

**Název bodu jednání:**

Žádost o prodej části pozemku p. č. 515/37 o výměře cca 368 m<sup>2</sup> z celkové výměry 5677 m<sup>2</sup> v katastrálním území Březové Hory

**Předkládá:** Rada města Příbram

**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku



**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 3.5.2021, č. usn. 386/2021

**Text usnesení RM:** Rada města

I. d o p o r u č u j e ZM

schválit prodej části pozemku p. č. 515/37 o výměře cca 368 m<sup>2</sup> z celkové výměry 5677 m<sup>2</sup> (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří přílohu předloženého materiálu) v katastrálním území Březové Hory, za cenu 1.650 Kč/m<sup>2</sup>, společnosti STAVUS, a.s., se sídlem Poštovní ulice 6, 261 01 Příbram V – Zdaboř, IČO 45148121.

II. u k l á d á

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 24.5.2021.

**Napsala:** Jana Říčařová

**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej části pozemku p. č. 515/37 o výměře cca 368 m<sup>2</sup> z celkové výměry 5677 m<sup>2</sup> (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří přílohu předloženého materiálu) v katastrálním území Březové Hory, za cenu.....Kč/m<sup>2</sup>, společnosti STAVUS, a.s., se sídlem Poštovní ulice 6, 261 01 Příbram V – Zdaboř, IČO 45148121.

**Důvodová zpráva:**

Na úvod důvodové zprávy Odbor správy majetku uvádí, že Rada města Příbram dne 8.2.2021, svým usnesením č. 86/2021 schválila záměr prodat část pozemku p. č. 515/37 o výměře cca 368 m<sup>2</sup> z celkové výměry 5677 m<sup>2</sup> (část pozemku byla vyznačena v situačním snímku, který tvořil přílohu předloženého materiálu) v katastrálním území Březové Hory.

Na základě tohoto usnesení byl zadán znalecký posudek.

**Žadatel:**

STAVUS, a.s., se sídlem Poštovní ulice 6, 261 01 Příbram V – Zdaboř, IČO 45148121 (dále jen společnost).

**Předmět:**

Prodej části pozemku p. č. 515/37 o výměře cca 368 m<sup>2</sup> z celkové výměry 5677 m<sup>2</sup> - ostatní plocha/zeleň (část pozemku vyznačena v situačním snímku, který tvoří přílohu předloženého materiálu) v katastrálním území Březové Hory.

**Účel:**

Společnost vlastní budovu č. p. 172, v Příbrami VII, na pozemku st. p. č. 878, v k. ú. Březové Hory, kterou má v plánu zrekonstruovat na bytový dům nebo dům pro seniory. K tomuto investičnímu záměru jsou však potřeba vlastní parkovací místa, které by společnost vybudovala na poptávaném pozemku.

Znalecký posudek č. 13385-607/2021 ze dne 31.3.2021, vyhotovený společností XP invest, s.r.o.:

Cena v daném místě a čase obvyklá: 1.650 Kč/m<sup>2</sup> (tj. při poptávané výměře 368 m<sup>2</sup> cena celkem 607.200 Kč).

Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku byly společností městu Příbram uhrazeny.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Oddělení rozvoje města – nesouhlasí s prodejem předmětné části pozemku. Doporučuje jednat s žadatelem o pronájem pozemku a o uzavření smlouvy o právu provést stavbu.

Pozemek je dle územního plánu města vymezen v ploše smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK).

Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města) - na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor námitek k prodeji části pozemku.

Vyjádření Technických služeb města Příbrami, p. o.:

Středisko veřejného osvětlení – k prodeji pozemků nemá připomínek, v daném místě není umístěna síť veřejného osvětlení.

Středisko místní komunikace – k prodeji pozemku nemá připomínek.

Středisko veřejné zeleně – k prodeji pozemků nemá připomínek, v případě kácení dřevin je nutné informovat Odbor životního prostředí.

Vyjádření správců sítí – sítě v jejich správě se v poptávané části pozemku nenachází (nachází se však v blízkosti).

Komise pro realizaci majetku města dne 11.1.2021:

Komise doporučuje schválit záměr prodat část pozemku p. č. 515/37 o výměře cca 368 m<sup>2</sup> z celkové výměry 5677 m<sup>2</sup> (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří přílohu předloženého materiálu) v katastrálním území Březové Hory.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Pozemek se nachází v ulici Pod Haldou, v Příbrami VII. Jedná se o zeleň mezi domy.

Předmětný pozemek je uveden v obecně závazné vyhlášce města č. 13/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

Odbor ponechává rozhodnutí o prodeji na příslušném orgánu města. Okrajově je nutné podotknout, že není k dispozici projekt či studie, které by do jisté míry poskytovaly garanci deklarovaného záměru a mimo jiné i představu o reálném řešení dopravního napojení a konkrétním umístění požadovaných parkovacích míst. Nejedná se o novou výstavbu, nýbrž o rekonstrukci staršího objektu ve středové lokalitě města s již existujícími plochami pro parkování. Město Příbram se potýká s citelným nedostatkem parkovacích míst, a proto je třeba zvážit dopad převodu vlastnického práva zejména u pozemků sloužících jako veřejná prostranství. Investoři by měli při plánování svých investičních záměrů cílit na budování parkovacích stání pod objekty, je ovšem pravdou, že dodatečná realizace podzemního parkoviště pod již postavenou budovou je v podstatě nemožná.

Záměr prodeje části pozemku byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram: 6.4. – 22.4.2021.

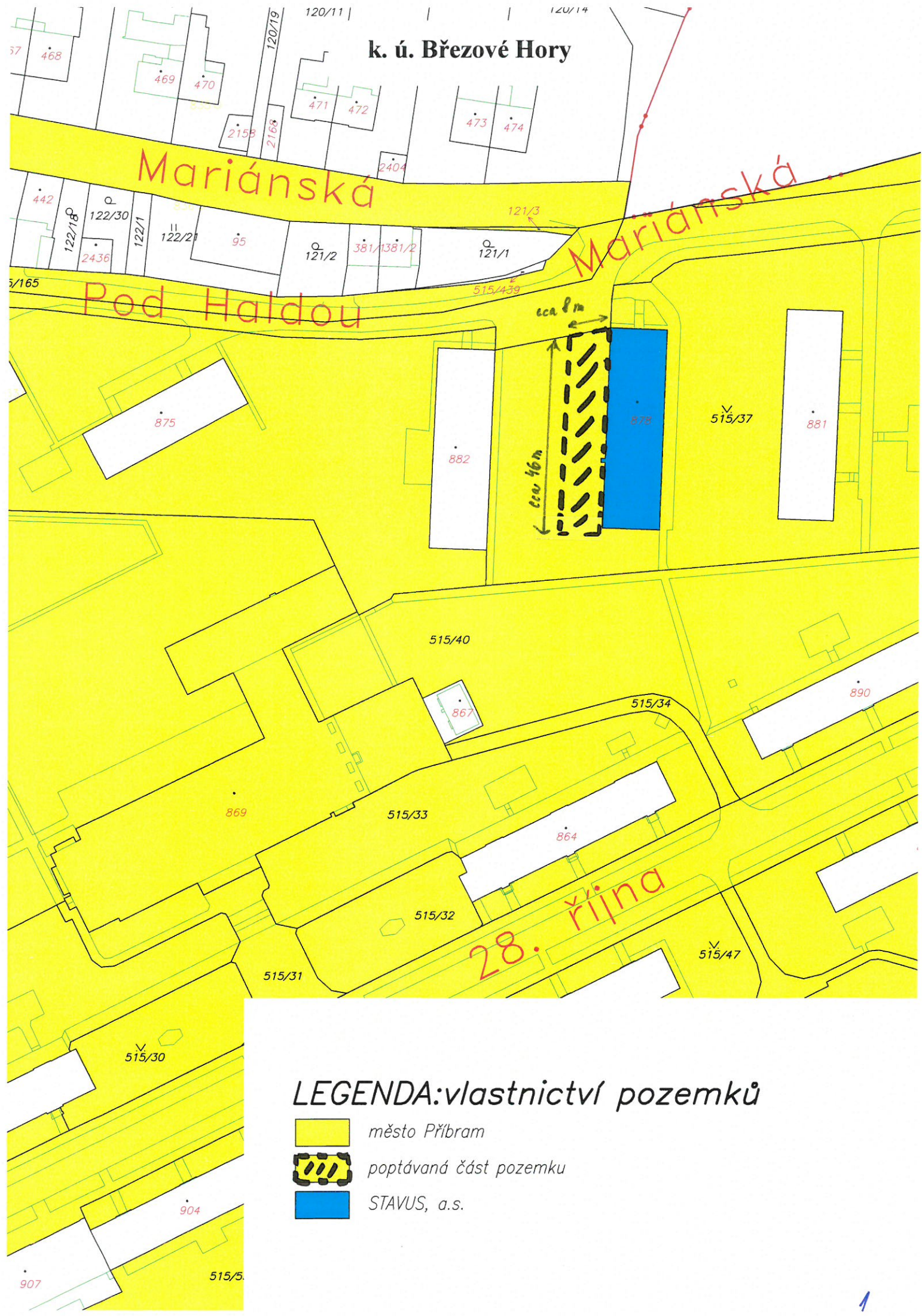
Nabývací titul: Smlouva o bezúplatném převodu nemovitostí ze dne 4.12.2003.

V katastru nemovitostí jsou u pozemku p. č. 515/37 v k. ú. Březové Hory evidována věcná břemena.

Přílohy

- 1) situační snímek s vyznačením poptávané části pozemku, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost včetně zákresu poptávané části pozemku
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření Technických služeb města Příbrami, p. o.
- 4) vyjádření 1. SčV, a.s., ze dne 31.12.2020, včetně přílohy
- 5) znalecký posudek č. 13385-607/2021 ze dne 31.3.2021, vyhotovený společností XP invest, s.r.o.





**LEGENDA: vlastnictví pozemků**

- město Příbram
- poptávaná část pozemku
- STAVUS, a.s.





Mariánská

Mariánská

Pod Haldou

28. října

X

120/15

120/9

120/10

120/20

120/12

120/11

120/14

122/30

122/1

122/2

121/2

121/1

515/40

515/34

515/31

515/32

515/33

515/37

903

904

515/171

901

902

875

882

878

881

869

864

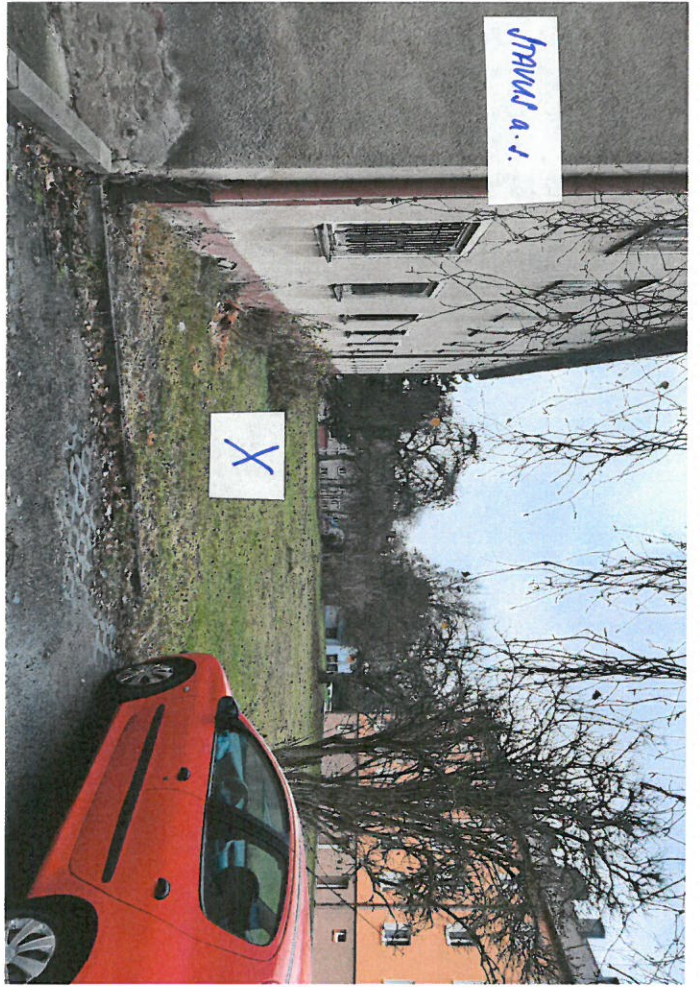
869

890

894

890/1







Poštovní ulice 6  
261 01 Příbram V – Zdaboř

IČO: 45148121  
DIČ: CZ45148121

Městský úřad Příbram  
Mgr. Žaneta Vaverková  
vedoucí odboru – správy majetku  
Gen. R Tesaříka 19  
261 01 Příbram I

Příbram 26. listopadu 2020

## Věc : Žádost – Prodej pozemku

Vážená paní Vaverková,

Obracíme se na Vás se žádostí o prodej části pozemku v Příbrami.

Jedná se o pozemek p.č. 515/37 číslo LV : 10001.

Rádi bychom z tohoto pozemku odkoupili část o výměře cca 46m x 8m - snímek katastrální mapy se zakreslením zasíláme v příloze tohoto dokumentu.

Z důvodu, že vlastníme budovu č.p. 172 a tuto budovu máme v plánu zrekonstruovat na bytový dům nebo dům pro seniory.

K tomuto investičnímu záměru jsou však potřeba vlastní parkovací místa

Tímto Vás žádáme o prodej části pozemku.

Děkujeme.

Přílohy: - snímek katastrální mapy s vyznačením předmětného majetku nebo jeho části

Ing. Josef Šmejkal  
místopředseda představenstva  
Stavus, a. s.

**STAVUS, a.s.**  
Příbram V, Zdaboř Poštovní ulice  
PSČ 261 01  
IČO: 45 14 81 21  
DIČ: CZ45148121





172

PŘEKOVACÍ STAVĚ  
 PRO BUDOUCÍ  
 BYTOVÝ DŮM  
 NEBO  
 DŮMŮV SEMORŮ

cca 46 x 8 m



**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** 17. prosince 2020 14:10  
**Komu:** Jana Říčařová  
**Předmět:** RE: ž. o vyj. OIRM, OSH - ž. o prodej části p. č. 515/37 v k. ú. Bř. Hory Stavus, a.s.

**Pozemek p. č. 515/37 v k. ú. Březové Hory – vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

Dne 26.11.2020 jste nás požádali o vyjádření k podané žádosti společnosti STAVUS, a.s. o **prodej části pozemku p. č. 515/37** o výměře cca 368 m<sup>2</sup> v katastrálním území Březové Hory, za účelem vybudování vlastních parkovacích míst.

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.

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

- p. č. 515/37 v k. ú. Březové Hory – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)*.

**1. Vyjádření Oddělení rozvoje města**

**Nesouhlasíme** s prodejem předmětné části pozemku p. č. 515/37 v k. ú. Březové Hory. **Doporučujeme** jednat s městem Příbram o pronájmu pozemku a právu provést stavbu.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S pozdravem a přáním hezkého dne.

**Libuše Hálová**

referent oddělení rozvoje města

Tel.: 318402576

E-mail: [libuse.halova@pribram.eu](mailto:libuse.halova@pribram.eu)



**MĚSTO PŘÍBRAM**

[www.pribram.eu](http://www.pribram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

**From:** Jana Říčařová

**Sent:** Thursday, November 26, 2020 9:42 AM

**To:** Libuše Hálová <[Libuse.Halova@pribram.eu](mailto:Libuse.Halova@pribram.eu)>; Simona Žďánská <[Simona.Zdanska@pribram.eu](mailto:Simona.Zdanska@pribram.eu)>

**Subject:** ž. o vyj. OIRM, OSH - ž. o prodej části p. č. 515/37 v k. ú. Bř. Hory Stavus, a.s.

Vážené kolegyně,

v příloze Vám zasíláme žádost společnosti STAVUS, a.s. o prodej části pozemku p. č. 515/37 o výměře cca 368 m<sup>2</sup> v katastrálním území Březové Hory, za účelem vybudování vlastních parkovacích míst.

Za vyjádření předem děkujeme a jsme s pozdravem

**Jana Říčařová**

referent oddělení majetkoprávního

Tel.: 318402339

E-mail: [jana.ricarova@pribram.eu](mailto:jana.ricarova@pribram.eu)



**Jana Říčařová**

VYJ. OSH

**Od:** Simona Žďánská  
**Odesláno:** 28. prosince 2020 16:04  
**Komu:** Jana Říčařová  
**Předmět:** RE: ž. o vyj. OIRM, OSH - ž. o prodej části p. č. 515/37 v k. ú. Bř. Hory Stavus, a.s.

Vážená paní kolegyně, na základě žádosti společnosti STAVUS, a.s. o prodej části pozemku p. č. 515/37 o výměře cca 368 m<sup>2</sup> v katastrálním území Březové Hory, za účelem vybudování vlastních parkovacích míst, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.

**Ing. Simona Žďánská**

referent Odbor silničního hospodářství  
Tel.: 318402525  
E-mail: [simona.zdanska@pribram.eu](mailto:simona.zdanska@pribram.eu)



**MĚSTO PŘÍBRAM**  
[www.pribram.eu](http://www.pribram.eu)  
Městský úřad Příbram  
Tyršova 108  
261 19 Příbram

---

**From:** Jana Říčařová  
**Sent:** Thursday, November 26, 2020 9:42 AM  
**To:** Libuše Hálova <[Libuse.Halova@pribram.eu](mailto:Libuse.Halova@pribram.eu)>; Simona Žďánská <[Simona.Zdanska@pribram.eu](mailto:Simona.Zdanska@pribram.eu)>  
**Subject:** ž. o vyj. OIRM, OSH - ž. o prodej části p. č. 515/37 v k. ú. Bř. Hory Stavus, a.s.

Vážené kolegyně,  
v příloze Vám zasíláme žádost společnosti STAVUS, a.s. o prodej části pozemku p. č. 515/37 o výměře cca 368 m<sup>2</sup> v katastrálním území Březové Hory, za účelem vybudování vlastních parkovacích míst.

Za vyjádření předem děkujeme a jsme s pozdravem

**Jana Říčařová**

referent oddělení majetkoprávního  
Tel.: 318402339  
E-mail: [jana.ricarova@pribram.eu](mailto:jana.ricarova@pribram.eu)



**MĚSTO PŘÍBRAM**  
[www.pribram.eu](http://www.pribram.eu)  
Městský úřad Příbram  
Tyršova 108  
261 19 Příbram





Technické služby města Příbrami, p. o.  
U Kasáren 6, 261 01 Příbram IV  
tel.: 318 624 191, e-mail: info@ts-pb.cz, www.ts-pb.cz  
ID datové schránky: 35xgygp  
IČ: 00068047, DIČ: CZ00068047, KB Příbram, č. ú.: 888760247/0100

VYJ. TS PB

**VÁŠ DOPIS:**

SPIS. ZNAČKA: 21-005/KS  
ČÍSLO JEDNACÍ: 0005/024/2020

VYŘIZUJE: Kateřina Srchová  
TEL./FAX.: 318 624 191  
E-MAIL: pozemky@ts-pb.cz  
DATUM: 15. 1. 2021

**ŽADATEL:**

Městský úřad Příbram  
referent oddělení majetkoprávního  
Jana Říčařová  
Tyršova 108

**„Odkup části pozemku p. č. 515/37 v k. ú. Březové Hory o výměře cca 368 m<sup>2</sup>“**

**Vyjádření správy střediska Veřejné osvětlení:**

K odkupu výše zmíněného pozemku nemáme připomínek, na místě nejsou sítě veřejného osvětlení.

Vedoucí střediska veřejného osvětlení TS Příbram – Josef Jindra  
tel.: 777 705 607, centrála 318 624 191, e-mail: josef.jindra@ts-pb.cz

**Vyjádření správy střediska Místní komunikace:**

K odkupu výše zmíněného pozemku nemáme připomínek.

Vedoucí střediska Místní komunikace TS Příbram – Jan Andrlé,  
tel.: 777 705 604, centrála 318 624 191, e-mail: jan.andrle@ts-pb.cz.

**Vyjádření střediska Veřejná zeleň:**

Z naší strany nemáme k odkupu výše zmíněné části pozemku připomínek, avšak v případě kácení dřevin je nutné o tom informovat odbor životního prostředí.

Vedoucí střediska Veřejné zeleně TS Příbram – Petr Polívka,  
tel.: 777 705 610, centrála - 318 624 191, e-mail: petr.polivka@ts-pb.cz.

Kateřina Srchová  
referent správy

*Srchová*

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



Váš dopis zn. **elektronické podání**Ze dne **31.12.2020**Naše značka **1SCVZAD8577**Vyřizuje **1. SčV, a.s.**  
(automatické vyjádření)Tel./fax **840 111 322**Mobil **601 275 275**E-mail: **info@1scv.cz**Datum: **31.12.2020**

Adresa žadatele:

**město Příbram****Tyršova 108****26101 Příbram****Vyjádření společnosti 1.SčV,a.s.**

Název akce:	prodej		
Účel vyjádření:	Existence zařízení		
Lokalizační údaje:	Okres:	Příbram	
	Obec:	Příbram	
	Katastrální území, parcelní číslo:	Březové Hory, 515/37 pozemková	
Zájemové území:	Vymezeno v situaci uvedené v příloze*		
Kontaktní osoba:			
Kontakt. údaje: tel., e-mail	723179919, jana.ricarova@pribram.eu		
Vlastník dotčené IS:	Město Příbram		
Platnost vyjádření:	jeden rok ode dne vyhotovení		

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

Kanalizační řad DN<500, Vodovodní řad DN<500

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

Případná existence vodovodních a kanalizačních přípojek není součástí poskytnutého vyjádření, umístění jednotlivých přípojek je nutné ověřit u jednotlivých vlastníků nemovitostí (vlastníkem vodovodní nebo kanalizační přípojky, popřípadě jejich části zřízených před nabytí účinnosti zákona č. 274/2001 Sb. Zákona o vodovodech a kanalizacích v platném znění, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak).

**V případě zájmu o digitální podobu vodohospodářského zařízení si založte novou žádost - žádost o poskytnutí dat dgn na adrese <https://zadosti.1scv.cz/Requests/reqMain.iface?site=1scv&reason=34>**

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

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



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

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

Dodržte příslušné technické standardy pro vodohospodářská zařízení, které jsou k dispozici na [www.1scv.cz](http://www.1scv.cz).

**Toto vyjádření o existenci sítí nenahrazuje vyjádření k možnosti napojení dané akce na vodohospodářské sítě v provozování 1. SčV, a.s. Pro uvedené je nutné podat novou žádost o vyjádření k možnosti napojení na [info@1scv.cz](mailto:info@1scv.cz).**

**Toto vyjádření o existenci sítí nenahrazuje vyjádření k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí ani souhlas se stavbou. Pro uvedené je nutné podat novou žádost o vyjádření k projektové dokumentaci na [info@1scv.cz](mailto:info@1scv.cz).**

**1. SčV, a.s.** - 5 -  
Ke Kablo 971, 100 00 Praha 10  
iČ: 47542793, DIČ: CZ 47542793  
provoz:  
Novohospodská 93, 261 01 Příbram IX

Ing. Bc. Robert Morávek, RsHom  
provozní a technický ředitel

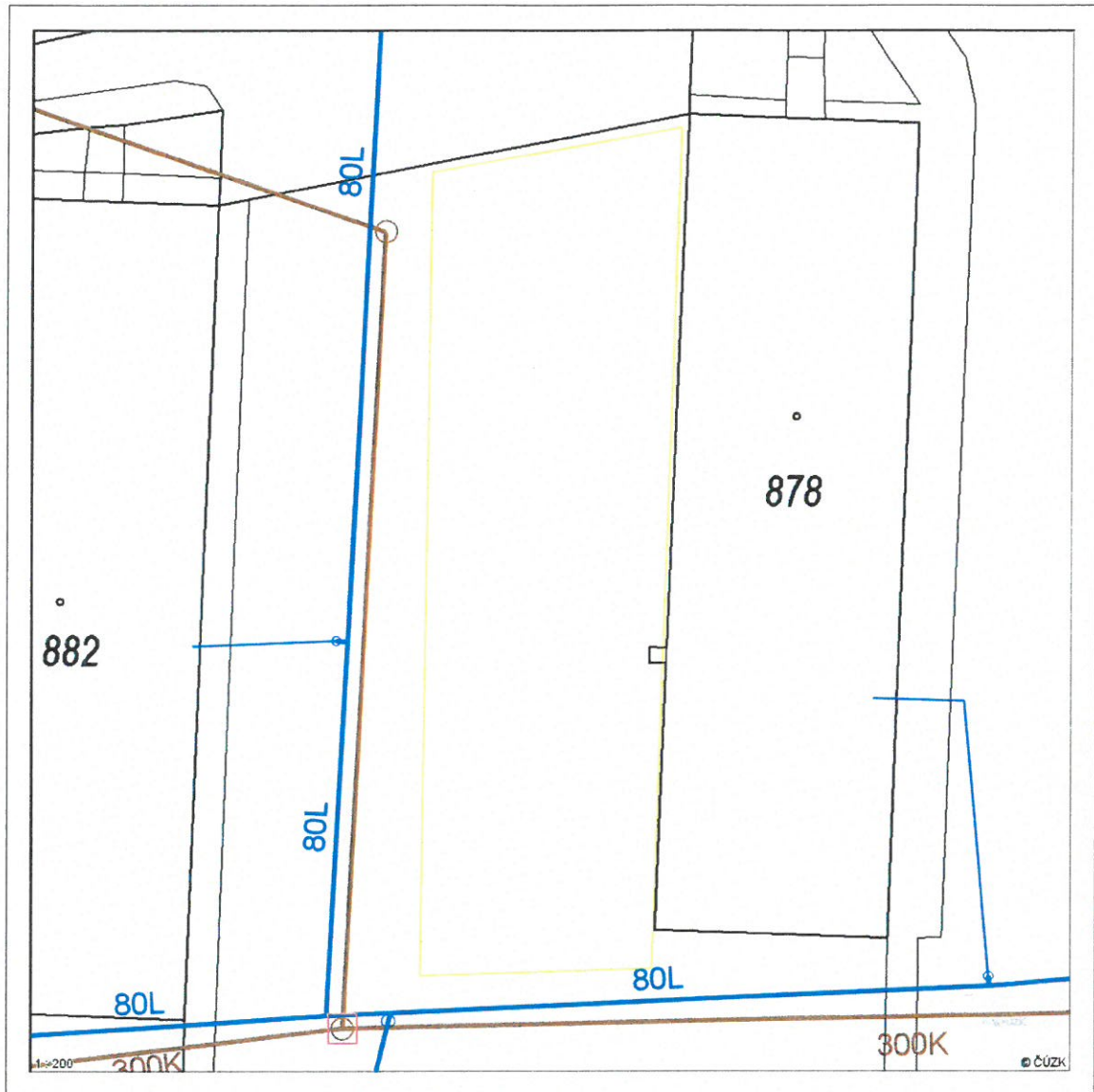



















\*Příloha: situace zájmového území

Příloha k žádosti o poskytnutí informace ze dne: 31.12.2020

Naše značka: 1SCVZAD8577

### Situace zájmového území



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



# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13385-607/2021

**Zadavatel znaleckého posudku:** Město Příbram  
Tyršova 108  
261 01 Příbram

**Číslo jednací:** Nebylo sděleno

**Účel znaleckého posudku:** Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu nemovitých věcí za účelem přímého prodeje

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

**Adresa předmětu ocenění:** Katastrální území Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 24.03.2021

**Zpracováno ke dni:** 24.03.2021

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

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 31.3.2021



## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu 1m2 pozemků pč. 515/37 zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel informoval zpracovatele, že z oceňovaného pozemku pč. 515/37 by měla být oddělena plocha cca 368m2 podél západní strany bytového domu čp.172, která by měla být využita ve funkčním celku s uvedenou stavbou (realizace parkovacích stání). Geometrický plán ještě nebyl zhotoven.

## **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 elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- územní plán
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

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 pč. 515/37
Adresa předmětu ocenění:	Ulice Mariánská, Příbram
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Březové Hory

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.03.2021 samostatně, pozemek je volně přístupný

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram

Nemovitosti:

- pozemek pč. 515/37 – ostatní plocha - zeleň, výměra 368m<sup>2</sup>

zapsaný na LV 10001 pro katastrální území Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram

### 4. Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k účelu zhotovení posudku pro přímý prodej jsou v souladu se zásadami oceňování nemovitostí v majetku státu v ocenění použity koeficienty, které zohledňují budoucí stav využití oceňovaného pozemku s pozemkem pč. st.878 se stavbou čp.172 (k výstavbě parkoviště).

Bez geodetického zaměření není v terénu možné určit přesné hranice pozemků.

### 5. Celkový popis nemovitosti

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

Oceňovaný pozemek leží v místní části Březové Hory u ulice Mariánská. Pozemek je přístupný z obecní komunikace, autobusová zastávka MHD je cca 50m. Inženýrské sítě jsou v dosahu. Pozemek obklopuje bytové domy a v současné době je užíván jako udržované zatravněné veřejné prostranství.

V územním plánu Příbrami je pozemek veden v ploše obytné zástavby – bydlení kolektivní (BK).



## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.03.2021 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.“

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.

### **Volba metody:**

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. 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

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek pč. 515/37

Adresa předmětu ocenění: Mariánská  
261 01 Příbram

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Příbram

Katastrální území: Příbram

Počet obyvatel: 32 503

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 215,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,155$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - stabilní lokalita v blízkosti centra	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,360$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,571$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,360$$

## 1. Pozemek pč. 515/37

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,360$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,360 = 1,360$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	1 215,-	1,360		1 652,40	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	515/37	1	1 652,40	1 652,40
Stavební pozemek - celkem				1	<b>1 652,40</b>
<b>Pozemek pč. 515/37 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>1 652,40 Kč</b>



## II) Ocenění porovnáním sjednaných cen

### 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.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM ([www.inem.cz](http://www.inem.cz)) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)). Do porovnání byly vybrány stavební pozemky v Příbrami, prodané v minulém roce. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním						
č.	lokalita	typ a rozměry	ÚP	přístup	IS	ostatní
Oceňovaný pozemek	Příbram Březové Hory pč. 515/37	zeleň okolo bytových domů	obytné území	širší centrum města, přístup zpevněná komunikace	IS v dosahu	
1	Příbram Březové Hory pč. 515/199	ostatní plocha - ostatní komunikace	obytné území	širší centrum města, přístup zpevněná komunikace	IS v dosahu	prodáno 2020, V-6831/2020
2	Příbram pč. 4366/63	ostatní plocha jiná	komerční plocha, oploceno	širší centrum města, přístup zpevněná komunikace	IS v dosahu	prodáno 2020 V-3945/2020
3	Příbram pč. 4337/101	zahradka 1104m2	určená pro zástavbu RD	okraj obce, zpevněná komunikace	přípojky IS na hranici	prodáno 2020 V-10936/2020

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - ÚP	K4 - přístup	K5 - IS	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena m2 oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího
1	850	1	850	1	1	1	1	1	1	1	850
2	2 247	1	2247	1	1	1,1	1	1	1	1,1	2 043
3	2 686	1	2686	1	1	1,3	1	1,3	1	1,3	2 066
<b>Celkem průměr</b>											1 653
<b>Minimum</b>											850
<b>Maximum</b>											2 066
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											695
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											957
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											2 348
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - srovnatelné, v blízké lokalitě K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m <sup>2</sup> K3 - Koeficient úpravy na stav UP - V3 stavební pro RD, možno stavět K4 - Koeficient úpravy na dostupnost K5 - Koeficient úpravy na dostupnost IS - většinou přípojka elektro K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: pozemek ve vnitrobloku bytových domů v blízkosti oceňovaného pozemku, charakterem nejpodobnější

Komentář k nemovitosti č. 2: pozemek manipulačních ploch ve funkčním celku s objekty OV a komerčními objekty, oploceno

Komentář k nemovitosti č. 3: stavební pozemek v blízké lokalitě, ihned zastavitelný

#### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na **1.650 Kč/m<sup>2</sup>**

*20*



## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány prodané stavební pozemky určené pro obytnou zástavbu v Příbrami.

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. Pozemek pč. 515/37

**1 650,- Kč/m<sup>2</sup>**

### II) Ocenění tržním porovnáním

1. Pozemek pč. 515/37

**1 650,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.**

## F. ZÁVĚR:

Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu 1m2 pozemku pč. 515/37 zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Příbram u Prahy, okres Příbram

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena 1m2 pozemku pč. 515/37 určena v daném místě a čase, a to po zaokrouhlení na**

**1.650,- Kč/m2**

Slovy: Jedentisícšestsetpadesát Kč

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav  
obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti  
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz



V Praze, dne 31.3.2021

Ing. Jana Petrželová

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 13385-607/2021 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

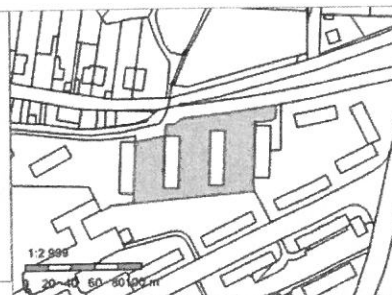
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- mapy
- územní plán města Příbram
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	515/272
Obec:	Příbram (539911) 0
Katastrální území:	Březová Hora (735519)
Číslo LV:	19001
Výměra (m <sup>2</sup> ):	5677
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D1501
Učení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



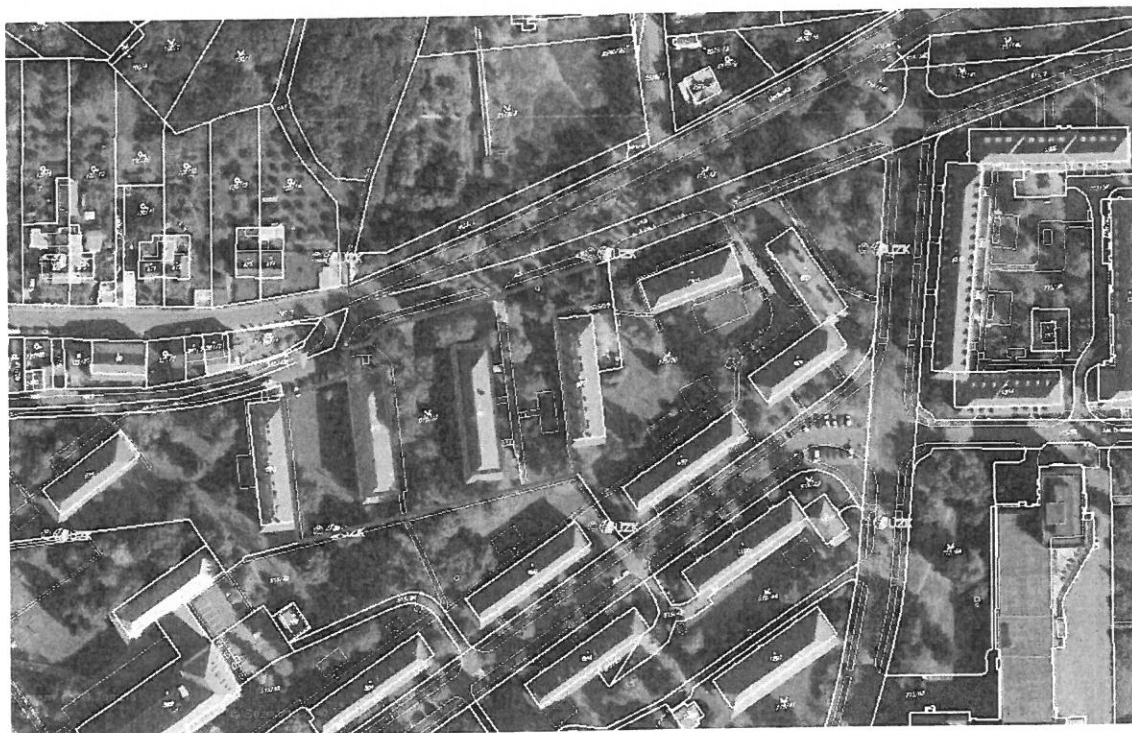
#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

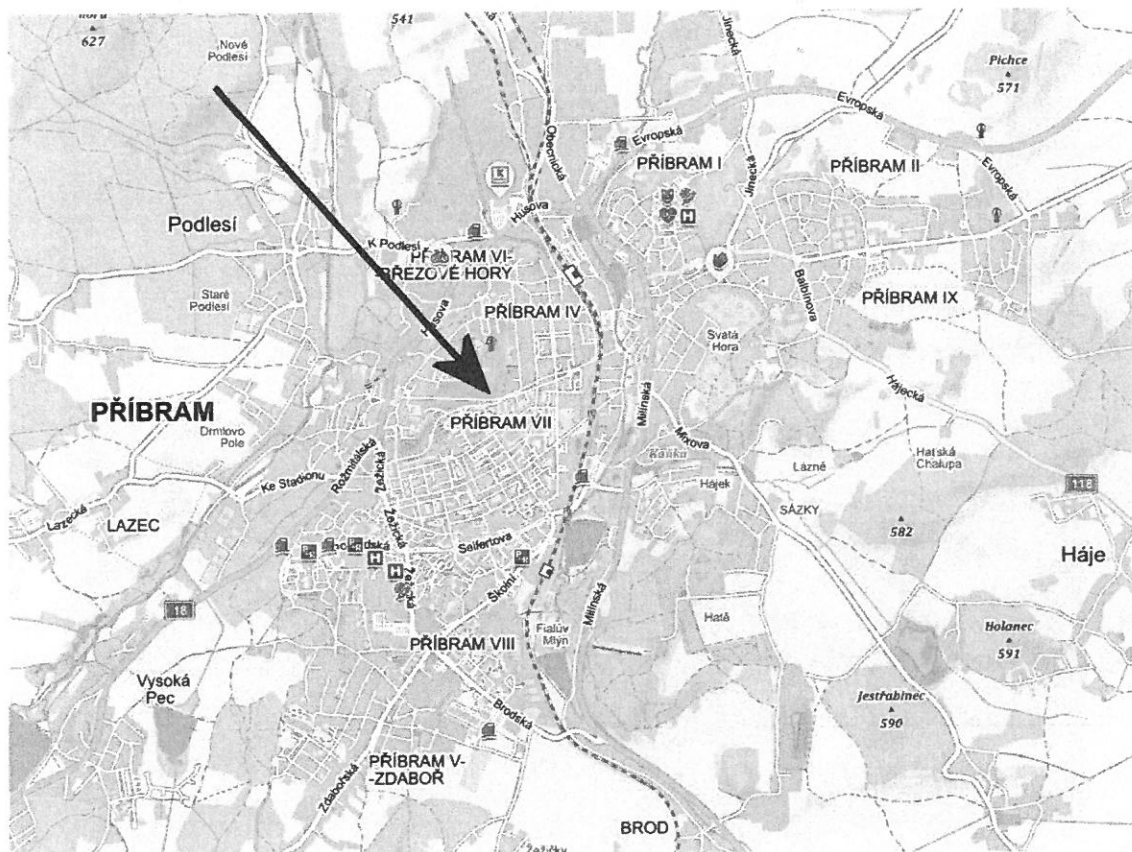
##### Vlastnické právo

Město Příbram, Týnská 108, Příbram I, 26101 Příbram

Podíl



**Mapy:**



**Fotodokumentace:**









## Srovnávané nemovitosti

### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 29.03.2021 22:55

Okres: CZ020B Přeboram

Obec: 539911 Přeboram

Kat. území: 735515 Březové Hory

Pozemek: 515/199, LV 12383

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

1.602.250,00 CZK

Číslo řízení

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

Smlouva kupní ze dne 20.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2020 10:51:27. Zápis

V-6831/2020-211

proveden dne 15.09.2020.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

515/199, LV 12383

### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 29.09.2021 22:55

Okres: CZ020B Přeboram

Obec: 539911 Přeboram

Kat. území: 735426 Přeboram

---

Pozemek: 4337/101, LV 10791

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.965.344,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020 12:01:53. Zápis proveden dne 19.01.2021.

V-10936/2020-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 4337/101, LV 10791

---

Pozemek: 4366/63, LV 11321

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

11.200.000,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní UZSVM/SPB/8415/2019-SPBM ze dne 18.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2020 13:26:01. Zápis proveden dne 16.06.2020.

V-3945/2020-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 4366/63, LV 11321