

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. st. 2139 a dvou částí pozemku p. č. 647/47, oba v k. ú. Březové Hory

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 11.11.2024, č. usn. 1057/2024

Text usnesení RM: Rada města

- 1) schvaluje úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemku p. č. st. 2139 a dvou částí pozemku p. č. 647/47 o celkové výměře cca 57 m² z celkové výměry 456 m² (části pozemku jsou vyznačeny v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), oba v katastrálním území Březové Hory, společnosti STAVMAT STAVEBNINY, a.s., se sídlem Pod Můstkem 884/6, 252 19 Rudná, IČO: 25121049, ve výši 264,00 Kč/m²/rok, a to zpětně od 03.11.2023.
- 2) doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. st. 2139 a dvou částí pozemku p. č. 647/47 o celkové výměře cca 57 m² z celkové výměry 456 m² (části pozemku jsou vyznačeny v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), oba v katastrálním území Březové Hory, společnosti STAVMAT STAVEBNINY, a.s., se sídlem Pod Můstkem 884/6, 252 19 Rudná, IČO: 25121049, za cenu 2.300,00 Kč/m².
- 3) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 04.12.2024.

Napsala: Bc. Petra Kramperová

Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. st. 2139 a dvou částí pozemku p. č. 647/47 o celkové výměře cca 57 m² z celkové výměry 456 m² (části pozemku jsou vyznačeny v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), oba v katastrálním území Březové Hory, společnosti STAVMAT STAVEBNINY a.s., se sídlem Pod Můstkem 884/6, 252 19 Rudná, IČO: 25121049, za cenu Kč/m².

Důvodová zpráva:

Žadatel:

STAVMAT STAVEBNINY a. s., se sídlem Pod Můstkem 884/6, 252 19 Rudná, IČO: 25121049.

Předmět:

Žádost o prodej pozemku p. č. st. 2139 o výměře 1 m² (zastavěná plocha a nádvoří) a dvou částí pozemku p. č. 647/47 o celkové výměře cca 57 m² z celkové výměry 456 m² (ostatní plocha/ostatní komunikace), oba v katastrálním území Březové Hory.

OSM úvodem důvodové zprávy uvádí, že v listopadu 2019 podal OSM podnět bývalý architekt města Ing. arch. Jaroslav Malý na prověření toho, že společnost P16 s.r.o. bezesmluvně užívá pozemek města p. č. 647/47 v k. ú. Březové Hory. Společnost P16 s.r.o., IČO: 05125766, byla ze strany OSM vyzvána k narovnání majetkoprávního vztahu. Společnost na výzvu nijak nereagovala.

V únoru 2024 bylo zjištěno, že areál společnosti P16 s.r.o. nyní vlastní společnost STAVMAT STAVEBNINY a. s..

OSM proto vyzval společnost STAVMAT STAVEBNINY a.s. k narovnání majetkoprávního vztahu. Společnost na výzvu reagovala výše uvedenou žádostí.

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

- p. č. 2742/31 v k. ú. Příbram – tzv. plochy výroby nerušící, obchodu a služeb (VN),
- p. č. 647/47 v k. ú. Březové Hory se nachází v ploše dle ÚP – tzv. plochy veřejných prostranství (PVP). Jedná se o místní komunikaci - ul. Husova.

Odbor nemá námitek k prodeji pozemku p. č. st. 2139 v k. ú. Březové Hory o celkové výměře 1 m². Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek a stavba bude mít jednoho vlastníka.

Odbor však nedoporučuje prodej požadovaných částí pozemku p. č. 647/47 v k. ú. Březové Hory. Předmětný pozemek je v kontinuální linii pozemků ve vlastnictví města podél místní komunikace Husova. Žadatel požaduje části městského pozemku až na hranu chodníku. Zbylé městské pozemky podél komunikace Husova ale neobsahují pouze chodník, ale i zelený pás. V případě prodeje částí pozemku by tak došlo k posunutí hranice vlastnických vztahů až na hranu chodníku.

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

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor k žádosti námitek.

Znalecký posudek č. 7060/24, vypracovaný Ing. Františkem Slaninou dne 17.08.2024, určil cenu obvyklou předmětných pozemků:

- pro prodej 2.300,00 Kč/m²,
- pro pronájem 22,00 Kč/m²/měsíc, tj. 264,00 Kč/m²/rok.

Nabývací titul (pozemky města):

- p. č. 647/47 - vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb.
- p. č. st. 2139 - souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví ze dne 22.04.2003.

Nabývací titul (pozemky ve vlastnictví žadatele):

Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2023.

Záměr prodeje pozemků byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 03.09.2024 do 24.09.2024.

Pozemek p. č. 647/47 v k. ú. Březové Hory 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.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 02.10.2024 s následujícím stanoviskem:

Komise doporučuje schválit úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemku p. č. st. 2139 a dvou částí pozemku p. č. 647/47 o celkové výměře cca 57 m² z celkové výměry 456 m² (části pozemku jsou vyznačeny v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), oba v katastrálním území Březové Hory, žadatelem, a to zpětně od 03.11.2023.

Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. st. 2139 v katastrálním území Březové Hory žadateli.

Komise nedoporučuje schválit prodej dvou částí pozemku p. č. 647/47 o celkové výměře cca 57 m² z celkové výměry 456 m² v katastrálním území Březové Hory (části pozemku jsou vyznačeny v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), žadateli, neboť dle vyjádření komise, žadatel požaduje části městského pozemku p. č. 647/47 až na hranu chodníku, a tím by se narušil pás zeleně jdoucí podél chodníku v celé ulici Husova.

Komise doporučuje schválit uzavření smlouvy o pronájmu dvou částí pozemku p. č. 647/47 o celkové výměře cca 57 m² z celkové výměry 456 m² v katastrálním území Březové Hory (části pozemku jsou vyznačeny v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), mezi městem Příbram jako pronajímatelem a žadatelem jako nájemcem.

OSM závěrem důvodové zprávy uvádí, že v případě, že by nebyla schválena žádost o prodej dvou částí pozemku p. č. 647/47 v k. ú. Březové Hory, odbor bude z důvodu, že se jedná o přilpoceně části pozemku, projednávat se společností STAVMAT STAVEBNINY a.s., možnosti jiného majetkoprávního narovnání, případně i možnost posunutí plotu zpět na hranice pozemku.


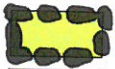

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. žádost společnosti, včetně přílohy
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
4. znalecký posudek č. 7060/24

k. ú. Březové Hory



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  poptávané pozemky, resp. jejich části
-  pozemky ve vlastnictví žadatele





Město Příbram - Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku, oddělení majetkoprávní
Tyršova 108
261 01 Příbram I

V RODNE dne 8.4.2024

ŽÁDOST

I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ PACHT NÁJEM SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

pozemek p. č. 2139 o výměře 1 m² v katastrálním území BŘEZOVÉ HORY
pozemek p. č. 647/47 o výměře 456 m² v katastrálním území BŘEZOVÉ HORY

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

část pozemku p. č. 647/47 o výměře cca 37 m² z celkové výměry m² v katastrálním území

část pozemku p. č. 647/47 o výměře cca 20 m² z celkové výměry m² v katastrálním území

část pozemku p. č. o výměře cca m² z celkové výměry m² v katastrálním území

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

III. Účel, důvod: ODKUP POZEMKŮ

IV. V případě prodeje chce žadatel/žadatelé nemovitou věc odkoupit do:

- svého výlučného vlastnictví (pořizuje ji z finančních prostředků, které nejsou součástí SJM)
 společného jmění manželů (SJM)
 do podílového spoluvlastnictví: ve výši id. podílu.....

V. Vztah k předmětu žádosti (předmětné nemovité věci):

- majitel stavby na předmětné nemovité věci majitel sousední nemovité věci
 nájemce/pachtýř předmětné nemovité věci žádný

VI. Žadatel příp. žadatelé (fyzická osoba nebo právnická osoba):

.....
právnícké osoby:
.....

Žadatel/žadatelé

- souhlasí se zasíláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasíláno SMS)
 nesouhlasí s elektronickým zasíláním informací

VII.

Vyjádření správců sítí

K žádosti o odprodej pozemku je vyžadováno doložení vyjádření správců sítí z důvodu ověření existence sítí ve správě jednotlivých správců.

Kontaktní údaje správců sítí:

RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynářská 499/1, 657 02 Brno (www.rwe-ds.cz).

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 49 Děčín (www.cezdistribuce.cz).

Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 PRAHA 3 (www.ctin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti).

1. SčV a.s., Novohospodská ul. 93, 261 01 Příbram IX – Nová Hospoda (www.lscv.cz).

Příbramská teplárenská a.s., Obecnická 269, 261 01 Příbram I (ptas@volny.cz).

Technické služby města Příbrami, p. o. (veřejné osvětlení) Čs. armády 6, 261 01 Příbram IV (pozemkv@ts-pb.cz)

VIII. Přílohy:

situační snímek se zákresem poptávané části pozemku

jiné.....

vyjádření správců sítí

DOPIS MĚSTO PŘÍBRAM | SPIS. ŽV. – SZ Me UPB 18099/2024

ČÍSLO JEDNACÍ – MeUPB 18099/2024

31.2024 OSM/Odd Maj/kva

IX. Související informace

Kupní cena, výše nájemného nebo pachtovného bude stanovena dle znaleckého posudku, jehož zpracování zadá město Příbram. Žadatel uhradí cenu za zhotovení znaleckého posudku.

V případě potřeby vypracování geometrického plánu na rozdělení pozemku, žadatel – kupující zároveň uhradí i náklady spojené s vypracováním předmětného plánu.

STAVMAT®
STAVEBNINY

STAVMAT STAVEBNINY a.s.

Pod Můstkem 884/6

252 19 Rudná

IČ: 25124049, bič: CZ25121049

Podpis, příp. razítko žadatele

PLNÁ MOC

Zmocnitel: STAVMAT STAVEBNINY a.s. se sídlem 252 19 Rudná, Pod
Můstkem 884/6, IČO 25121049
jednající: ing. Jindřich Foubík – místopředseda představenstva
ing. Josef Brych – člen představenstva

Zmocněnec: Karel Hronek, [REDACTED]
[REDACTED]

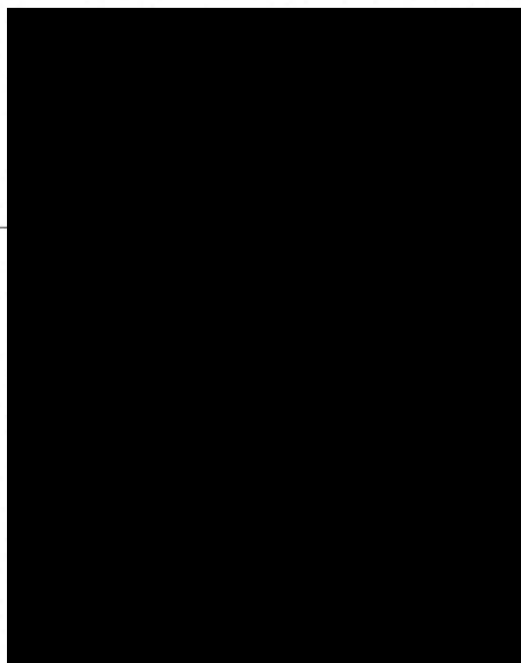
Zmocnitel zmocňuje zmocněnce k účasti na jednání s orgány státní správy a
obecní samosprávy v souvislosti s prováděním kontrol jednotlivých provozoven
zmocnitele těmito správními orgány, podpisů kontrolních protokolů, jejich
přijímání, podávání vyjádření zmocnitele do kontrolních protokolů a podobně.

Plná moc se vydává do 31. 12. 2024

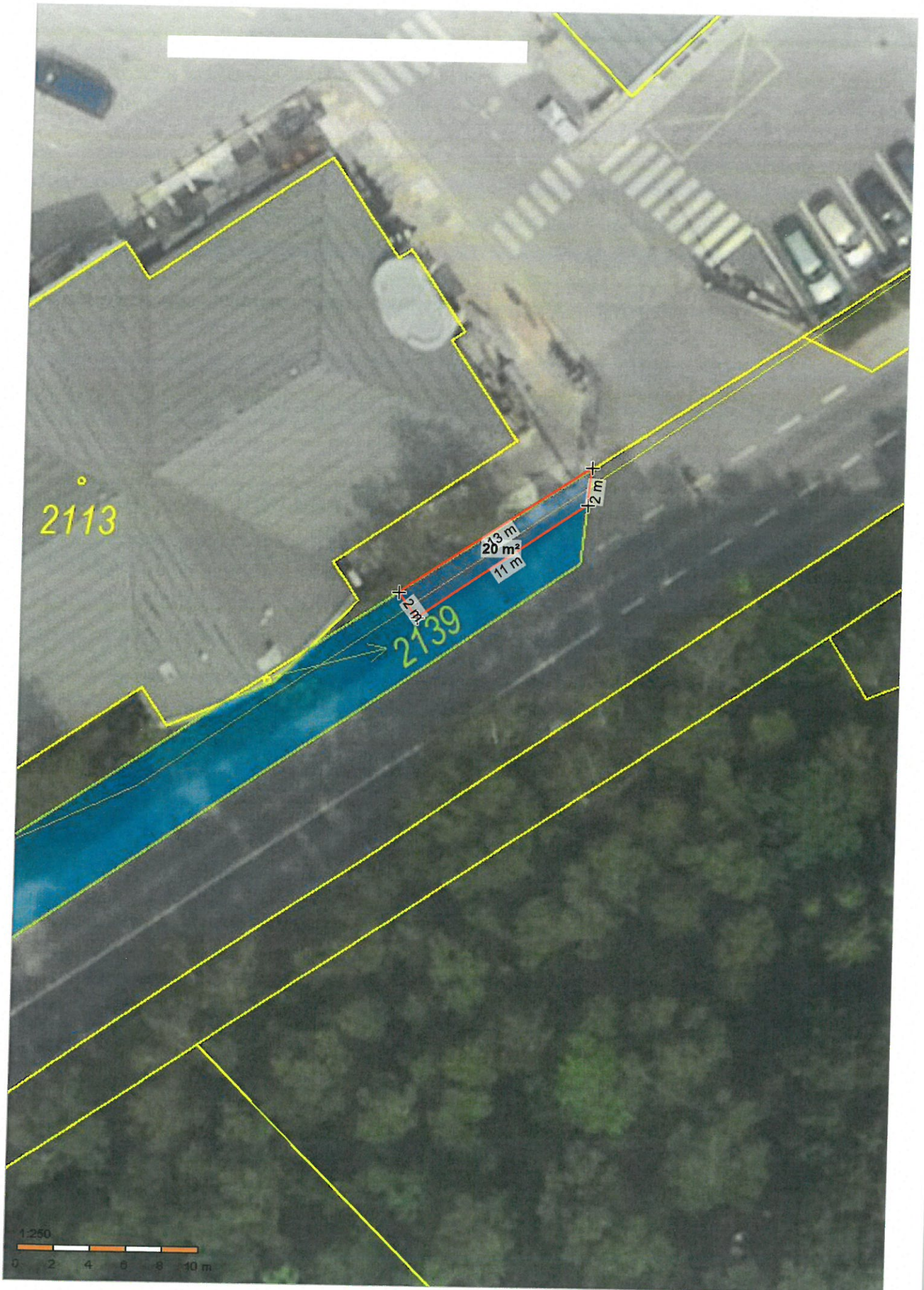
V Rudné, dne 02.01.2024

Za zmocnitele:

Tuto plnou moc přijímám:









Váš dopis:

Spisová značka: SZ MeUPB 18099/2024

Číslo jednací: MeUPB 18099/2024
31/2024 OSM/OddMaj/Kra

Datum: 14.02.2024

STAVMAT STAVEBNINY, a.s.
Pod Můstkem 884/6
252 19 Rudná

Vyřizuje: Bc. Petra Kramperová
E-mail: petra.kramperova@pribram.eu
Telefon: 318 402 529

IČO: 25121049

Narovnání majetkoprávního vztahu

Vážení jednatele společnosti,

z úřední činnosti bylo zjištěno, že na pozemku p. č. st. 2139 o výměře 1 m² v katastrálním území Březové Hory ve vlastnictví města Příbram se nachází část stavby – budovy s č. p. 596 ve Vašem vlastnictví. Dále bylo zjištěno, že částečně užíváte i pozemek p. č. 647/47 v katastrálním území Březové Hory ve vlastnictví města Příbram, kdy část tohoto pozemku máte připlocen k Vaším nemovitým věcem.

Z důvodu nutnosti narovnání majetkoprávního vztahu Vás tímto žádáme o zaslání návrhu jeho řešení. V příloze Vám zasíláme formulář pro podání žádosti.

S pozdravem

podepsáno elektronicky

Bc. Petra Kramperová
vedoucí majetkoprávního oddělení

Příloha: Formulář

Petra Kramperová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: pondělí 27. května 2024 12:07
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: STAVMAT stavebniny - ž. o prodej p. č. 2139, 647/47, ku BH

Pozemky p. č. 647/47 a p. č. st. 2139 oba v k. ú. Březové Hory – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti společnosti STAVMAT Stavebniny a.s., která žádá o prodej pozemku p. č. st. 2139 a dvou částí pozemku p. č. 647/47, vše v k. ú. Březové Hory.

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. 2742/31 v k. ú. Příbram – tzv. *plochy výroby nerušící, obchodu a služeb (VN)*
- p. č. 647/47 v k. ú. Březové Hory se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy veřejných prostranství (PVP)*. Jedná se o místní komunikaci - ul. Husova.

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

Nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. st. 2139 v k. ú. Březové Hory o celkové výměře 1 m². Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek a stavba bude mít jednoho vlastníka.

Nedoporučujeme prodej požadovaných částí pozemku p. č. 647/47 v k. ú. Březové Hory. Předmětný pozemek je v kontinuální linii pozemků ve vlastnictví města podél místní komunikace Husova. Žadatel požaduje části městského pozemku až na hranu chodníku. Zbylé městské pozemky podél komunikace Husova ale neobsahují pouze chodník, ale i zelený pás. V případě prodeje částí pozemku by tak došlo k posunutí hranice vlastnických vztahů až na hranu chodníku.

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@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: Thursday, April 18, 2024 12:48 PM

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

Subject: STAVMAT stavebniny - ž. o prodej p. č. 2139, 647/47, ku BH

Vážené kolegyně,

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: pátek 17. května 2024 14:15
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: STAVMAT stavebniny - ž. o prodej p. č. 2139, 647/47, ku BH

Vážená kolegyně,

na základě žádosti společnosti STAVMAT Stavebniny a. s. o prodej pozemku p. č. st. 2139 a dvou částí pozemku p. č. 647/47, vše v k. ú. Březové Hory Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

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



MĚSTO PŘÍBRAM

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

Sent: Thursday, April 18, 2024 12:48 PM

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

Subject: STAVMAT stavebniny - ž. o prodej p. č. 2139, 647/47, ku BH

Vážené kolegyně,

OSM eviduje žádost společnosti STAVMAT Stavebniny a.s. o prodej pozemku p. č. st. 2139 a dvou částí pozemku p. č. 647/47, vše v k. ú. Březové Hory.

Žádost zasílám v příloze. Prosím o vyjádření k žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7060/24

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemků par. č. **st. 2139** zast. plocha a **647/47** ost. plocha a určení částky za bezesmluvní užívání pozemků, vše k. ú. Březové Hory, obec Příbram

Objednatel znaleckého posudku:

Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 8.8.2024 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

telefon: 721 142 470
e-mail: frantisek.slantina@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Vyhotovení číslo:.

V Příbrami 17.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti a určení částky za bezesmluvní užívání pozemků k datu 8.8.2024

1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.8.2024 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k. ú. Březové Hory
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- orto foto mapa
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	k. ú. Březové Hory 261 19 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Březové Hory
Počet obyvatel:	32 743
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	3 280,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti byly k datu ocenění zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. Březové Hory, obec Příbram a jako vlastník bylo uvedeno Město Příbram, Tyršova 108, 26119 Příbram.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stavební pozemek par. č. **st. 2139** zast. plocha a pozemková parcela par. č. **647/47** ost. plocha v k. ú. Březové Hory, obec Příbram. Pozemky se nachází v severní části městské zástavby přibližně v prostoru od kruhového objezdu u Dolní obory a náměstím J.A. Alise, v ulici Husova, která je součástí komunikace č. I/18, na její pravé straně ve směru od kruhového objezdu. Parcela v kultuře ost. plocha je o úzký pruh pozemku přilehlý ke komunikaci ulice jehož součástí je

i par. č. st. 2139 zast. plocha o výměře pouze 1 m². Tento pozemek je zastavěn stavbou přilehlého obchodního areálu. Na hlavním pozemku se nachází několik náletových dřevin bez hospodářského významu.

Z parcely par. č. 647/47 bude vymezen pozemek o výměře cca 57 m², který bude sloužit jako přístupový pozemek k navazujícímu obchodnímu areálu a stane se součástí stavebního pozemku jehož součástí jsou stavby areálu. Dalším krokem bude jeho zaměření a vyhotovení geometrického plánu.

Město Příbram je okresním městem a má celkem 31 651 obyvatel. Ve městě je sídlo všech orgánů samosprávy a některých orgánů státní správy s přenesenou působností. Město má nemocnici na úrovni kliniky, ve městě je sídlo Policie ČR, Městské policie. Ve městě je několik bank, je zde sídlo pracoviště katastrálního úřadu ... Město má dobré napojení na komunikace regionu i na nedalekou dálnici D4 Praha-Strakonice.

3.2. Obsah

1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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:

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

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: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	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: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,588$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,630$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,582$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,588$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,588 = 0,582$$

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

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	3 280,-	0,582		1 908,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2139	1	1 908,96	1 908,96
Stavební pozemek - celkem				1	1 908,96

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	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,225$$

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	3 280,-	0,225	1,000	738,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	647/47	57	738,00	42 066,-
Ostatní stavební pozemek - celkem				57	42 066,-

Pozemky - cena zjištěná celkem po zaokrouhlení dle § 50: = 43 970,00 Kč

B. ZNALECKÝ POSUDEK – určená obvyklá cena

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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

b) Obvyklá cena nemovitosti:

Hodnocení a ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona 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. a 228/2014 Sb., a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb.,

§ 2, odst. 1, 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb:

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se považují všechny okolnosti, které mají 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. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob,

b) výnosový způsob, ...

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, ...

e) oceňování podle účetní hodnoty, ...

f) oceňování podle kurzové hodnoty, ...

g) oceňování sjednanou cenou, ...

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podle § 2, odst. 1, 2 písm. c zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a služeb, porovnávacím způsobem:

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Předmětem ocenění je stavební pozemek par. č. **st. 2139** zast. plocha a pozemková parcela par. č. **647/47** ost. plocha v k. ú. Březové Hory, obec Příbram. Pozemky se nachází v severní části městské zástavby přibližně v prostoru od kruhového objezdu u Dolní obory a náměstím J.A. Alise, v ulici Husova, která je součástí komunikace č. I/18, na její pravé straně ve směru od kruhového objezdu. Parcela v kultuře ost. plocha je o úzký pruh pozemku přilehlý ke komunikaci ulice jehož součástí je i par. č. st. 2139 zast. plocha o výměře pouze 1 m². Tento pozemek je zastavěn stavbou přilehlého obchodního areálu. Na hlavním pozemku se nachází několik náletových dřevin bez hospodářského významu.

Z parcely par. č. 647/47 bude vymezen pozemek o výměře cca 57 m², který bude sloužit jako přístupový pozemek k navazujícímu obchodnímu areálu a stane se stavebního pozemku jehož součástí jsou stavby areálu. Dalším krokem bude jeho zaměření a vyhotovení geometrického plánu.

Informace o obvyklých cenách nemovitostí v regionu města Příbram a jeho okolí, které mají přibližně obdobné využití a polohu.

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi vymyká nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí z důvodů jeho polohy a velikosti. Její obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem, i když každá nemovitost je svým umístěním a provedením jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam. Pozemky se nachází uvnitř zástavby města.

Příbram-Zdaboř 747 m², 4.100,- Kč/m², Příbram-Zdaboř 5.953 m², 3.300,- Kč/m², Příbram, Vysoká Pec 1.162 m², 3.800,- Kč/m², Příbram, Háje, 1.537 m², 2.860,- Kč/m².

1) Oceňovaný stavební pozemek par. č. **2139** zast. plocha má z pohledu na jeho současné a budoucí využití nerovnou polohu vůči uvedeným hodnotám pozemků určených k zástavbě rodinným domem. Uvedené hodnoty platí právě k standardním stavebním, nezastavěným pozemkům. Uvedený pozemek tyto vlastnosti nemá, proto bude výsledná cena oceňovaného pozemku výrazně snížena na 2.300,- Kč/m².

par. č. **st. 2139** zast plocha, 1 m² * 2.300,- Kč/m² = 2.300,- Kč

2) Oceňovaný stavební pozemek par. č. **647/47** ost. plocha má z pohledu na jeho současné a budoucí využití podobné vlastnosti vůči uvedeným hodnotám pozemků určených k zástavbě rodinným domem. Uvedené hodnoty platí právě k standardním stavebním pozemkům. Uvedený pozemek tyto vlastnosti nemá, proto bude výsledná cena oceňovaného pozemku výrazně snížena na 2.300,- Kč/m².

par. č. **647/47** ost. plocha, 57 m² (bez GP) * 2.300,- Kč/m² = 131.100,- Kč

REKAPITULACE 1:

- 1) par. č. st. 2139 zast plocha.....2.300,- Kč
2) par. č. 647/47 ost. plocha, 57 m2 (bez GP) 131.100,- Kč

Nemovitosti celkem: **133.400,- Kč**

(slovy : jednototřicettřítisícečtařista Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

2) Určení částky za bezesmluvní užívání pozemkových parcel par. č. st. 2139 zast. plocha a 647/47 ost. plocha:

Informace o obvyklých cenách za bezesmluvní užívání nemovitostí v regionu města Příbram a jeho širším okolí, které mají přibližně obdobné využití a polohu jsou převzaty z serveru s reality a databáze znalce.

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi nevymyká nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí. Její obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem, i když každá nemovitost je svým umístěním a vlastnostmi jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen za užívání nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam. Pozemky se nachází uvnitř zástavby centra města. Nestandardní je především jejich velmi malá výměra, a proto odhadnutá cena je posunuta pod vyšší cenu standardně obchodovaných stavebních pozemků.

S ohledem na uvedené lze pro porovnání užit v omezené míře s ohledem na obecné ceny nájmu v podobných lokalitách, velmi přibližném užití v rozmezí 12 – 25,- Kč/m²/měs. S ohledem na polohu pozemku v zastavěné části města, určí obvyklou cenu na 22,- Kč/m²/měs.

- 1) par. č. st. 2139 zast plocha, 1 m2 * 22,- Kč/m²/měs22,- Kč/měs.
2) par. č. 647/47 ost. plocha, 57 m2 (bez GP) * 22,- Kč/m²/měs1.254,- Kč/měs.

REKAPITULACE 2:

- 1) par. č. st. 2139 zast plocha, 1 m2 * 22,- Kč/m²/měs22,- Kč/měs.
2) par. č. 647/47 ost. plocha, 57 m2 (bez GP) * 22,- Kč/m²/měs1.254,- Kč/měs.

Celkem cena za bezesmluvní užívání pozemků **1.276,- Kč/měs.**

(slovy : jedentisícdvěšestmdesátšest Kč/měs.)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

C. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, dne 12. dubna 1990, č.j.Spr.732/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalec tímto dle ustanovení § 127a občanského soudního řádu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7060/24 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7060/24.

V Příbrami 17.8.2024

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

