

**Název bodu jednání:**

[>>>Návrh na výkup částí pozemků p.č. 521/187, p.č. 521/210 a p.č. 521/223, vše v k.ú. Březové Hory<<<]

**Předkládá:** Rada města Příbram

**Zpracoval:** Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru správy majetku

**Projednáno:** Radou města Příbram dne 06.03.2017, usnesení č. 213/2017

**Text usnesení RM:**

(>>>Rada l. d o p o r u č u j e ZM

schválit výkup části p.č. 521/187, o výměře cca 35 m<sup>2</sup> z celkové výměry 211 m<sup>2</sup>, za cenu 662,40 Kč/m<sup>2</sup>, části pozemku p.č. 521/210, o výměře cca 101 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1665 m<sup>2</sup>, za cenu 662,40 Kč/m<sup>2</sup> a části pozemku p.č. 521/223, o výměře cca 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 28 m<sup>2</sup>, za cenu 662,40 Kč/m<sup>2</sup>, to vše v k.ú. Březové Hory, z vlastnictví Římskokatolické farnosti u kostela sv. Vojtěcha Příbram VI – Březové Hory, náměstí J. A. Alise 284, Příbram VI – Březové Hory, 26101 Příbram, IČO: 61100421, do majetku města Příbram, s tím, že od takto stanovené celkové ceny bude odečtena částka ve výši 1.666,67 Kč.

II. ukládá

OVV zařadit tento materiál do programu jednání Zastupitelstva města Příbram dne 27.03.2017.<<<)

**Napsala:** Bc. Žaneta Vaverková

**Návrhy na usnesení:**

(>>> ZM

schvaluje – neschvaluje

výkup části p.č. 521/187, o výměře cca 35 m<sup>2</sup> z celkové výměry 211 m<sup>2</sup>, za cenu .... Kč/m<sup>2</sup>, části pozemku p.č. 521/210, o výměře cca 101 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1665 m<sup>2</sup>, za cenu .... Kč/m<sup>2</sup> a části pozemku p.č. 521/223, o výměře cca 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 28 m<sup>2</sup>, za cenu .... Kč/m<sup>2</sup>, to vše v k.ú. Březové Hory, z vlastnictví Římskokatolické farnosti u kostela sv. Vojtěcha Příbram VI – Březové Hory, náměstí J. A. Alise 284, Příbram VI – Březové Hory, 26101 Příbram, IČO: 61100421, do majetku města Příbram, s tím, že od takto stanovené celkové ceny bude odečtena částka ve výši 1.666,67 Kč.<<<)

**Důvodová zpráva:**

Odbor investic a rozvoje města MěÚ Příbram (OIRM) požádal OSM o zahájení jednání týkajícího se výkupu částí pozemků v k.ú. Březové Hory – části pozemku p.č. 521/187, o výměře cca 35 m<sup>2</sup> z celkové výměry 211 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, části pozemku p.č. 521/210, o výměře cca 101 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1665 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha a části pozemku p.č. 521/223, o výměře cca 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 28 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, dotčených plánovanou stavbou parkoviště v Příbrami – Drkolnov, u Březohorského hřbitova, od vlastníka Římskokatolické farnosti u kostela sv. Vojtěcha Příbram VI – Březové Hory, Nám. Jana Alise 284, 261 01 Příbram VI – Březové Hory, IČO: 61100421. K žádosti byla přiložena smlouva o právu provést stavbu uzavřená dne 08.07.2016 mezi stavebníkem městem Příbram a vlastníkem pozemků dotčených stavbou. Předmětem této smlouvy je založení práva stavebníka provést na předmětných pozemcích část stavby „Výstavba parkoviště – dílčí část 2 – Příbram VII, Drkolnov, u Březohorského hřbitova“,

v souladu s projektovou dokumentací zpracovanou Ing. Miloslavem Blažejem v květnu 2016, katastrální situace stavby, celková a koordinační situace stavby tvoří přílohu smlouvy. V čl. VI. smluvního vztahu se stavebník zavázal, že zajistí projednání smlouvy o smlouvě budoucí kupní na pozemky dotčené stavbou v příslušných orgánech města. Bez uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní s vlastníkem pozemků, nesmí stavebník zahájit stavbu.

V katastru nemovitostí je u pozemku p.č. 521/187, k.ú. Březové Hory, evidováno omezení vlastnického práva – věcné břemeno zřídit a provozovat část cyklistické stezky a chodníku ve prospěch města Příbram.

OSM zadal pro stanovení ceny pozemků vypracování znaleckého posudku. Znalecký posudek č. 657 - 88/16 ze dne 20.09.2016 vypracovaný Ing. Štěpánkovou stanovil zjištěnou cenu pozemků takto: pozemku p.č. 521/187 ve výši 372,60 Kč/m<sup>2</sup> (372,60 Kč/m<sup>2</sup> x 35 m<sup>2</sup> = cena 13.041 Kč), pozemku p.č. 521/210 ve výši 55,20 Kč/m<sup>2</sup> (55,20 Kč/m<sup>2</sup> x 101 m<sup>2</sup> = cena 5.575,20 Kč) a pozemku p.č. 521/223 ve výši 55,20 Kč/m<sup>2</sup> (55,20 Kč/m<sup>2</sup> x 20 m<sup>2</sup> = cena 1.104 Kč) . Zjištěná cena pozemku tedy činí 19.720,20 Kč, z ní znalkyně odečetla částku 1.666,70 Kč, představující hodnotu výše zmíněného věcného břemene váznoucího na pozemku p.č. 521/187, k.ú. Březové Hory. Zjištěná cena pozemku po odečtení hodnoty věcného břemene činí 18.053,50 Kč.

Obvyklá cena částí pozemků stanovená znaleckým posudkem činí 26.100 Kč, při stanovení obvyklé ceny pozemků znalkyně vycházela z ceny 400 Kč/m<sup>2</sup>, pozemek komunikace a z ceny 100 Kč/m<sup>2</sup>, u pozemků ostatních ploch.

Cena 400 Kč/m<sup>2</sup> se tedy týká části pozemku p.č. 521/187.

Cena 100 Kč/m<sup>2</sup> se tedy týká částí pozemků p.č. 521/210 a p.č. 521/223.

Výpočtem provedeným při použití právě uvedených cen za m<sup>2</sup> a výměr jednotlivých pozemků pak vyjde celková cena 26.100 Kč.

Vlastník pozemků byl s obsahem znaleckého posudku seznámen, v reakci na to na své náklady zadal vypracování nového znaleckého posudku k určení obvyklé ceny nemovitých věcí, který doručil OIRM. Jedná se o posudek vypracovaný dne 04.01.2017 znalkyní paní Jarmilou Kočovou, Rumunská 1452, 250 88 Čelákovice. Znalkyně v posudku uvedla, že při oceňování částí pozemků zohlednila, že jsou určeny pro výstavbu parkoviště, a to v tom smyslu, že uvedla, že „oceňované části pozemků jsou určeny pro výstavbu parkoviště, proto se oceňují podle § 4 odst. 2“, míněno oceňovací vyhlášky, podle něhož se oceňují některé pozemky v případě, pokud jsou určeny k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, nebo veřejnoprávní smlouvou, přičemž v tomto případě existuje na stavbu předmětného parkoviště pravomocné stavební povolení. Součástí znaleckého posudku je rozhodnutí Městského úřadu Příbram – Stavebního úřadu a územního plánování, Speciální stavební úřad pro dopravní stavby, č.j. MeUPB 89352/2016 ze dne 09.11.2016, stavební povolení na stavbu: Parkoviště Drkolnov – dílčí část 2 Březové Hory, na pozemcích p.č. 521/84, 521/168, 521/169, 521/187, 521/210, 521/212 a 521/223 v k.ú. Březové Hory.

Plánovaná stavba parkoviště obsahuje parkoviště pro 86 osobních vozidel P+R, součástí stavby bude asfaltový přístupový chodník, povrch parkovacích stání bude ze zámkové betonové dlažby, příjezdová komunikace, vjezd a chodník z asfaltu.

Tento posudek stanovil zjištěnou cenu pozemků ve výši 662,40 Kč/m<sup>2</sup>, při celkové výměře cca 156 m<sup>2</sup>, se jedná o částku cca 103.334,40 Kč, která byla odečtením částky 1.666,67 Kč, představující ocenění věcného břemene váznoucího na pozemku p.č. 521/187, k.ú. Březové Hory, ponížena na 101.667,73 Kč. V textu znaleckého posudku jeho zpracovatelka uvedla, že vzhledem k tomu, že pro porovnatelnou hodnotu pozemků určených k výstavbě parkoviště nelze na současném realitním trhu najít porovnatelné nemovitosti, je možno cenu zjištěnou podle platného cenového předpisu považovat za obvyklou.

Rozdíl mezi oběma znaleckými posudky je tedy primárně v tom, že znalkyně paní Ing. Štěpánková ocenila pozemky podle jiných ustanovení oceňovací vyhlášky než je ustanovení § 4 odst. 2, což je způsobeno tím, že v době zpracování znaleckého posudku její osobou, tj. v měsíci září roku 2016, ještě stavební povolení vydáno nebylo, k jeho vydání došlo až dne 09.11.2016. Znalkyně paní Kočová zhotovila svůj znalecký posudek na základě objednávky římskokatolické farnosti, která měla stavební povolení k dispozici, neboť byla účastníkem stavebního řízení. Popsaná rozdílnost znaleckých posudků byla následně konzultována se znalkyní Ing. Štěpánkovou, která potvrdila správnost posudku paní Kočové ve smyslu zohlednění existence předmětného stavebního povolení.

Na rok 2017 jsou (v rozpočtu fondu pozemků) plánovány výdaje na nákup pozemků (výdaje, prvek 3758) ve výši 3.600.000 Kč. Dále jsou plánovány příjmy z prodeje pozemků (příjm, prvek 3757) ve výši 2.600.000 Kč a financování (financování, prvek 3842) ve výši 1.000.000 Kč, přičemž „financování“ znamená zapojení zůstatku základního účtu z předchozího roku. Ke dni přípravy tohoto materiálu je na tomto účtu konečný zůstatek 408.247 Kč, přičemž byly již dříve zastupitelstvem města schváleny výkupy pozemků v celkové částce 1.300.765 Kč.

Komise pro realizaci majetku města se na svém jednání dne 15.02.2017 usnesla takto: komise doporučuje schválit výkup části pozemku p. č. 521/187 o výměře cca 35 m<sup>2</sup> z celkové výměry 211 m<sup>2</sup>, části pozemku p. č. 521/210 o výměře cca 101 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1665 m<sup>2</sup> a části pozemku p. č. 521/223 o výměře cca 20 m<sup>2</sup> z celkové výměry 28 m<sup>2</sup> za celkovou cenu 101.667,73 Kč, to vše v k. ú. Březové Hory.

**Přílohy:**

1. Žádost o odkup pozemků ze dne 07.09.2016 s přílohou
2. Znalecký posudek č. 697 – 88/16 ze dne 20.09.2016
3. Znalecký posudek č. 4-1401.2017 ze dne 04.01.2017
4. Výpisy LV
5. Situační snímek