

Město Příbram**Pro jednání ZM**

Odbor správy majetku

Dne 13.9.2021

Název bodu jednání:

Návrh směny pozemků v k.ú. Příbram pro stavbu mostu u Fialova rybníka

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 9.8.2021, č. usn. 759/2021**Text usnesení RM:**

Rada

doporučuje ZM

schválit směnu části pozemku p.č. 2272/137 o výměře cca 2 m² z celkové výměry 246 m², části pozemku p.č. 2272/143 o výměře cca 23 m² z celkové výměry 35 m² a části pozemku p.č. 2272/144 o výměře cca 12 m² z celkové výměry 16 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), vše v k.ú. Příbram, z vlastnictví paní [redacted] za pozemky p.č. 2272/139, p.č. 4155/7, p.č. 4155/8 a p.č. 4170/91, vše v k.ú. Příbram, z vlastnictví města Příbram, s tím, že směna nemovitých věcí se uskuteční bez doplatku ceny a se zřízením bezúplatného věcného břemene uložení, provozu, údržby a oprav kanalizačního řadu, v místě existence této sítě v předmětu směnné smlouvy včetně jejího ochranného pásma, ve prospěch města Příbram, na dobu neurčitou.

Napsala: Ing. Dagmar Kesslová**Návrhy na usnesení:**

ZM

schvaluje - neschvaluje

směnu části pozemku p.č. 2272/137 o výměře cca 2 m² z celkové výměry 246 m², části pozemku p.č. 2272/143 o výměře cca 23 m² z celkové výměry 35 m² a části pozemku p.č. 2272/144 o výměře cca 12 m² z celkové výměry 16 m² (dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), vše v k.ú. Příbram, z vlastnictví paní [redacted] za pozemky p.č. 2272/139, p.č. 4155/7, p.č. 4155/8 a p.č. 4170/91, vše v k.ú. Příbram, z vlastnictví města Příbram, s tím, že směna nemovitých věcí se uskuteční bez doplatku ceny a se zřízením bezúplatného věcného břemene uložení, provozu, údržby a oprav kanalizačního řadu, v místě existence této sítě v předmětu směnné smlouvy včetně jejího ochranného pásma, ve prospěch města Příbram, na dobu neurčitou.

Důvodová zpráva:

Odbor investic a rozvoje města připravuje realizaci opravy mostu na komunikaci u Fialova rybníka, který je v havarijním stavu a svým stavem může v budoucnu ohrozit obyvatele města, případně uzavřít používanou komunikaci. Část pozemků dotčených stavbou je ve vlastnictví žadatelky. Směna výše uvedených pozemků je podmínkou vlastnice pozemků, dotčených trvalým zábořem pro stavbu Most Fialův rybník, kterou město Příbram bude prostřednictvím OIRM realizovat. Směna se netýká dočasných záborů plánovaných během stavby.

V předmětných pozemcích ve vlastnictví města se nachází kanalizační stoka. S touto skutečností je žadatelka seznámena a souhlasí se zřízením věcného břemene ve prospěch města Příbram. Vzhledem k tomu, že pozemky okolo pozemků dotčených směnou jsou ve vlastnictví žadatelky, nachází se kanalizační řad i na dalších pozemcích v daném místě a v jejím vlastnictví.

Pozemky požadované vlastníci sjednotí její vlastnictví pozemků v dané lokalitě.

V souladu se zákonem o obcích musí být pozemky ve vlastnictví města směňovány v cenách obvyklých. Stanovení ceny obvyklé pro tuto majetkoprávní dispozici bylo zadáno společnosti XP invest s.r.o.. Znaleckým posudkem č. 13995-1217/2021 ver. 2, vyhotoveným dne 14.6.2021, byla stanovena tržní cena pozemků ve vlastnictví žadatelky na 10 790 Kč, tržní cena pozemků ve vlastnictví města Příbram na 166 360 Kč, pro stanovení ceny obvyklé nebyl naplněn postup oceňovací vyhlášky.

Dle sdělení vedoucí OIRM Ing. Pavlištové Havlové představuje cena pozemků ve vlastnictví města jen malou část hodnoty prováděné stavby a most nelze bez získání zájmových částí pozemků ve vlastnictví paní [redacted] opravit. Navrhovaná směna je výsledkem kompromisu vzešlého z dlouhodobých a opakovaných jednání s vlastníci pozemků. Celkový rozpočet stavby je navržen ve výši cca 5 300 000 Kč.

Dalším důvodem pro uskutečnění směny je fakt, že město v místě vybuvovalo pro občany bezpečnou In-line dráhu, která byla postavena v roce 2018, a která využívá i komunikaci na mostě. Pokud by v důsledku neprovedení opravy mostu byla komunikace uzavřena, došlo by, kromě nepřístupnosti části za mostem, ke znehodnocení vybudované investice In-line dráhy.

V současné době je již připravena projektová dokumentace stavby rekonstrukce mostu a realizace je plánovaná na příští rok.

KRMM dne 28.6.2021: doporučuje schválit směnu části pozemku p.č. 2272/137 o výměře cca 2 m² z celkové výměry 246 m², části pozemku p.č. 2272/143 o výměře cca 23 m² z celkové výměry 35 m² a části pozemku p.č. 2272/144 o výměře cca 12 m² z celkové výměry 16 m², (vše dle situačního náčrtu v příloze předloženého materiálu), vše v k.ú. Příbram, vše ve vlastnictví žadatelky, za pozemky p.č. 4155/7, p.č. 4170/91, p.č. 4155/8 a část pozemku p.č. 2272/139 o výměře 12 m² z celkové výměry 49 m², vše v k.ú. Příbram, vše ve vlastnictví města Příbram, bez doplatku ceny s tím, že bude zřízeno bezúplatné věcné břemeno uložení, provozu, údržby a oprav kanalizačního řadu, ve prospěch převodce (města Příbram), v místě existence této sítě v předmětu směnné smlouvy.

Pozn. OSM: v usnesení KRMM byla pro směnu dle prvotního sdělení OIRM uvažována pouze část pozemku p.č. 2272/139 o výměře 12 m² z celkové výměry 49 m², v k.ú. Příbram, ve vlastnictví města Příbram, jako zbylá část po záboru části pozemku o výměře 37 m². Upřesněním referenta OIRM Mgr. Poslušného ze dne 21.7.2021 byl do směny zahrnut pozemek p.č. 2272/139 celý. V tomto případě se jednalo pouze o dočasný zábor, pozemek není nutné ponechat ve vlastnictví města, ve vyčíslení hodnoty pozemků v tomto materiálu je zahrnut celý.

Záměr směniti pozemky p.č. 4155/7, p.č. 4155/8, p.č. 4170/91, a p.č. 2272/139, vedené v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k.ú. Příbram za část pozemku p.č. 2272/137 o výměře cca 2 m² z celkové výměry 246 m², část pozemku p.č. 2272/143 o výměře cca 23 m² z celkové výměry 35 m² a část pozemku p.č. 2272/144 o výměře cca 12 m² z celkové výměry 16 m², vedené v katastru nemovitostí na LV č. 11335 v k.ú. Příbram, byl zveřejněn na úřední desce od 22.7.2021 do 8.8.2021.

Přílohy:

- 1) Žádost OIRM
- 2) Vytyčení kanalizačního řadu
- 3) ZP XP invest s.r.o., ze dne 14.6.2021 č. 13995-1217/2021 ver. 2
- 4) Situační náčrt, ortofotomapa

Dagmar Kesslová

Od: Markéta Pavlišťová Havlová
Odesláno: pondělí 7. června 2021 13:43
Komu: Dagmar Kesslová
Předmět: žádost



Vážená paní inženýrko,

žádáme Vás o vyřízení směny pozemků č.parc. 2272/137 – 2 m2, č.parc. 2272/143-23 m2, č.parc. 2272/144-12 m2, za pozemky č.parc. 2272/139, 4155/7, 4170/91 a 4155/8 vše v k.ú. Příbram.

Směna výše uvedených pozemků je podmínkou vlastníka pozemků dotčených trvalým zábořem pro stavbu Most Fialův rybník, který město Příbram bude prostřednictvím OIRM realizovat.

Vlastníkem pozemků dotčených stavbou Mostu Fialův rybník je paní [REDACTED]

děkuji

Ing. Markéta Pavlišťová Havlová, MBA

vedoucí Odboru investic a rozvoje města

Tel.: 318402550

Mobil: 771124908

E-mail: marketa.pavlistova-havlova@pribram.eu



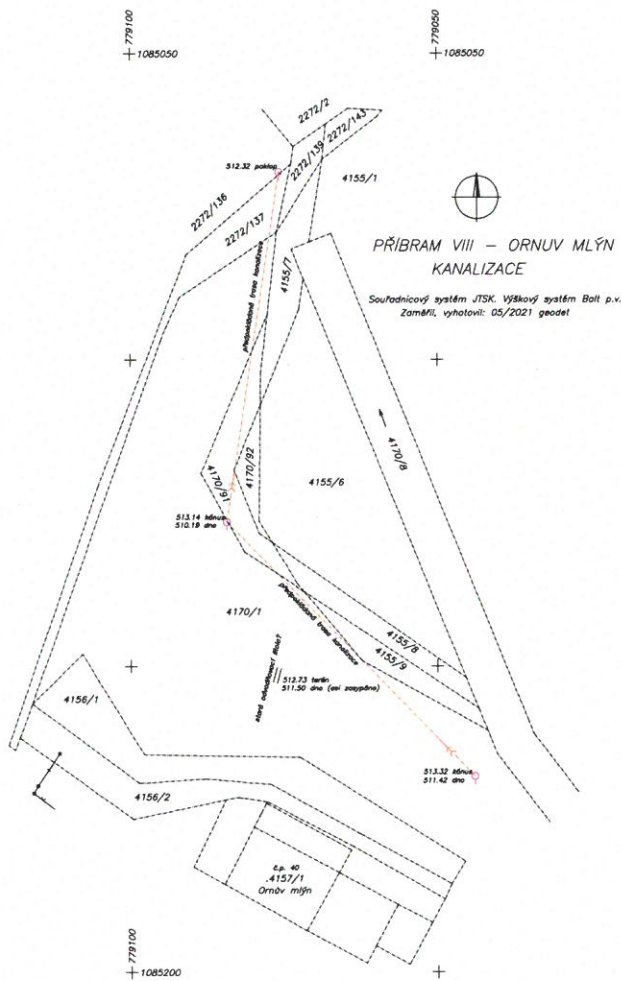
MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram



Dagmar Kesslová

Předmět: FW: Zábor most Fialův rybník

Ing. Dagmar Kesslová

vedoucí oddělení majetkoprávního

Tel.: 318402529

E-mail: dagmar.kesslova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Daniel Poslušný
Sent: Thursday, May 6, 2021 10:50 AM
To: Dagmar Kesslová <Dagmar.Kesslova@pribram.eu>
Subject: Zábor most Fialův rybník

Vážená paní vedoucí,

níže zasílám seznam pozemků [REDACTED] Plocha trvalého záboru je uvedena v posledním sloupci.

11	2272/137	246	11335	Molková Hana, Budovatelů 117, Příbram IV, 26101 Příbram		ostatní plocha	silnice			42	2
12	4155/1	1675	11335	Molková Hana, Budovatelů 117, Příbram IV, 26101 Příbram		trvalý travní porost		ZPF	56811	17	0
13	2272/143	35	11335	Molková Hana, Budovatelů 117, Příbram IV, 26101 Příbram		ostatní plocha	silnice			12	23
14	2272/144	16	11335	Molková Hana, Budovatelů 117, Příbram IV, 26101 Příbram		ostatní plocha	silnice			4	12
15	4155/10	185	11335	Molková Hana, Budovatelů 117, Příbram IV, 26101 Příbram		trvalý travní porost		ZPF	56811	6	0

S pozdravem

Mgr. Daniel Poslušný

referent odboru investic a rozvoje města

Tel.: 318 402 567

Mobil: 734 437 272

E-mail: daniel.poslusny@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 01 Příbram

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13995-1217/2021 ver. 2

Zadavatel znaleckého posudku: Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram
Číslo jednací: -
Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení ceny v místě a čase obvyklé a ceny zjištěné podle platného cenové předpisu a tržní hodnoty nemovitých věcí pro účel prodeje

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Příbram, Příbram, okres Příbram

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 11.06.2021

Zpracováno ke dni: 11.06.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.06.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé, ceny zjištěné dle platného cenového předpisu a tržní hodnoty pozemku parc. č. 2272/139, 4155/7, 4155/8, 4170/91, 2272/137 (část o výměře 2m²), 2272/143 (část o výměře 23m²), 2272/144 (část o výměře 12 m²) nacházejícího se v obci Příbram, okres Příbram, katastrální území Příbram.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 2272/139, 4155/7, 4155/8, 4170/91, 2272/137 (část o výměře 2m ²), 2272/143 (část o výměře 23m ²), 2272/144 (část o výměře 12 m ²) v katastrálním území Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Příbram, Příbram, okres Příbram

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 11.06.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Pozemky jsou veřejně přístupné, prohlídka se uskutečnila bez přítomnosti majitele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Pozemky LV 10001

Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

Pozemky LV 11335

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 2272/139, 4155/7, 4155/8, 4170/91, 2272/137 (část o výměře 2m²), 2272/143 (část o výměře 23m²), 2272/144 (část o výměře 12 m²) nacházejícího se v obci Příbram, okres Příbram, katastrální území Příbram.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. 2272/139, parc.č. 2272/143, parc.č. 2272/144, parc.č. 2272/137 jsou evidovány v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití silnice. Jedná se o část silnice poblíž Fialova rybníka. Podle platného územního plánu jsou pozemky regulovány jako plochy dopravní infrastruktury.

Oceňované pozemky parc.č. 41155/7 o výměře 135 m², parc.č. 4155/8 o výměře 122 m² a 4170/91 o výměře 170 m² jsou evidovány jako trvalý travní porost. Pozemky se nacházejí podél Příbramského potoka. Podle platného územního plánu jsou pozemky regulovány jako MPL-plochy veřejných prostranství- městské parky a lesoparky.

Plohami veřejných prostranství- městské parky a lesoparky se rozumí intenzivně ošetřované, udržované a upravované přírodně krajinné plochy uvnitř města. Lesoparky se rozumí zvnitřnělé části otevřené krajiny ve městě, umožňující intenzivní sportovní a

rekreační využití městským obyvatelstvem, tyto plochy nemusí být vyjmuty ze zemědělského půdního fondu a z ploch určených k plnění funkcí lesa a nevyžadují intenzivní ošetřování, udržování a úpravy, lze je však zároveň charakterizovat jako veřejně přístupné plochy veřejného zájmu. Plochy městských parků a lesoparků jsou plochy, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit.

Hlavní a přípustné funkční využití: záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně.

Podmíněně přípustné funkční využití: zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy, zpevněné plochy. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem standard území.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty.

Okresní město Příbram se nachází na jižním okraji Středočeského kraje na okraji CHKO Brdy. Město má komplexní občanskou vybavenost a je obsluhováno autobusovou a železniční dopravou. Město je známé svou hornickou minulostí.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.06.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

7

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
Počet obyvatel: 32 503

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 215,00 Kč/m²**

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemky LV 10001

1. pozemky silnice LV 10001

Ocenění

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 III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
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

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 215,-	0,240	1,000	291,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - silnice	2272/139	49	291,60	14 288,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			49		14 288,40

Pozemky silnice LV 10001 - zjištěná cena celkem = 14 288,40 Kč

2. pozemky městské parky a lesoparky LV 10001

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

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

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 215,-	0,285	1,000	346,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	4155/7	135	346,28	46 747,80
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	4155/8	122	346,28	42 246,16
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	4170/91	170	346,28	58 867,60
Ostatní stavební pozemky - celkem			427		147 861,56

Pozemky městské parky a lesoparky LV 10001 - zjištěná cena celkem	=	147 861,56 Kč
--	---	----------------------

3. trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44.

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý) na pozemku p.č.: 4155/7

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 50 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	831,50
součinitel srovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
JS - jasan ztepilý celkem	=	1 403,16 Kč

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý) na pozemku p.č.: 4155/8

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 50 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	831,50
součinitel srovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
JS - jasan ztepilý celkem	=	1 403,16 Kč

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý) na pozemku p.č.: 4170/91

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 50 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	831,50
součinitel srovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
JS - jasan ztepilý celkem	=	1 403,16 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	4 209,48 Kč
-----------------------------------	---	-------------

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	4 209,48 Kč
--	----------	--------------------

1. pozemky silnice LV 10001		14 288,40 Kč
2. pozemky městské parky a lesoparky LV 10001		147 861,60 Kč
3. trvalé porosty		4 209,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

166 359,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

166 360,- Kč

Pozemky LV 11335

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
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

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 215,-	0,240 1,000	291,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha-silnice	2272/137	2	291,60	583,20
§ 4 odst. 3	ostatní plocha-silnice	2272/143	23	291,60	6 706,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha-silnice	2272/144	12	291,60	3 499,20
Ostatní stavební pozemky - celkem				37	10 789,20

Pozemky LV 11335 - zjištěná cena celkem = 10 789,20 Kč

1. Pozemky LV 11335

10 789,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

10 789,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

10 790,- Kč

Jednotková cena pozemku silnice po zaokrouhlení 292,-Kč

Jednotková cena pozemku plochy veřejných prostranství (MPL) vč. porostu : 356,-Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pozemky dopravní infrastruktury nebývají realitní inzercí nabízeny. Pokud jsou pozemky určeny jako komunikace obchodovány, je to společně se zemědělskými, lesními či stavebními pozemky. Z kupních smluv tak nelze cenu odvodit. Zároveň při ocenění pozemků obdobného charakteru vychází zpracovatel ze skutečnosti, že trh s komunikacemi je velmi specifický, jak druhem využití, tak konstrukčním řešením komunikace. Pokud jsou obdobné pozemky oceňovány, zpravidla je zvolena metoda dle platného cenového předpisu. Cenu obvyklou ani tržní hodnotu nelze určit. Pro ocenění komunikace je zvolena metoda dle platného cenového předpisu jako jediná vhodná metoda ocenění pozemku.

Pozemky MPL- plochy veřejných prostranství Městské parky a lesoparky:

Při průzkumu trhu pozemků obdobného charakteru byly v katastru nemovitostí evidovány od roku 2019 následující prodeje.

V-7750/2019-211 pozemky v lokalitě Čertův pahorek, za Pekárnou cukrárnou Hořovice s.r.o., pozemky jsou regulovány jako PZ- zemědělské pozemky ale na pozemcích se nacházejí vzrostlé dřeviny a zemědělsky nejsou intenzivně obhospodařované. Sjednaná cena za pozemek o výměře 4589 m² 250.000,-Kč, tj. 54,-Kč/m².

V-9556/2019-211 soubor pozemků v lokalitě Čertův pahorek, kupující Pekárna cukrárna Hořovice s.r.o. Pozemky jsou regulovány jako PZ- pozemky zemědělské. Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty, pozemky nejsou zemědělsky intenzivně obhospodařované. Sjednaná cena za soubor pozemků o celkové výměře 14.231 m², 2.148.150,-Kč. Jednotková cena 150,-Kč.

V-6495/2020-211 Soubor pozemků regulovaných jako MPL3. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařované. V kupní smlouvě je uvedená jednotková cena 30,-Kč/m², Sjednaná cena 358.920,-Kč.

V-3644/2021-211 soubor pozemků u Lesoparku Litavka, podél Litavky. Sjednaná cena 90.000,-Kč. Pozemky o výměře 1874 m², tj. 48,-Kč/m².

V databázi realitní inzerce INEM byly dohledány dva inzerované pozemky v plochách MPL, pozemky byly prodány, sjednaná cena byla shodná s nabízenou cenou. U pozemku o celkové výměře 1376 m², sjednaná cena 123.840,-Kč (V-3125/2021-211), tj. 90,-Kč/m² a V-4641/2021-211, výměra pozemku 4194 m² sjednaná cena 314.550,-Kč, tj. 75,-Kč /m².

V-6589/2020-211 Realizovaný prodej pozemku parc.č. 2242/2. Pozemek o výměře 433 m² byl oddělen od pozemku parc.č. 2242. Ve smlouvě je dohodnutá kupní cena ve výši 455 Kč za m², Pozemek se nachází dle platného územního plánu MPL. Prodávající Město Příbram. Sjednaná cena: 197.015,-Kč

V-7120/2020-211 Geometrickým plánem byl z pozemku parc.č. 3812/51 oddělen pozemek parc.č. 3812/448 o výměře 151 m² a z pozemku parc.č. 3860/3 pozemek parc.č. 3860/8 o výměře 99 m². V kupní smlouvě je specifikována jednotková kupní cena ve výši 400,-Kč. Pozemky se nachází v Lesoparku Pod Květnou. Podle platného územního plánu se jedná o plochy veřejného prostranství - městské parky a lesoparky. Celková výměra 250 m², Realizovaná cena: 100.000,-Kč

Sjednané ceny se pohybují v rozmezí 30-455,-Kč.

Ke dni ocenění není realitní inzercí nabízen pozemek obdobného charakteru.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím a to v obchodním styku uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

Značné rozmezí ve sjednaných cenách vychází z možného budoucího využití pozemků veřejných prostranství (městské parky a lesoparky), kdy pro vlastníka pozemku veřejného prostranství neplyne žádný užitek, na rozdíl od města, které v rámci územního plánování klade velký důraz na kvalitu veřejného prostranství a navrhuje lokality městských parků a lesoparků.

Zpracovatel tak zvolil metodu dle platného cenového předpisu jako jedinou, nejvhodnější metodu ocenění.

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Pozemky LV 10001 166.360,-Kč

Pozemky LV 11335 10.790,-Kč

Pozemky silnice (parc.č. 2272/137, 2272/139, 2272/143, 2272/144)

Jednotková cena (m²) 292,-Kč

Pozemky veřejných prostranství - městské parky a lesoparky (parc.č. 4155/7, 4155/8, 4170/91)

Jednotková cena (m²) 356,-Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Přímé srovnání nemohlo být provedeno, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, ceny zjištěné dle platného cenového předpisu a tržní hodnoty pro účel zjištění reálné tržní ceny.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti (jednotková cena pozemku silnice) v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

292 Kč

Slovy: dvě stě devadesát dva korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti (jednotková cena pozemku veřejných prostranství-městské parky a lesoparky) v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

356 Kč

Slovy: třístapadesátšest korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.06.2021

Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13995-1217/2021 ver. 2 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

16

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2272/139 ^{čf}
Obec:	Příbram [539911] ^{čf}
Katastrální území:	Příbram [735426]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	49
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2272/143 ^{čf}
Obec:	Příbram [539911] ^{čf}
Katastrální území:	Příbram [735426]
Číslo LV:	11335
Výměra [m ²]:	35
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



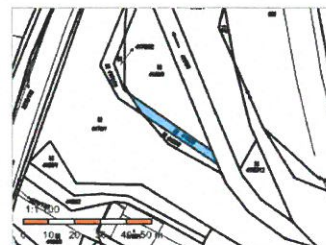
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4155/7 ^{čf}
Obec:	Příbram [539911] ^{čf}
Katastrální území:	Příbram [735426]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	135
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



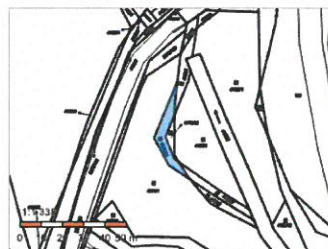
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4155/8 ^{čf}
Obec:	Příbram [539911] ^{čf}
Katastrální území:	Příbram [735426]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	122
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4170/91
Obec:	Příbram [539911]
Katastrální území:	Příbram [735426]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	170
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



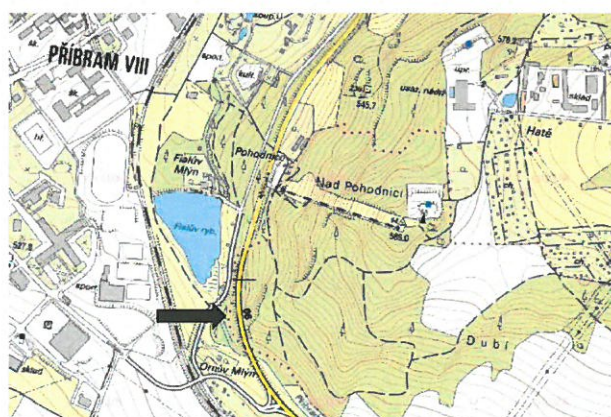
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2272/137
Obec:	Příbram [539911]
Katastrální území:	Příbram [735426]
Číslo LV:	11335
Výměra [m ²]:	246
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha

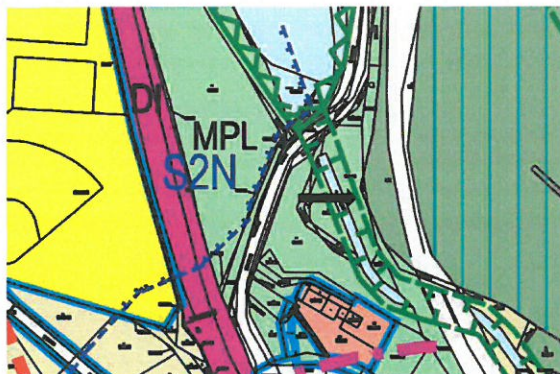


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2272/144
Obec:	Příbram [539911]
Katastrální území:	Příbram [735426]
Číslo LV:	11335
Výměra [m ²]:	16
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Územní plán obce (výřez z územního plánu)



			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
			PLOCHY SPECIFICKÉ
			PLOCHY SPECIFICKÉ - PLOCHY BEZPEČNOSTI A OBRANY
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MĚSTSKÉ PÁRKY A LESOPÁRKY

Pořízená fotodokumentace

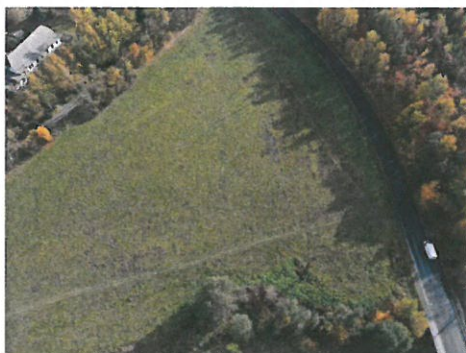


Srovnávané nemovitosti

1. Z databáze nemovitostí INEM

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

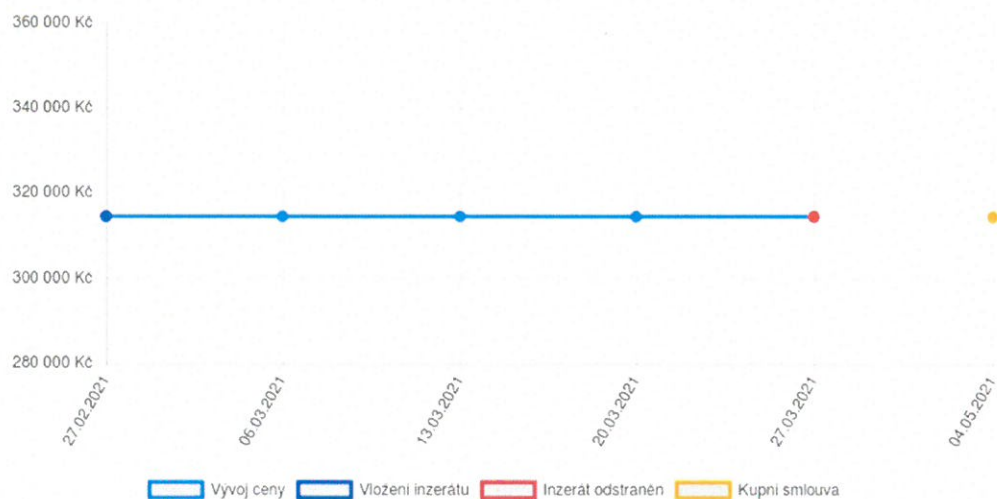


Prodej, Pozemek, 4194 m², Příbram, okres Příbram

Celková cena: 314.550 Kč

Adresa: Příbram, okres Příbram

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



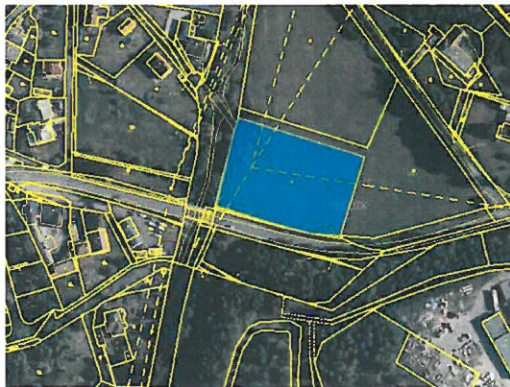
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Příbram, okres Příbram	Plocha pozemku (m²)	4194
Cena dle kupní smlouvy	314 550 Kč	Současné využití	ostatní
Kupní smlouva podepsaná dne	04.05.2021	Umístění objektu	Centrum obce
Číslo řízení	V4641/2021-211		

Slovní popis

Prodej pozemku – parcela č. 3231/3 Umístění: Příbram Velikost: 4 194 m² Možnost využití: Vaši pozornost jistě zaujme tento pozemek o velikosti 4 194 m², na kterém se nachází sad v Příbrami. Je to šance pro investici a zřízení například nového sportovního a rekreačního využití. Tyto plochy nemusí být vyjmuty ze zemědělského půdního fondu a z ploch určených k plnění funkcí lesa a nevyžadují intenzivní ošetřování, udržování a úpravy, lze je však zároveň charakterizovat jako veřejně přístupné plochy veřejného zájmu. Umístění: Pozemky se nachází v oblasti Březové Hory. Leží v lesoparku Litavka u stejnojmenné říčky. Toto reklamní a obchodní sdělení má pouze informativní charakter a není návrhem na uzavření smlouvy.

4. Fotodokumentace





27. Fialův rybník

BĚŽNÁ PROHLÍDKA

22

Strana 1 z 4

Müller

Objekt: Fialův rybník

Okres: Příbram

Objednatel prohlídky: Město Příbram zast. Ing. Jindřichem Vařekou

Prohlídku provedl: Ing. Václav Polák, číslo osvědčení 199/2017

Ing. Petr Milek, číslo oprávnění 121/2008

Datum provedení prohlídky: 27. 9. 2018

Poznámka:

Počasí v době provádění prohlídky: slunečno, 12 st. C

Způsob zpřístupnění mostu: pěší obchůzkou

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Číslo komunikace: - Staničení km: - Ev. č. mostu:

Název objektu: **Fialův rybník**

Vn = Vr = Ve = Max. nápr. tlak =

Stav mostu: spodní stavba: nosná konstrukce:

Použitelnost:

Staničení ve směru:

B. STAV A ZÁVADY ČÁSTÍ MOSTU

1. Spodní stavba

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1.1 Základy mostních podpěr | Podélná kaverna pod levobřežní opěrou, do které bylo možno zasunout metr do hl. 40 cm. Vzhledem k neznámé tloušťce opěry se jedná o havarijní stav. |
| 1.2 Mostní podpěry a křídla | Na betonových opěrách patrné trhliny, které značí dlouhodobé zatékání.

Degradace betonu levobřežní opěry patrná zejména na protivodní straně. Hĺoubka kompletně zvětralého betonu až 20 cm. Stopy po zatékání.

Rovnoběžná křídla jsou degradována, zábradlí je sesunuto pod most. |
| 1.3 Zem. těleso, záhozy a zpev. | Koryto pod mostem znečištěno nánosy včetně zachyceného stromu. |
| 1.4 Ostatní části spodní stavby | Zakořeněná náletová vegetace rozrušuje zejména křídla mostu. |

2. Nosná konstrukce

- | | |
|----------------------|--|
| 2.1 Nosná konstrukce | Železobetonová trámová konstrukce vyztužena mezilehlými příčníky.

Na podhledu konstrukce patrné celoplošné výluhy v podobě krápníků. Četné trhliny naznačují korozi měkké výztuže |
|----------------------|--|

rozsáhlejší než jen v místě výluh s korozními produkty či odhalenou výztuží.

Deska mostovky vykazuje nedostatečnou tloušťku krytí měkké výztuže betonem.

Krajní nosníky, na jejichž podhledu je patrná odhalená a korodující smyková výztuž, jsou nejvíce namáhány zatékáním a klimatickými vlivy.

2.2 Ložiska, klouby

2.3 Mostní závěry

Mostní závěry jsou podpovrchové nebo chybí.

2.4 Čelní zdi a přesypávka

2.5 Ostatní části nosné konstrukce

3. Mostní svršek

3.1 Vozovka

3.2 Chodníky

Živičný chodník.

3.3 Římsy, obrubníky, zálivky

3.4 Kolejový svršek

3.5 Izolační systém mostovky

Izolační systém nefunkční, na podhledu celoplošné stopy po zatékání.

3.6 Ostatní části mostního svršku

4. Vybavení mostu

4.1 Svodidla, zábradelní svodidla

4.2 Zábradlí

Betonové sloupky s ležatou třímadlovou výplní z ocelových prvků tvoří nedostatečný zádržný systém na mostě.

Zábradlí na rovnoběžných křídlech je spadeno pod most. Výška zábradlí je nedostatečná.

4.3 Dopravní značení a označení mostu

Chybí evidenční označení mostu.

4.4 Odvodnění mostu

4.5 Zábrany – protidotykové

4.6 Protihlukové stěny

4.7 Cizí zařízení na mostě

4.8 Ostatní vybavení mostu

Není známý termín poslední hlavní či běžné prohlídky ani hodnoty zatížitelnosti mostu. Archivní dokumentace není k dispozici.

C. NÁVRH OPATŘENÍ

Závady a doporučení na jejich odstranění.

Odstranění nutno provést ihned:

Provést hlavní prohlídku a vypracovat mostní list.

Provést podepření nosné konstrukce před levobřežní opěrou, které bude instalováno do doby celkové rekonstrukce mostu.

Na vozovku podél zábradlí osadit oplocení, které bude nahrazovat zádržný systém.

Osadit dopravní značku B1 – zákaz vjezdu všech vozidel.

Odstranění nutno do nejbližšího zimního období:

Vyčistit prostor pod mostem od naplaveného materiálu a stromu.

Odstranění nutno do 1 roku:

Zadat vypracování dokumentace celkové přestavby mostu. Kompletní demolice původního, výstavba nového mostu.

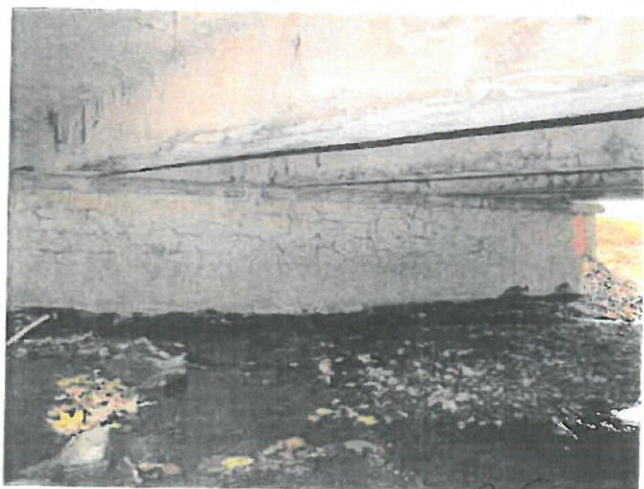
Odstranit náletovou vegetaci v okruhu cca 1,0 m od mostu.

D. ZÁZNAM O PROJEDNÁNÍ NAVRŽENÝCH OPATŘENÍ SE SPRÁVCEM MOSTU

Datum projednání:

Poznámka:

25



ROZPOČET STAVBY



Firma: MIDAKON s.r.o.

Soupis objektů s DPH

Stavba: 2028 - Most Fialův rybník

Varianta: ZR - Základní řešení

Odbytová cena: 4 394 716,76
OC+DPH: 5 219 224,38

Objekt	Popis	OC	DPH	OC+DPH
SO 001	Demolice stávajícího mostu	1 698 646,60	272 612,89	1 971 259,49
SO 010	Vedlejší a ostatní náklady	462 000,00	82 740,00	544 740,00
SO 201	Lávka	1 595 091,24	334 969,16	1 930 060,40
SO301	Zkapacitnění jednotné kanalizace	638 978,92	134 185,57	773 164,49

27
OIRM - Fialův

Mapa



OVÝ ELABORÁT 1:100

