

Odbor : správy majetku

dne: 16.03.2020

**Název bodu jednání:**

Výkup části pozemku p. č. 2242 o výměře 433 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1004 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 10.02.2020, č. usn. 106/2020**Text usnesení RM:** Rada města doporučuje ZM

schválit výkup části pozemku p. č. 2242 o výměře 433 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1004 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 6232-164/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 2242/2) v katastrálním území Příbram, za cenu 455 Kč/m<sup>2</sup>, od

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

ZM schvaluje – neschvaluje

výkup části pozemku p. č. 2242 o výměře 433 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1004 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 6232-164/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 2242/2) v katastrálním území Příbram, za cenu.....Kč/m<sup>2</sup>, od

**Důvodová zpráva:**

Na úvod důvodové zprávy Odbor správy majetku uvádí, že město Příbram v rámci projektu Zelená páteř oslovilo vlastníka pozemku p. č. 2242 v k. ú. Příbram se žádostí o odkup části pozemku. Vlastník pozemku předběžně souhlasil s odprodejem části předmětného pozemku. Na základě této skutečnosti bylo na náklady města zadáno vypracování geometrického plánu pro rozdělení pozemku a znaleckého posudku ke stanovení ceny obvyklé nemovité věci.

Fond pozemků ke dni přípravy tohoto materiálu disponuje dostatečným množstvím prostředků. Výše zůstatku ke dni 04.02.2020 je 19.137.361,95 Kč.

**Vlastník pozemku:****Předmět:**

Výkup části pozemku p. č. 2242 o výměře 433 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1004 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 6232-164/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 2242/2), ostatní plocha/manipulační plocha, v katastrálním území Příbram.

**Účel:**

Pozemek je potřebný pro revitalizaci území v lokalitě Čekalíkovského rybníka v rámci projektu Zelená páteř.

Znalecký posudek č. 2310/107/2019 ze dne 15.10.2019, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem:

OSM poznamenává, že znalecký posudek oceňoval výměru pozemku cca 447 m<sup>2</sup>, geometrickým plánem však byla stanovena výměra 433 m<sup>2</sup>. Dle názoru znalce nelze cenu v místě a čase ocenění obvyklou určit.

Cena zjištěná části pozemku p. č. 2242 o výměře cca 433 m<sup>2</sup>: po zaokrouhlení 197.078 Kč (tj. po přepočtu a zaokrouhlení činí 455 Kč/m<sup>2</sup>).

se dne 29.01.2020 osobně dostavil na Odbor správy majetku a ústně sdělil, že s výkupem za cenu dle znaleckého posudku souhlasí.

**Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:**

Oddělení rozvoje města doporučuje získat předmětný pozemek do vlastnictví města Příbram. Pozemek, který je součástí území veřejných prostranství představuje hodnotnou plochu pro rozvoj

města. Předmětný pozemek je navíc součástí projektu revitalizace okolí Čekalíkovského rybníka a jeho výkup je nezbytně nutný pro realizaci tohoto záměru.

Pozemek se dle ÚPO nachází v ploše veřejných prostranství – městské parky a lesoparky (MPL).

Komise pro realizaci majetku města dne 9.12.2019:

Komise doporučuje schválit výkup části pozemku p. č. 2242 o výměře 433 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1004 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 6232-164/2019 se jedná o nově vzniklý pozemek p. č. 2242/2) v k. ú. Příbram, za cenu 455 Kč/m<sup>2</sup>, od vlastníka.

Stanovisko Odboru správy majetku:

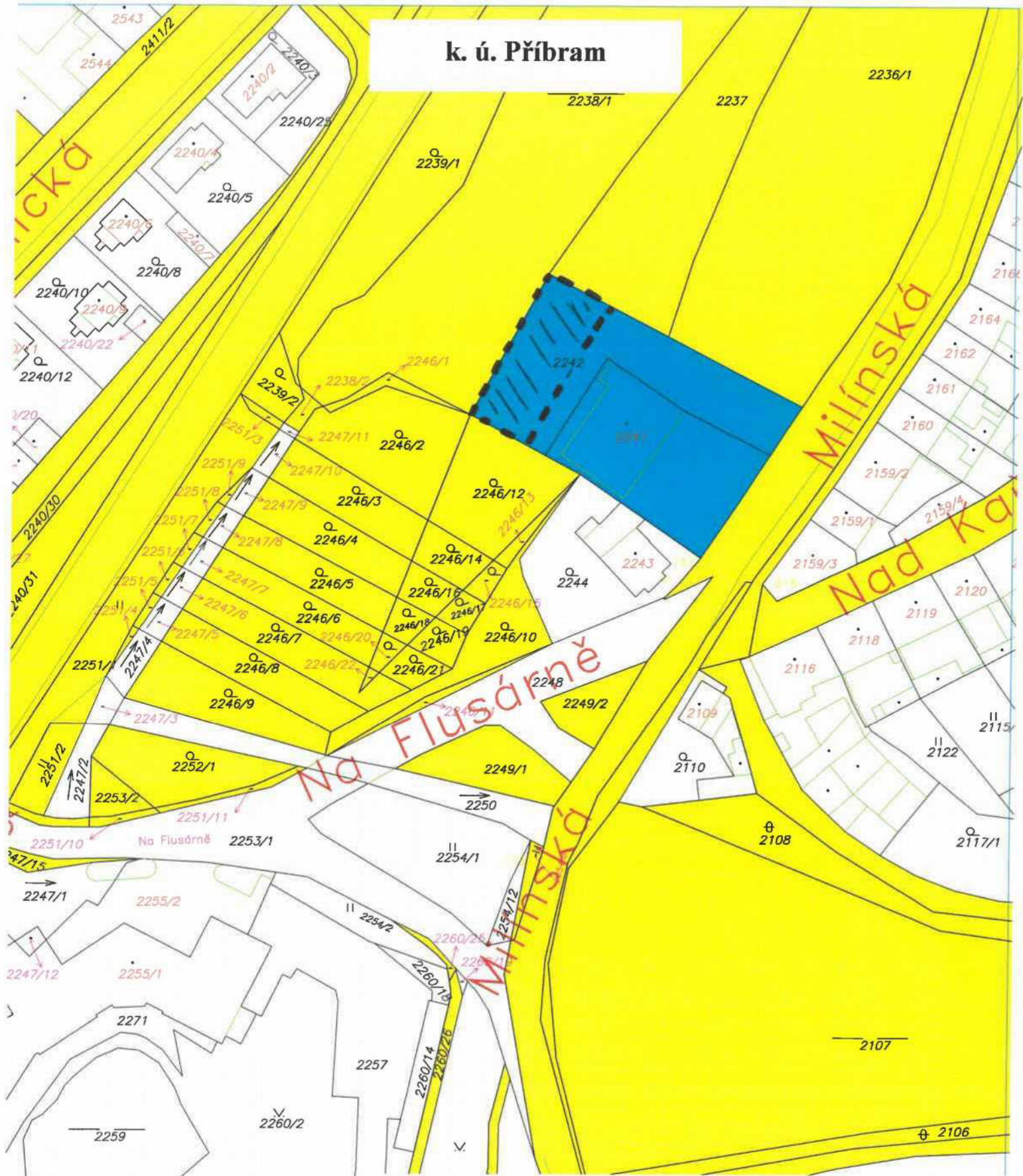
Předmětná část pozemku se nachází v Příbrami III - u Čekalíkovského rybníka, za pneuservisem.

Odbor výkup části pozemku doporučuje s ohledem na skutečnost, že byly zahájeny v daném území přípravné práce (kácení dřevin, úklid okolních pozemků) v rámci již zmíněné revitalizace.





Přílohy

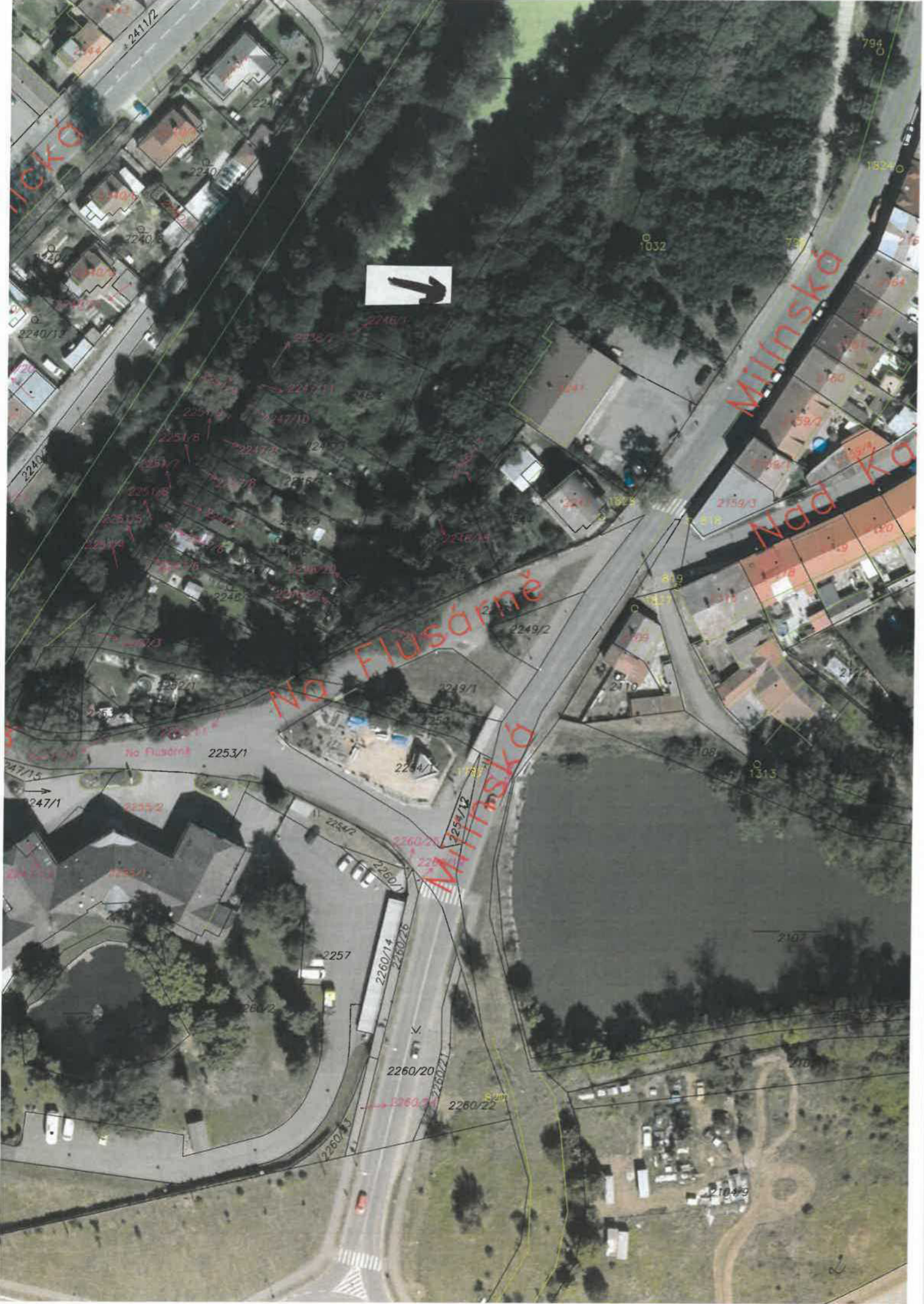
- 1) situační snímek, ortofotomapa
- 2) geometrický plán č. 6232-164/2019, vyhotovený Ing. R. Smíškem
- 3) znalecký posudek č. 2310/107/2019 ze dne 15.10.2019, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem
- 4) vyjádření Odboru investic a rozvoje města

# k. ú. Příbram



## LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  pozemky ve vlastnictví 
-  předmětná část pozemku k výkupu








Váš dopis:  
Spisová značka:  
Číslo jednací: MeUPB 106282/2019/OIRM/OddRM/Há

Městský úřad Příbram  
Odbor správy majetku  
Oddělení majetkoprávní  
Jana Říčařová

Datum: 25.11.2019

Vyřizuje: Libuše Hálová  
E-mail: libuse.halova@pribram.eu  
Telefon: 318 402 576

### **Pozemek p. č. 2242 v k. ú. Příbram - vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

Dne 06.11.2019 jste nás požádali o vyjádření k žádosti k **případnému výkupu části pozemku p. č. 2242 o výměře 433 m<sup>2</sup>** z celkové výměry 1004 m<sup>2</sup> v k. ú. Příbram, který je ve vlastnictví  do 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.

Předmětný pozemek se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy veřejných prostranství – městské parky a lesoparky (MPL)*

#### **1. Vyjádření Oddělení rozvoje města**

**Doporučuje** získat předmětný pozemek do vlastnictví města Příbram. Pozemek, který je součástí území veřejných prostranství představuje hodnotnou plochu pro rozvoj města. Předmětný pozemek je navíc součástí projektu revitalizace okolí Čekalíkovského rybníka a jeho výkup je nezbytně nutný pro realizaci tohoto záměru.

Vyřizuje: Libuše Hálová / 318 402 576

S pozdravem

MĚS

  
Libuše Hálová  
referentka oddělení rozvoje města

# ZNALECKÝ POSUDEK 2310/107/2019

o ceně nemovité věci: **části pozemku p.č. 2242 (cca 447 m<sup>2</sup>) – Příbram**. Nemovitá věc je u Katastrálního úřadu v Příbrami zapsána na listu vlastnictví číslo **4986** pro obec Příbram a katastrální území **Příbram**, okres Příbram



**OBJEDNATEL POSUDKU**

**Město Příbram**  
Tyršova 108  
261 19 Příbram I

**ÚČEL POSUDKU**

**zjištění obvyklé ceny nemovité věci jako podkladu k vystupování  
objednatele v právních vztazích**

**OCENĚNÍ PROVEDENO KE DNI**

**14. 10. 2019**

**POSUDEK VYPRACOVAL**

**Ing. Pavel Pech**  
Voznice 133  
263 01 Dobříš

**POUŽITÉ PŘEDPISY**

**Zákon číslo 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 14.  
října 2019**

**14. 10. 2019,  
samostatně**

**DATUM ZPRACOVÁNÍ**

**15. 10. 2019**

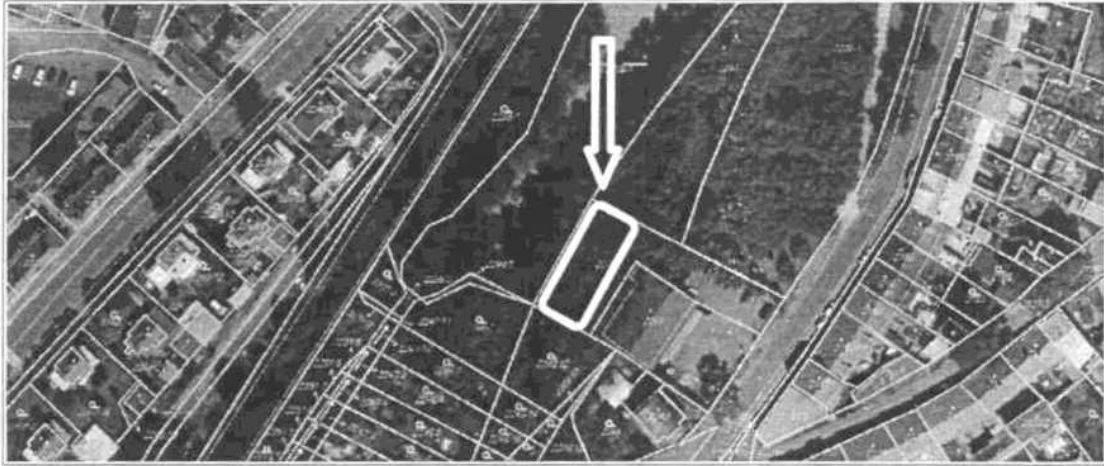


## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Oceňujeme západní část parcely p.č. 2242, která je mimo oplocení východní části pozemku – Jednotného Funkčního Celku s provozní budovou pneuservisu.

Jde o zanedbanou, veřejně přístupnou veřejnou zeleň, plochu, která je zarostlá živelným náletovým porostem okrasných dřevin s dominancí javoru. Oceňovaná část pozemku je v prudkém západním svahu, samotný západní okraj dotčené plochy, který sousedí s východní hranicí vypuštěného Čekalíkovského rybníka, je již rovinnatý a je možné jím volně projít – viz fotodokumentace.



Shora popisované nemovité věci objevíme v širším středu bývalého okresního města Příbramě – viz letecký snímek na krycím listě tohoto znaleckého posudku.

### 2. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Dotčená nemovitá věc je u Katastrálního úřadu v Příbrami pro obec Příbram a katastrální území Příbram ke dni ocenění zapsána na

**LV 4986** jako výlučné vlastnictví



Majetkoprávně sestává z:

Parcely p.č. 2242	ostatní plochy, manipulační plochy	s výměrou	1 004 m <sup>2</sup>
	předmět ocenění tvoří její <b>část</b>	s výměrou cca	<b>447 m<sup>2</sup></b>

### 3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- informace a údaje sdělené zástupci objednatele
- skutečnosti a rozměry zjištěné na místě samém

### 4. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITÉ VĚCI

Prohlídka nemovitých věcí proběhla tak, jak je uvedeno na krycím listě tohoto znaleckého posudku.

### 5. POUŽITÉ PŘEDPISY

Zákon číslo 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění  
 Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění  
 Vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb.

## B. NÁLEZ

- I) Část p.č. 2242 (cca 447 m<sup>2</sup>) neudržovaná veřejná zeleň



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2242/2</a>
Obec:	<a href="#">Příbram [539911]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Příbram [735426]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4986</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1004
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram](#).

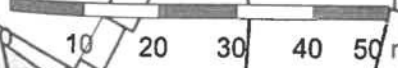
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.10.2019 13:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zaslějte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.6 build 0



1:1 000



2107

8

к.в. районом

22

2238/1

2237

2239/1

площ 447 м<sup>2</sup>

2242

110,39 м

2246/2

2246/12

2246/14

2246/15

2244

2246/13

2246/11

2246/19

2246/10

2246/21

2248

2249/2

Миллион

9

**SREALITY.CZ**

Dlouhá



© Sazka.cz, a.s. © OpenStreetMap

**MAPY.CZ**

## Prodej stavebního pozemku 878 m<sup>2</sup>

Dlouhá, Příbram - Příbram II Panorama

### 3 299 000 Kč (3 757 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodám parcelu 878 m<sup>2</sup> nedaleko centra v Příbrami, Dlouhá 161. Pozemek je na velmi klidném místě u lesa, schovaný za domy. Menší rodinný dům 3+1 na pozemku je napojený na veškeré rozvody (elektřina, plyn, voda, odpad) a je obyvatelný. Na pozemku jsou dále 2 kůlny a zastřešená terasa a hezká zahrada. Parcelní čísla 346/1, 346/2, 347/2, LV 330 pro KÚ Příbram. Upozornění - fotografie jsou pořízeny širokoúhlým objektivem a mohou zkreslovat prostorový dojem. (Při prohlídce jednáte přímo s majitelem!)

Celková cena:	3 299 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m <sup>2</sup> :	3 757 Kč	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	1381C	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	30.09.2019	Elektřina:	400V
Plocha pozemku:	878 m <sup>2</sup>		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:

#### Jiří Beránek

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

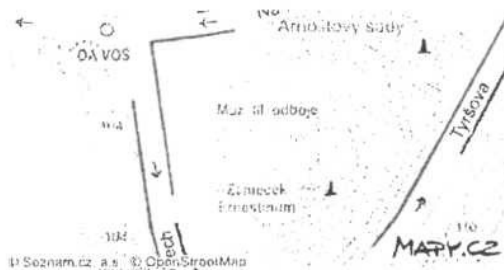
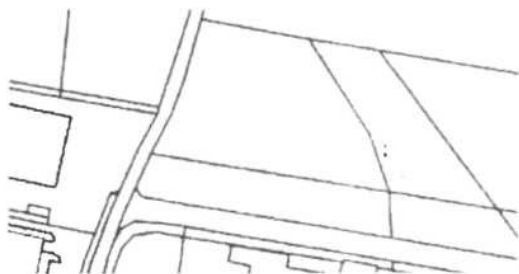
Zobrazit email

IPP Invest Real, a.s.

Benátecká 1479, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Stará Boleslav

<http://www.ippinvest.cz>

Více o společnosti »

**SREALITY.CZ**

## Prodej komerčního pozemku 2 250 m<sup>2</sup> Příbram, okres Příbram 2 300 000 Kč (1 022 Kč za m<sup>2</sup>)

Pokud hledáte komerční pozemek s velkým potenciálem, tak jste ho našli. Bonitou je velikost- 2250 m<sup>2</sup>, lokalita- přímé napojení dálnici Praha, a mnohočetné možnosti využití- skladové prostory...Možnost k připojení k veškerým sítím- elektřina, voda, kanalizace, plyn. Bližší info ráda sdělím osobně. Doporučuji.

Celková cena:	2 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Umístění objektu	Okraj obce
Cena za m <sup>2</sup> :	1 022 Kč	Plocha pozemku	2250 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
ID zakázky:	0719BK007	Komunikace	Asfaltová
Aktualizace:	09.09.2019		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Blanka Karasová**

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email

Develop reality

Za Karlínským přístavem 683/4, 18600 Praha - Karlín

<http://www.developreality.cz>

Více o společnosti »

## C. OCENĚNÍ – POSUDEK

### CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ V MÍSTĚ A ČASE OCENĚNÍ OBVYKLÁ

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.** Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

#### Analýza trhu s nemovitými věcmi

Trh s nemovitými věcmi dané komodity, tedy pozemky, v místě existuje, je i dobře čitelný. Standardní stavební parcely k výstavbě rodinných domů či komerčních objektů jsou obchodovány za jednotkovou cenu, která osciluje kolem částky 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>, pozemky nejlukrativnější jsou nabízeny dokonce při jednotkové ceně 3 757,- Kč/m<sup>2</sup> – viz přiložené nabídky prodeje pozemků, níže v tomto elaborátu.

Shora uvedené tvrzení platí pro plochy, které jsou svoji výměrou, tvarem, stavební připraveností, autonomně využitelné, což o shora popisované části pozemku tvrdit nelze. Jde o atypický úkaz na trhu s nemovitými věcmi, a sice z těchto zásadních důvodů:

- malá plošná výměra
- prudký západní svah
- autonomní nevyužitelnost

Obvyklou cenu není tedy možné stanovit – nelze použít porovnávací metodu, pro další obchodní jednání objednatel je tedy třeba vycházet z ceny zjištěné.

Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb.								
Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků § 3				Část p.č. 2242 – cca 447 m <sup>2</sup>				
Obec nevyjmenovaná v Tabulce č. 1 Přílohy č. 2								
Příbram								
§ 4								
Odstavec (3)								
ZCU	ZC	Tabulka č. 5 Přílohy č. 3 Vyhášky	I					
		-0,10 P <sub>1</sub>	P <sub>5</sub>					
		0,05 P <sub>2</sub>	(1+P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub> +P <sub>3</sub> +P <sub>4</sub> )					
		0,00 P <sub>3</sub>	)					
<b>399,38 Kč</b>	1 065,00 Kč	0,30 P <sub>4</sub> – zvýšená hladina jednotkových cen v místě obecné	0,375					
		0,30 P <sub>5</sub>						
Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Cena	spoluřádný podíl	Cena spoluřádnického podílu			
Část 2242	447	399,38 Kč	178 522,86 Kč	1/1	178 522,86 Kč	Celkem		
Veřejná zeleň		Celkem		447	m <sup>2</sup>	178 522,86 Kč		
§ 44 Nelesní porost – porosty s charakterem nelesního porostu								
C <sub>SD</sub> Část p.č. 2242 – více než 50 soliterů								
Cena skupny dřev	Výměra nelesního porostu v m <sup>2</sup>	Podíl skupny dřev v nelesním porostu	Cena nelesního porostu za m <sup>2</sup> z Přílohy č. 34	Součinitel srovnávací bonity z Přílohy č. 34	Koeficient vegetační pokrývnosti z Přílohy č. 39	Koeficient sádkovnického významu z Přílohy č. 39	Koeficient typu zeleně z Přílohy č. 39	Spoluřádnický podíl 1/1
Liatnaté porosty 21 – 30 let – javor	V <sub>NP</sub>	P <sub>SD</sub>	C <sub>NP</sub>	SSB <sub>SD</sub>	K <sub>VP</sub>	K <sub>SV</sub>	K <sub>L</sub>	24 924,90 Kč
	447	1,000	17,21 Kč	1,20	0,9	2	1,5	
<b>Celkem</b>								<b>24 924,90 Kč</b>
<b>Část pozemku p.č. 2242 celkem</b>								<b>203 447,76 Kč</b>

**D. REKAPITULACE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Část p.č. 2242 (cca 447 m2)

neudržovaná veřejná zeleň

**CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ V MÍSTĚ A ČASE OCENĚNÍ OBVYKLÁ****NELZE URČIT****CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ ZJIŠTĚNÁ**

203 447, 76 Kč

zaokrouhleno na desetikoruny

**203 450,- Kč**

SLOVY : DVĚ-STĚ-TŘI-TISÍCE-ČTYŘI-STA-PADESÁT KORUN ČESKÝCH

**E. SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKU**

- I) INFORMACE O PARCELE Z KN, SCHEMATICKÉ ZNÁZORNĚNÍ OCEŇOVANÉ PLOCHY, DETAIL SNÍMKU Z KATASTRÁLNÍ MAPY, NABÍDKA PRODEJE ANALOGICKÝCH PLOCH K PREZENTACI TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI V MÍSTĚ  
4 LISTY MEZI STRANOU LA 2 TOTO ŽE ZNALECKÉHO POSUDKU

Voznice 15. října 2019

Posudek obsahuje 8 listů, z toho 1 list titulní, 3 listy znaleckého posudku a 4 listy jako přílohu. Znalecký posudek se předává ve dvou vyhotoveních.

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.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Praze dne 22.6.2006 pod číslem jednacím Spr 4013/2005 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2310/107/2019 v mém znaleckém deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Pavel Peč  
Voznice 153  
263 01 Dobruška

