56
Komu: Jana Říčařová
Kopie: Jana Míková
Předmět: FW: ž. o vyj. OIRM, OSH - nabídka prodeje id. podílů pozemku p. č. 471/3 v k. ú. Březové Hory - [REDACTED] T: 28.2.2024 - aktualizace
Přílohy: Studie parkovacích stání ul. Družstevní 2015.pdf; PD Parkoviště pro osobní aut. ul. Družstevní 2021.pdf

Pozemek p. č. 471/3 v k. ú. Březové Hory – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 13.02.2024 iste nás požádali o vyjádření k výkupu id. podílů pozemku p. č. 471/3 v katastrálním území Březové Hory od [REDACTED]. Město Příbram je spoluvlastníkem tohoto pozemku (podíl ve výši id. 1/2). OSH mj. žádáte o sdělení, zda se na pozemku nachází komunikace (chodník) ve vlastnictví města 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.

Předmětný pozemek, kterého se týká žádost, je v ÚP, vymezen následovně:

- p. č. 471/3 v k. ú. Březové Hory – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)*

1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města)

Nemá námitek s odkoupením podílů pozemku p. č. 471/3 v k. ú. Březové Hory. Dojde tím k scelení pozemků ve vlastnictví města Příbram. Tyto plochy jsou pro rozvoj města Příbram důležité a představují hodnotné plochy pro rozvoj města a je tedy žádoucí jejich výkup.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

Město Příbram nechalo vypracovat v roce 2021 projektovou dokumentaci „Parkoviště pro osobní automobily ulice Družstevní“, ve kterém bylo navrženo 59 nových stání a plocha pro HZS. Následně probíhala jednání s občany, kteří vyslovili nesouhlas s realizací této stavby a OSH se podařilo vyřešit nástupní plochy pro HZS. V případě vykoupení tohoto pozemku se můžeme vrátit ke studii parkovacích stání z roku 2015, ve které je navrženo příčné stání pro cca 30 osobních automobilů podél stávající komunikace na pozemcích p.č. 471/3 a 471/44 v k.ú. Březové Hory. Výkup zmíněného pozemku doporučujeme.

Vyřizuje: Jana Míková/ 318 402 203

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](#)



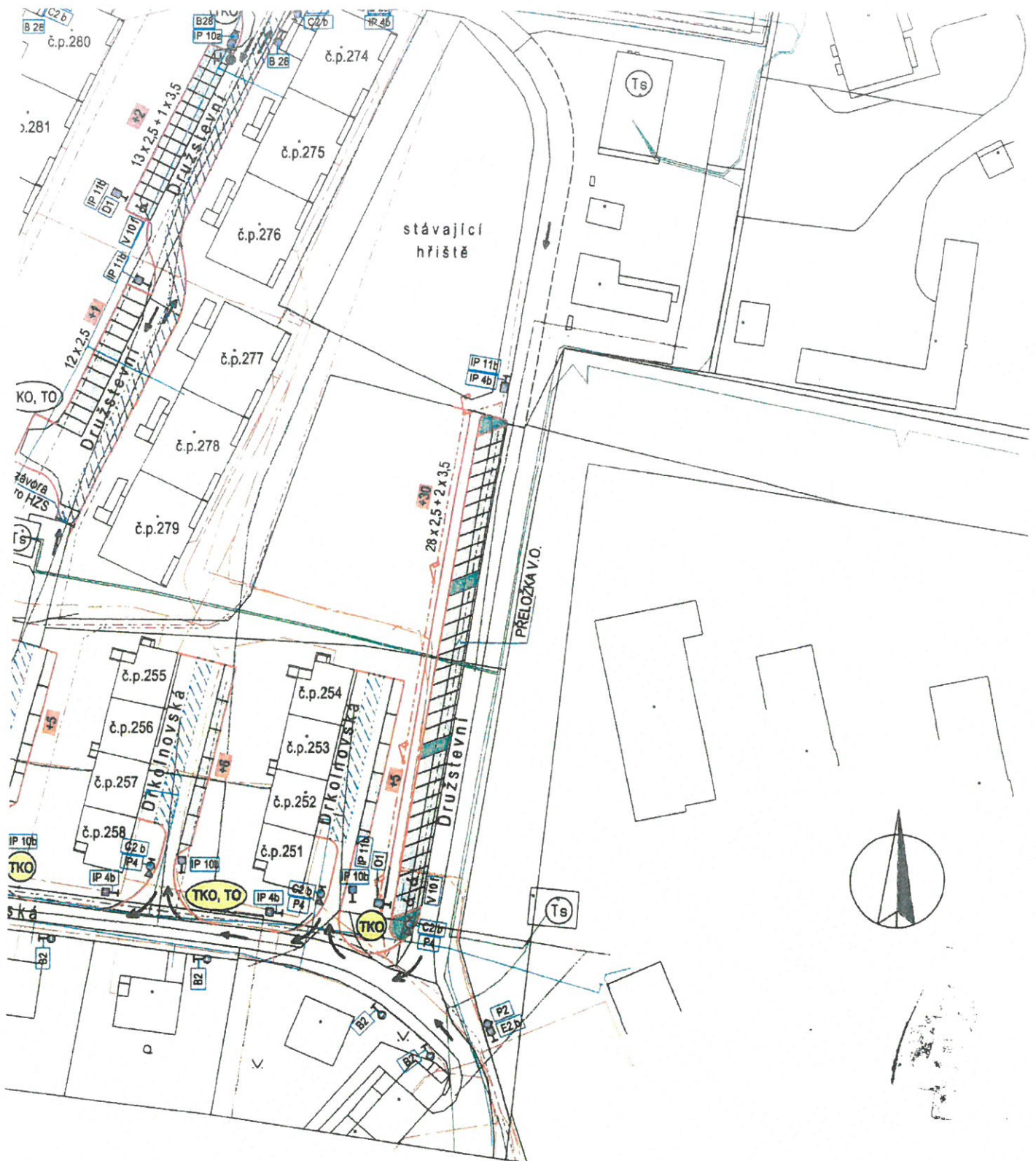
MĚSTO PŘÍBRAM

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

Sent: Tuesday, February 13, 2024 8:15 AM

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

Subject: ž. o vyj. OIRM, OSH - nabídka prodeje id. podílů pozemku p. č. 471/3 v k. ú. Březové Hory - [REDACTED] T: 28.2.2024



ING. KAREL CIBULKA - PROJEKCE PROJEKTOVÁ ČINNOST GEN. TĚŠAŘIKA 136 261 01 PŘÍBRAM I		Investor: MĚSTO PŘÍBRAM TYRŠOVA 108 261 19 PŘÍBRAM I	
Stavba: PŘÍBRAM V - DRKOLNOV		Zak. číslo: 30 / 2015 / 1	
Obsah: STUDIE K VYŘEŠENÍ PROBLEMATIKY PŘÍSTUPOVÝCH KOMUNIKACÍ A NÁSTUPNICKÝCH PLOCH Z HLEDISKA PRŮJEZDNOSTI POŽÁRNÍ TECHNIKY SITUACE 1 : 1000 - alternativa I.			
Vypracoval: LECHNÝŘOVÁ	Měřítko: 1 : 1000	Výkres č.:	
Zadp. projektant: ING. K. CIBULKA	Formát A/A4:	2	
Schválil: <i>[Signature]</i>	Datum: 04 - 07 / 2015	10	

Jana Říčařová

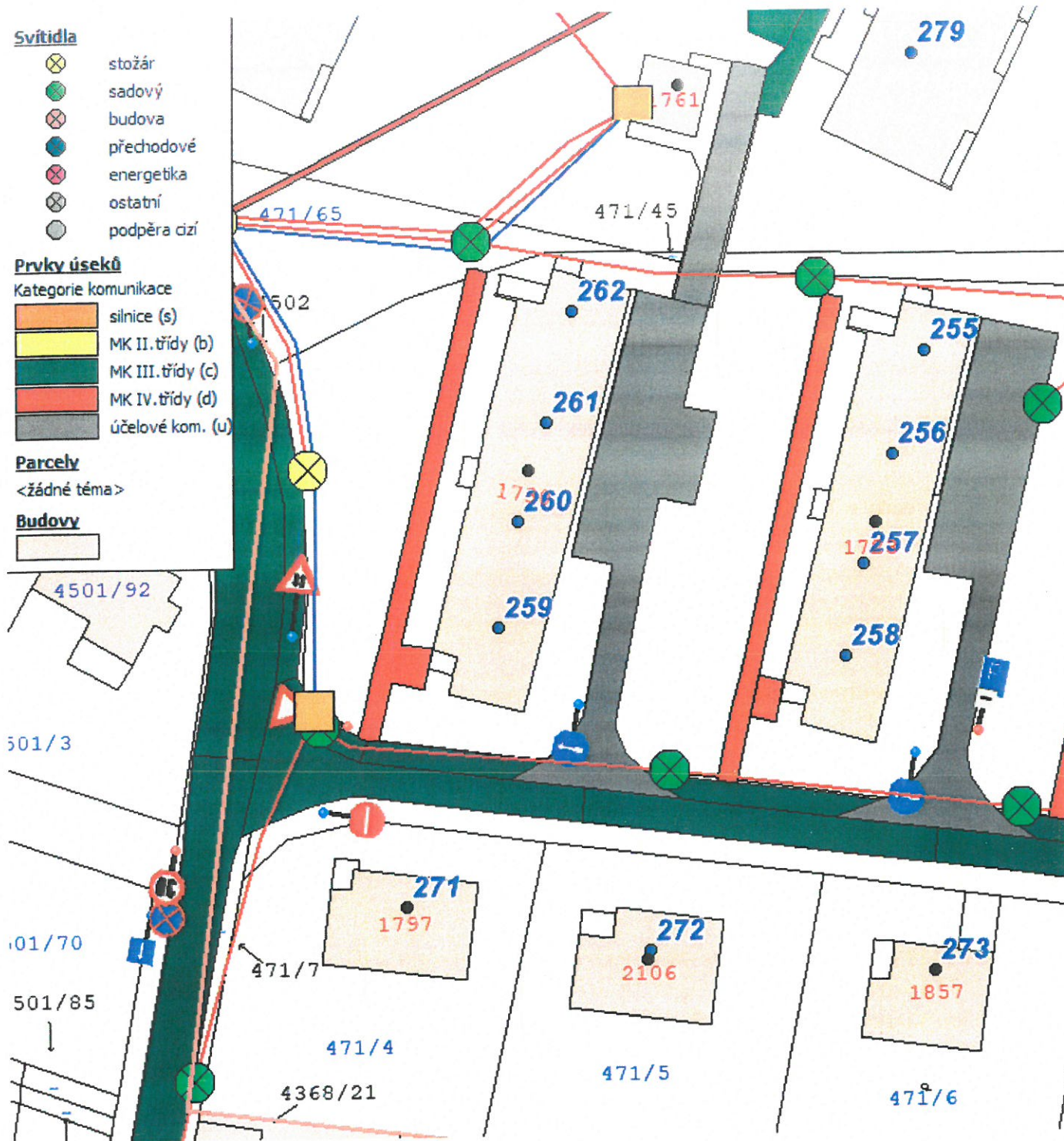
024

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: 27. února 2024 10:50
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: ž. o vyj. OIRM OSH - nabídka prodeje id. podílů pozemku p. č. 471/3 v k. ú. Březové Hory - [REDACTED] T: 28.2.2024

Vážená kolegyně,

na základě nabídky výkupu id. podílů pozemku p. č. 471/3 v k. ú. Březové Hory od [REDACTED] Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek
- na pozemku p. č. 471/3 evidujeme místní komunikaci IV. třídy a účelovou komunikaci



S pozdravem

Ing. Kateřina Siblíková

referent Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: katerina.siblikova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web

Váš dopis zn.: **elektronické podání**
Ze dne: **15.02.2024**
Naše značka: **1SCVZAD19492**
Vyřizuje: **1. SčV, a.s.**
(automatické vyjádření)
Tel./fax: **840 111 322**
Mobil: **601 275 275**
E-mail: **info@1scv.cz**
Datum: **15.02.2024**

Adresa žadatele:
město Příbram
Tyršova 108
26101 Příbram

Vyjádření společnosti 1.SčV, a.s. k předprojektové přípravě

Název akce:	koupě		
Účel vyjádření:	Existence zařízení		
Lokalizační údaje:	Okres:	Příbram	
	Obec:	Příbram	
	Katastrální území, parcelní číslo:	Březové Hory, 471/3 pozemková	
Zájmové území:	Vymezeno v situaci uvedené v příloze		
Kontaktní osoba:			
Kontakt. údaje: tel., e-mail	318402339, jana.ricarova@pribram.eu		
Vlastník dotčené IS:	Město Příbram		
Platnost vyjádření:	jeden rok ode dne vyhotovení*		

* Vyjádření pozbývá platnost po vypršení jeho lhůty. V případě potřeby si vyžádejte vyjádření nové.

Toto vyjádření o existenci zařízení nenahrazuje vyjádření k možnosti napojení dané akce na vodohospodářské sítě v provozování 1. SčV, a.s. Pro uvedené je nutné podat novou následnou žádost (viz odkazy na žádosti níže).

Toto vyjádření o existenci zařízení nenahrazuje vyjádření k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí ani souhlas se stavbou. Pro uvedené je nutné podat novou následnou žádost (viz odkazy na žádosti níže).

Ve Vašem zájmovém území se **nachází** zařízení v provozování společnosti 1. SčV, a.s. a jejich ochranná pásma. Konkrétně se jedná o:

Kanalizační řad DN<500, Přípojka kanalizace, Přípojka vodovodu, Vodovodní řad DN<500

V případě, že se konkrétně jedná o: Ochranné pásmo vod. zdroje, je nutné si stanovené podmínky omezení vyžádat u provozovatele.

V příloze Vám zasiláme zakres uvedeného zařízení. Zakres liniového vedení slouží pouze jako orientační informace o jeho existenci a nenahrazuje skutečné umístění zařízení v zájmovém území.

Případná existence vodovodních a kanalizačních přípojek či vnitřního vodovodu a kanalizace není součástí poskytnutého vyjádření, jelikož tato zařízení nejsou v provozování nebo servisování společnosti 1. SčV, a. s. Umístění těchto zařízení je nutné ověřit u vlastníků příslušných staveb či pozemků (vlastníkem vodovodní nebo kanalizační přípojky, popřípadě jejich části zřízených před nabytí účinnosti Zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích v platném znění, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak).

Dále upozorňujeme, že se ve Vašem zájmovém území mohou nacházet vodohospodářská zařízení ve správě jiných provozovatelů a rovněž zařízení ve výstavbě či zařízení zrušená. Všechna tato zařízení nejsou v poskytnutém vyjádření zohledněna.

V případě zájmu o digitální podobu vodohospodářského zařízení si založte novou žádost (viz odkazy na žádosti níže).

Skutečné umístění zařízení je nutné před zahájením stavby vytýčit přímo na místě, nejlépe však ještě před zahájením projektových prací. Vytrasování je možné provést pouze na vodivých materiálech, na ostatních je potřeba k určení přesné trasy provést průzkumné sondy. Vytýčení skutečného umístění zařízení je možné objednat u 1.SčV, a.s. **na tel. 840 111 322, info@1scv.cz.**

Dodržte ochranné pásmo vodovodu a kanalizace dle zákona č. 274/2001 Sb. v platném znění a podmínky ČSN 73 6005 prostorové uspořádání sítí technického vybavení (hloubka krytí, souběh, křížení, použití ochranné konstrukce atd.). V místě křížení je nutné použití ochranné konstrukce (chráničky) min. 1,5 m na obě strany. Nad kanalizační stokou, kanalizačními přípojkami, vodovodním řadem, vodovodními přípojkami a v jejich ochranných pásmech nesmí být postaven žádný objekt s výše uvedenou stavbou související.

Manipulace na stávajícím vodohospodářském zařízení je pouze v kompetenci provozovatele. Vodohospodářské zařízení nesmí být v souvislosti se stavbou poškozeno. Pokud při provádění stavby či jakýchkoliv činnostech souvisejících s uvedenou akcí dojde k poškození zařízení v provozování 1. SčV, a.s., náklady spojené s jejich opravou hradí investor stavby. Stavebník je povinen zachovat veškeré nadzemní zařízení stávajících sítí na povrchu terénu a s tím spojené jejich výškové uložení.

Dojde-li v průběhu prováděných prací k odhalení zařízení v provozování 1. SčV, a.s., musí být vždy přizván zástupce provozovatele ke kontrole potrubí před provedením záhozu. Vyjádření provozovatele bude provedeno zápisem do stavebního deníku.

Dodržte příslušné technické standardy pro vodohospodářská zařízení, které jsou k dispozici na www.1scv.cz.

S pozdravem



1. SčV, a.s.

Ke Kablo 971 100 00 Praha 10
IČ: 47549793, DIČ: CZ 47549793

Ing. Bc. Robert Morávek, MBA, LL.M., DBA
technický ředitel

Následnou žádost o poskytnutí dat DGN k této žádosti vytvoříte [zde](#).

Následnou žádost o poskytnutí vyjádření k existenci vodohospodářských zařízení s možností napojení k této žádosti vytvoříte [zde](#).

Následnou žádost o poskytnutí vyjádření k projektové dokumentaci pro povolení staveb bez připojení na vodohospodářské zařízení k této žádosti vytvoříte [zde](#).

Následnou žádost o poskytnutí vyjádření k projektové dokumentaci pro povolení staveb s připojením na vodohospodářské zařízení k této žádosti vytvoříte [zde](#).

Příloha: situace zájmového území

Příloha k žádosti o poskytnutí informace ze dne: **15.02.2024**

Naše značka: **1SCVZAD19492**

Situace zájmového území



- | | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Úsek vodovodního řadu | Úsek kanalizačního řadu | Linie elektro |
| Úsek vodovodního řadu | Úsek kanalizačního řadu: dešťová | Ochranné pásmo: I. stupeň |
| Úsek vodovodní přípojky | Úsek kanalizační přípojky | Ochranné pásmo: II. stupeň |
| Úsek vodovodní přípojky | Úsek kanalizační přípojky: dešťová | Ochranné pásmo: III. stupeň |
| Úsek vodovodního řadu: mimo provoz | Úsek kanalizačního řadu: mimo provoz | Ostatní |
| Úsek vodovodního řadu: zrušeno | Úsek kanalizačního řadu: zrušeno | |

VÁŠ DOPIS:

SPIS. ZNAČKA: 24-043/KS
ČÍSLO JEDNACÍ: 0329/024/2024

VYŘIZUJE: Kateřina Srchová
TEL./FAX.: 318 624 191
E-MAIL: katerina.srchova@ts-pb.cz
DATUM: 11. 3. 2024

ŽADATEL:

Městský úřad Příbram
referent Odboru správy majetku
Jana Říčařová
Tyršova 108
261 01 Příbram

Převod (výkup) spoluvlastnických podílů pozemku parc. č. 471/3 v k. ú. Březové Hory do celkového vlastnictví města Příbrami

Vyjádření správy střediska Veřejné osvětlení:

S převodem na město Příbram souhlasíme. V blízkosti jsou uloženy kabely VO. Vedoucí střediska Veřejné osvětlení TS Příbram – Petr Lukáš Vavřík
tel.: 777 705 607, centrála 318 624 191, e-mail: lukas.vavrik@ts-pb.cz

Vyjádření správy střediska Místní komunikace:

V daném zájmovém území se nachází dešťová kanalizace a kanalizační vpusti. Před prodejem městu Příbram je nutné prověřit jejich stav a popřípadě opravit a prověřit stav komunikací.

Vedoucí střediska Místní komunikace TS Příbram – Josef Pospíšil
tel.: 777 705 604, centrála 318 624 191, e-mail: josef.pospisil@ts-pb.cz

Vyjádření správy střediska Čištění města a zimní údržba:

Před prodejem městu Příbram požadujeme zpevnění komunikací a chodníků pro možnost provádění zimní údržby a čištění komunikací.

Vedoucí střediska Čištění města a zimní údržba TS Příbram – Daniel Michvocík
Tel.: 777 705 609, centrála 318 624 191, e-mail: dan.michvocik@ts-pb.cz.

Vyjádření správy střediska Veřejné zeleně:

K Vaší žádosti nemáme připomínek.

Vedoucí střediska Veřejná zeleň TS Příbram – Martin Bulyho
Tel.: 777 705 610, centrála 318 624 191, e-mail: martin.bulyho@ts-pb.cz.

Vyjádření správy střediska Svoz komunálního odpadu:

K Vaší žádosti nemáme připomínky.

Vedoucí střediska Svoz odpadu TS Příbram – Bc. Jiří Zrostlík
Tel.: 777 705 605, centrála 318 624 191, e-mail: jiri.zrostlik@ts-pb.cz.

Kateřina Srchová
referent správy

Sichora
Technické služby města Příbrami,
příspěvková organizace
261 01 Příbram IV, U Kasáren 6
IČ: 00068047, DIČ: CZ00068047
Tel.: 318 624 191, Mob.: 778 771 969

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1315 - 24/23



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ideální 1/2 pozemku p.č. 471/3 v k.ú. Březové Hory a obci Příbram

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

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Počet stran: 13 (5 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 26.03.2023

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 28.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.03.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.3.2023
- kopie katastrální mapy z internetu
- Územní plán města Příbram
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Ideální 1/2 pozemku p.č. 471/3 v k.ú. Březové Hory a obci Příbram

Adresa předmětu ocenění: Drkolnovská
261 01 Příbram V - Zdaboř

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

Dokumentace a skutečnost

Ve výpisu z KN k dnešnímu je evidován jako spolumajitel pozemku [redacted] který zemřel, dědické řízení již proběhlo, probíhá zápis do KN nových vlastníků.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek se nachází v městské části Příbram V při ulici Drkolnovská v zástavbě bytových domů. Jedná se o ideální polovinu zatravněného pozemku mezi bytovými domy na pozemcích p.č. st. 1730, st. 1723 a st. 1722. V katastru nemovitostí je vedený jako ostatní plocha - jiná, v územním plánu města pak jako BK - Plochy smíšené obytné - bydlení městské kolektivní.

3.2. Obsah

1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

27

1. Pozemek

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 576,-	0,990	0,300	468,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	471/3	4 572	468,07	2 140 016,04

Stavební pozemek - celkem 4 572 **2 140 016,04**

Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **2 140 016,04 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 2**

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 070 008,02 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 1 070 008,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 070 008,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 070 010,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmdesáttisícdeset Kč

4.3. Ocenění obvyklou cenou

Jako podklady byly použity údaje realizovaných prodejů z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro, z období posledních dvanáct měsíců. Podle tohoto serveru byly v uplynulé době zobchodovány tyto pozemky:

Realizované prodeje

I. Nemovitost

Obec: Bohutín

Charakter: pozemek p.č. 400/1, k zastavění, lepší možnost využití

Velikost pozemku: 789 m²

Realizovaná cena: 2 401 800,- Kč (3 044 Kč/m²)

Prodáno: 01/2023



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koef 1,00; Lokalita – horší - koeficient 1,05; Velikost - menší - koeficient 0,70; Vybavení pozemku – stejné - koeficient 1,00; Celkový stav – lepší využití, nejedná se podíl - koeficient 0,60

Celkový koeficient KC = 0,44

Upravená cena: 1 340 Kč/m²

II. Nemovitost

Obec: Příbram VI – Březové Hory

Charakter: pozemek p.č. st. 312/2

Velikost pozemku: 134 m²

Realizovaná cena: 200 000,- Kč (1 492 Kč/m²)

Prodáno: 10/2022



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koef 1,00; Lokalita – horší - koeficient 1,05; Velikost – menší - koeficient 0,70; Vybavení pozemku – stejné - koeficient 1,00; Celkový stav – horší možnost využití - koeficient 1,20

Celkový koeficient KC = 0,88

Upravená cena: 1 310 Kč/m²

III. Nemovitost

Obec: Příbram V - Zdaboř, ul. Čimelická

Charakter: pozemek p.č. 4337/165, ÚP určený k zastavění

Velikost pozemku: 1 336 m²

Realizovaná cena: 5 138 000,- Kč (3 845 Kč/m²)

Prodáno: 02/2022, V-1059/2022-211



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koef 1,00; Lokalita – podobná - koeficient 1,00; Velikost - menší - koeficient 0,75; Vybavení pozemku – stejné - koeficient 1,00; Celkový stav – lepší využití, nejedná se podíl - koeficient 0,60

Celkový koeficient KC = 0,45

Upravená cena: 1 700 Kč/m²

5. ZÁVĚR

Pozemek se nachází v městské části Příbram V při ulici Drkolnovská v zástavbě bytových domů. Jedná se o ideální polovinu zatravněného pozemku mezi bytovými domy na pozemcích p.č. st. 1730, st. 1723 a st. 1722. V katastru nemovitostí je vedený jako ostatní plocha - jiná, v územním plánu města pak jako BK - Plochy smíšené obytné - bydlení městské kolektivní.

Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Na základě porovnání všech zobchodovaných pozemků s oceňovaným pozemkem, na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy, s ohledem na skutečnost, že se jedná o ideální podíl 1/2, odhaduji obvyklou cenu pozemku na 1 500 Kč/m².

Id. 1/2 pozemku p.č. 471/3 (2 286 m²) 3 430 000,- Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1315 - 24/23.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1315 - 24/23.

V Dolních Břežanech 28.3.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1315 - 24/23

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z KN	1
Katastrální mapa	1
Územní plán	1
Mapa oblasti	1



VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu : 1. 1. 2014

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku č.j. 45/2013 pro Město Příbram

Okres CZ020B Příbram Katastrální území : 539911 Příbram

Okres 735515 Březové Hory Katastrální území : 3007

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

Číslo pozemku / číslo územní části / číslo stavební parcely / číslo katastrálního území / číslo katastrálního území / číslo katastrálního území

[Redacted] 1/2
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram 00243132 1/2

Číslo pozemku

471/3

4572 ostatní plocha

jiná plocha

14

