

**Město Příbram****Pro jednání ZM**

Odbor správy majetku

Dne 16.12.2019

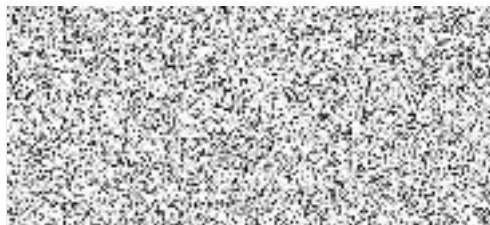
**Název bodu jednání:**

Žádost o prodej pozemku p.č. 3740 a části pozemku p.č. 3737/72, oba v k.ú. Příbram

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 29.10.2019, č. usn. 1046/2019**Text usnesení RM:**

Rada doporučuje ZM

- 1) schválit revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 61/2018/ZM ze dne 17.12.2018,
- 2) schválit prodej pozemku p.č. 3740, o výměře 286 m<sup>2</sup>, za cenu 770 Kč/m<sup>2</sup> a části pozemku p. č. 3737/72, o výměře cca 3511 m<sup>2</sup> z celkové výměry 6866 m<sup>2</sup> dle situačního snímku, který je přílohou tohoto materiálu, za cenu 770 Kč/m<sup>2</sup>, oba v katastrálním území Příbram, do vlastnictví společnosti PRORESTA, s. r. o., se sídlem Evropská 678, 261 01 Příbram II, IČO: 47541121, s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků v celkové výši 5.500,00 Kč a přebírá práva a povinnosti vyplývající z pachtovní smlouvy č. A 1106/OSM/2015 uzavřené dne 20.12.2016 mezi propachtovatelem městem Příbram a pachtýřem Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě, IČO: 47048336, jejímž předmětem je mimo jiné i pozemek p. č. 3737/72 v k. ú. Příbram.

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

ZM

schvaluje - neschvaluje

I. revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 61/2018/ZM ze dne 17.12.2018,

II. prodej pozemku p.č. 3740, o výměře 286 m<sup>2</sup>, za cenu ..... Kč/m<sup>2</sup> a části pozemku p. č. 3737/72, o výměře cca 3511 m<sup>2</sup> z celkové výměry 6866 m<sup>2</sup> dle situačního snímku, který je přílohou předloženého materiálu, za cenu ..... Kč/m<sup>2</sup>, oba v katastrálním území Příbram, do vlastnictví společnosti PRORESTA, s.r.o., se sídlem Evropská 678, 261 01 Příbram II, IČO 47541121, s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků v celkové výši 5500,- Kč a přebírá práva a povinnosti vyplývající z pachtovní smlouvy č. A 1106/OSM/2015 uzavřené dne 20.12.2016 mezi propachtovatelem městem Příbram a pachtýřem Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě, IČO 47048336, jejímž předmětem je mimo jiné i pozemek p.č. 3737/72 v k.ú. Příbram.

**Důvodová zpráva:**

Žadatel:

společnost PRORESTA, s.r.o., sídlo Evropská 678, 261 01 Příbram II, IČO: 47541121.

Předmět žádosti:

prodej části pozemku p. č. 3737/72, orná půda, o výměře cca 3511 m<sup>2</sup> z celkové výměry 6866 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 3740, orná půda, o výměře 286 m<sup>2</sup>, oba v k. ú. Příbram.

Účel žádosti:

využití pozemků za účelem rozšíření možností skladování.

Zastupitelstvo města projednalo původní žádost společnosti PRORESTA, s.r.o., dne 17.12.2018, a usnesením č. 61/2018/ZM schválilo prodej celého pozemku p. č. 3737/72, o výměře 6866 m<sup>2</sup>, za cenu 770,- Kč/m<sup>2</sup> a celého pozemku p.č. 3740, o výměře 286 m<sup>2</sup>, za cenu 770,- Kč/m<sup>2</sup>, oba v katastrálním území Příbram, do vlastnictví společnosti PRORESTA, s.r.o.. Společnost od začátku

nesouhlasila s cenou, na oznámení usnesení písemně reagovala až dne 7.5.2019 s tím, že koupě celé výměry za stanovenou cenu 770,- Kč/m<sup>2</sup> je nad její finanční možnosti a žádá tedy o menší výměru za cenu vyplývající z prvního znaleckého posudku, tedy 700,- Kč/m<sup>2</sup>. Nově žádá společnost PRORESTA s.r.o. o prodej celého pozemku p.č. 3740 a částí pozemku p.č. 3737/72 tak, jak bylo předjednáno dne 27.2.2019 na schůzce s architektem města, který vymezil akceptovatelnou velikost odkupované plochy proto, aby městu zbyla ještě smysluplná plocha k budoucímu využití.

Protože společnost PRORESTA s.r.o. žádá o menší výměru pozemků s tím, že navrhuje původně stanovenou cenu 700,- Kč/m<sup>2</sup>, a ne cenu kontrolního třetího znaleckého posudku ve výši 770,- Kč/m<sup>2</sup>, je nutná revokace usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 61/2018/ZM ze dne 17.12.2018.

Historie žádosti: společnost PRORESTA, s.r.o. původně žádala v roce 2017 o koupi pouze pozemku p.č. 3737/72 za cenu 100,- Kč/m<sup>2</sup>, poté svou žádost doplnila dne 16.5.2018 o žádost o odkoupení i sousedního pozemku p.č. 3740 v k.ú. Příbram, který s nemovitostmi ve vlastnictví společnosti i žádaným pozemkem tvoří jeden celek. Velmi se ale lišila cena nabízená společností a stanovená znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek zadaný OSM a vypracovaný Ing. Rudolfem Štěpánkem dne 9.2.2018 pod č. 3937-15/18, stanovil obvyklou cenu pozemku p.č. 3737/72 v k.ú. Příbram na 700,- Kč/m<sup>2</sup>. Vedení společnosti PRORESTA, s.r.o. zdůraznilo opakovaně své další předpokládané výdaje s vyjmutím pozemků ze zemědělského půdního fondu, ochranné pásmo nadzemního vedení VN i pachtovní smlouvu a nemožnost přístupu na své pozemky pro město Příbram. Nabídlo za pozemky cenu 2.503.200,- Kč, tedy 350 Kč/m<sup>2</sup>, dle vlastního znaleckého posudku, vypracovaného Petrem Lázinkou dne 7.5.2018 pod č. 5085/12/2018, který stanovuje obvyklou cenu pozemků v dané lokalitě na 350,- Kč/m<sup>2</sup> a vzalo na vědomí, že pro nezávislé určení obvyklé ceny pozemků bude vyžádán třetí znalecký posudek.

Odbor správy majetku zadal vypracování tohoto znaleckého posudku Ing. Pavlu Pechovi. Ten stanovil ve znaleckém posudku 2139/102/2018, ze dne 15.8.2018, obvyklou aktuální cenu pozemků p.č. 3737/72 a p.č. 3740 v k.ú. Příbram na 770,- Kč/m<sup>2</sup>, tedy celkovou cenu za oba předmětné pozemky na 5 507 040,- Kč.

Z přiložené korespondence je zřejmé, že společnost s cenou určenou znalcem nesouhlasila.

Pozemek p.č. 3737/72 v k.ú. Příbram je předmětem pachtovní smlouvy č. A 1106/OSM/2016 uzavřené dne 20. 12. 2016 mezi městem Příbram (propachtovatelem) a Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě (pachtýřem). ZD se sídlem v Dlouhé Lhotě s prodejem pozemku souhlasí.

Pozn. OSM: Společnost PRORESTA, s.r.o. požádala v mezidobí do vyřešení koupě pozemků, z důvodů rozšiřování činnosti společnosti a velké potřeby dalšího prostoru pro rozvoj, o souhlas s uzavřením smlouvy o podpachtu části pozemku p.č. 3737/72 v k.ú. Příbram, který byl schválen na jednání Rady města Příbrami, dne 25.6.2018, č. usnesení 681/2018, a to do 28.2.2018. Smlouva o podpachtu se Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě byla uzavřena a společnost tuto část pozemku využívá. Prodloužení podpachtovní smlouvy do 29.2.2020 bylo schváleno radou města dne 1.4.2019, č. usn. 281/2019.

SOSH nemá námitek z hlediska dopravních zájmů k prodeji výše uvedených pozemků.

OIRM souhlasí s prodejem požadované části pozemku p.č. 3737/72 o výměře cca 3511 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 3740 o výměře 286 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Příbram. Oddělení přípravy a realizace projektů sdělilo, že na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

S ohledem na shora uvedené je nutné konstatovat a zároveň upozornit na to, že žadatelem navrhovaná kupní cena je nižší, než je třetím posudkem stanovená cena obvyklá. Odbor správy majetku poznamenává, že v souladu se zákonem o obcích město Příbram sjednává při úplatném převodu majetku zpravidla cenu ve výši, která je v daném místě a čase ocenění obvyklá, odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna. Povinnost odůvodnění odchylky jde-li o cenu nižší než obvyklou, stanovila novela zákona o obcích - zák. č. 106/2016 Sb., a to společně se zakotvením výslovné sankce absolutní neplatnosti pro neodůvodnění odchylky. Odchylka musí být odůvodnitelná, tedy založená na legitimních, objektivních důvodech a tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem zaznamenány. Zákon přitom nepožaduje, aby důvody pro odchylku byly výslovně deklarovány v přijatém usnesení, takovýto postup je však doporučován proto, aby orgán schvalující uzavření smlouvy svým usnesením potvrdil naplnění konkrétních důvodů pro odchylku.

Záměr prodat pozemek p.č. 3740 a část pozemku p.č. 3737/72, oba v k.ú. Příbram, byl řádně vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Příbram, a to v období od 22.8.2019 do 6.9.2019.

Komise pro realizaci majetku města dne 14.10.2019:

Komise doporučuje schválit revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 61/2018/ZM ze dne 17.12.2018,

komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 3740 o výměře 286 m<sup>2</sup> za cenu 770 Kč/m<sup>2</sup> a části pozemku p. č. 3737/72 o výměře cca 3511 m<sup>2</sup> z celkové výměry 6866 m<sup>2</sup> (dle situačního snímku) za cenu 770 Kč/m<sup>2</sup>, oba v k. ú. Příbram, do vlastnictví společnosti PRORESTA, s.r.o., IČO: 47541121, s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků v celkové výši 5.500 Kč a přebírá práva a povinnosti vyplývající z pachtovní smlouvy č. A 1106/OSM/2015 uzavřené dne 20.12.2016 mezi propachtovatelem městem Příbram a pachtýřem Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě, IČO 47048336, jejímž předmětem je mimo jiné i pozemek p. č. 3737/72 v k. ú. Příbram.

#### Přílohy

- 1) Žádost
- 2) Smlouva o podpachtu
- 3) Souhlas ZD se sídlem v Dlouhé Lhotě
- 4) Vyjádření OIRM ze dne 4.9.2019
- 5) Vyjádření SOSH ze dne 28.6.2018
- 6) Situační snímek, ortofotomapa
- 7) E-mailová korespondence
- 8) Znalecký posudek č. 3937-15/18 od Ing. Rudolfa Štěpánka ze dne 9.2.2018
- 9) Znalecký posudek č. 5085/12/2018 od Petra Lázinky ze dne 7.5.2018
- 10) Znalecký posudek č. 2139/102/2018 od Ing. Pavla Pecha ze dne 15.8.2018





**PRORESTA, s.r.o.**

Evropská 678, 261 01 Příbram II

Tel.: +420 318 620 674

GSM : +420 771 911 010

E-mail: [melmuk@hondapribram.cz](mailto:melmuk@hondapribram.cz) , [www.hondapribram.cz](http://www.hondapribram.cz)

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25100

## ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU VE VLASTNICTVÍ MĚSTA PŘÍBRAM

### ŽADATEL:

Firma: PRORESTA, s. r. o.  
Adresa: Evropská 678, 261 01 Příbram  
TELEFON   
E-MAIL [melmuk@hondapribram.cz](mailto:melmuk@hondapribram.cz)

### PŘEDMĚT ŽÁDOSTI:

Pozemek parcelní číslo 3740 (286 m<sup>2</sup>) a část 3737/72 (3510,89 m<sup>2</sup>)  
viz mapa příloha č. 1  
Katastrální území Příbram

### ZDŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI:

Rozšíření areálu společnosti za účelem uskladnění vozů. V tomto směru již proběhlo jednání na odkup pozemku č.p. 3740 ve výměře 286 m a pozemku č.p. 3737/72 v celkové výměře 6866 m<sup>2</sup>.

Důkladně jsme zvážili naše možnosti investice a dospěli jsme ke stanovisku, že pozemek jako celek, při této ceně za m<sup>2</sup>, je nad naše finanční možnosti.

Z tohoto důvodu žádáme o odkup pozemků č. 3740 a 3737/72 ve výměrách uvedených v předmětu žádosti.

Předložení čtvrtého znaleckého posudku se nám v tuto chvíli jeví jako irelevantní, ale rádi bychom navrhli kompromis spočívající v akceptaci prvního znaleckého posudku, tj. 700 Kč/m<sup>2</sup>, zadaného Městem Příbram.

Zároveň žádáme o zařazení všech našich dosavadních připomínek včetně emailové korespondence viz citace e-mailu ze 17.8.2018 ( v příloze) a nechat projednat v co nejkratším termínu.

Předem děkujeme a jsme s pozdravem

V Příbrami dne 7.5.2019



.....  
| podpis žadatele

The power of dreams



**PRORESTA, s.r.o.**

Evropská 678, 261 01 Příbram II

Tel.: +420 318 620 674

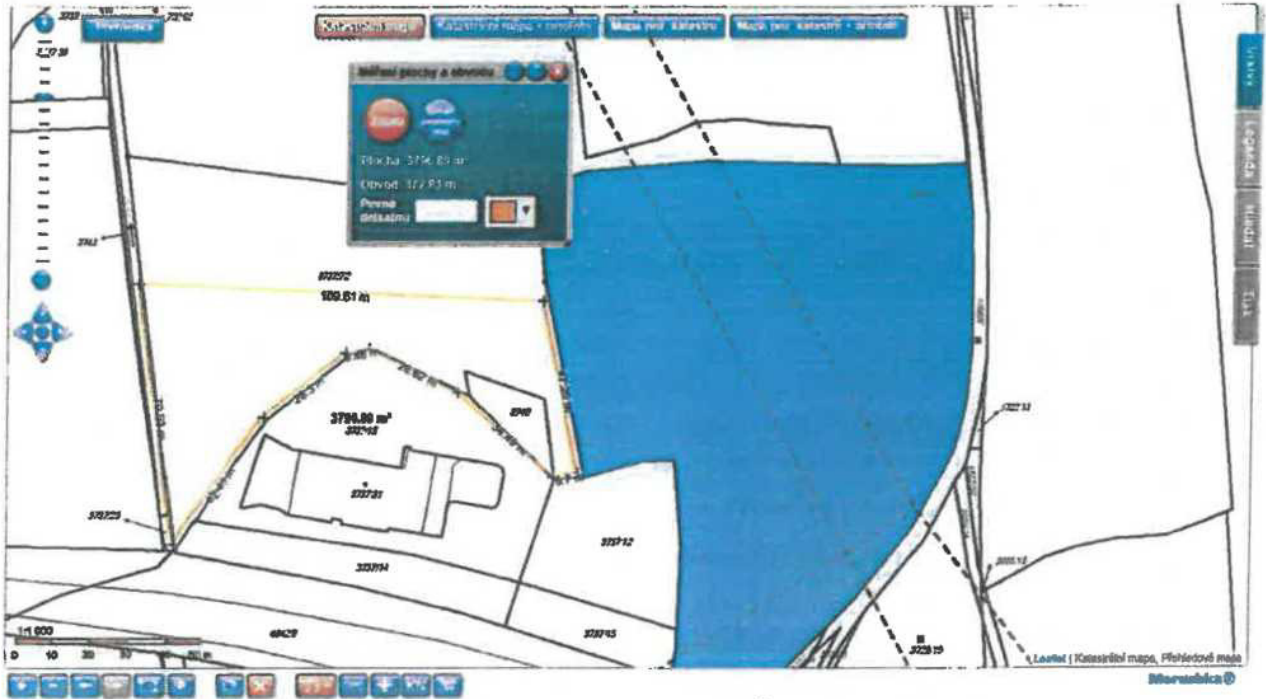
GSM : +420 774 911 010

E-mail: [melmuk@hondapribram.cz](mailto:melmuk@hondapribram.cz) , [www.hondapribram.cz](http://www.hondapribram.cz)

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25100

**Přílohy: Kopie katastrální mapy s vyznačením hranice požadovaného pozemku nebo jeho části**

**Emailová korespondence viz citace e-mailu ze 17.8.2018**



**The power of dreams**



**PRORESTA, s.r.o.**

Evropská 678, 261 01 Příbram II

Tel.: +420 318 620 674

GSM : +420 774 911 010

E-mail: [melmuk@hondapribram.cz](mailto:melmuk@hondapribram.cz) , [www.hondapribram.cz](http://www.hondapribram.cz)

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25100

**Příloha č. 2**

**Citace e-mailu ze 17.8.2018:**

Jako firma PRORESTA se shodneme, že ceny pozemků se v této lokalitě reálně pohybují kolem ceny 700,- /m<sup>2</sup>, pokud jsou napojeny na IS a mají přístup z veřejné komunikace. (i v nedávné době Město takový pozemek prodávalo v této lokalitě, kde vznikl nový průmyslový objekt).

Pokud tedy vezmeme v úvahu 700,- za m<sup>2</sup> při ploše 7.152m<sup>2</sup>, tak jsme na ceně za pozemek ve výši 5.006.400,-

Zároveň můžeme konstatovat, že nejbližší přístupový bod na veřejnou komunikaci je vzdálen ca 300m viz přiložený snímek z mapy.

Za předpokladu 4m komunikace by byla cena za přístupovou cestu při obvyklé ceně 1250,-/m<sup>2</sup> x 1200m<sup>2</sup>, tj. náklad ca 1.500.000,- za komunikaci.

Opět za předpokladu, že by se vyjednal odkup potřebných pozemků pro cestu v ploše 1200m<sup>2</sup> (tedy došlo by ke shodě všech vlastníků a spoluvlastníků, což může být nadlický úkol),

Budu opět zvažovat cenu obvyklou ve výši 700,-/m<sup>2</sup>, tak investice bude ca 840.000,- - 1.200.000,- (beru v úvahu výkup pouze částí pozemků).

Z toho nám logicky investice do přístupové komunikace (nejbližší a nejkratší možné) bude vycházet na téměř 2.700.000,-.

Závěrem lze tedy objektivně posoudit, zda je námi nabízená cena vycházející z posudku Ing. Lázičky 2.503.200,- s objektivní odchylkou či nikoliv.

Dle mého názoru přesně koresponduje s výše uvedenými skutečnostmi, tedy celková cena pozemku se zajištěným přístupem by následně vycházela na 5.203.200,-,

Znovu zmíním konsensus mezi ca 12 různými vlastníky a spoluvlastníky, za troufalého předpokladu, že všichni budou souhlasného stanoviska s prodejem a cenou.

**The power of dreams**

mail 23.4.2019

# S M L O U V A

## O PODPACHTU

**Název:** Zemědělské družstvo se sídlem v Dlouhé Lhotě  
**Sídlo:** Dlouhá Lhota 82, 263 01 Dobříš  
**IČ:** 47048336

Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C vložka 25100

**Zastoupená:** Bc. Janem Karasem, předsedou představenstva  
**dále jen** podpropachtovatel

**na jedné straně**

a

**Název:** PRORESTA s.r.o.  
**Sídlo:** Evropská 678, 261 01 Příbram  
**IČ:** 47541121  
**Zastoupená:** Davidem Melmukem, jednatelem  
**dále jen** podpachtýř

**na druhé straně**

**uzavírají**

v souladu s ustanovením § 2332 a násl. Občanského zákoníku

**podpachtovní smlouvu.**

### Čl. I.

#### Předmět smlouvy

1. Na základě čl. VI. Smlouvy o pachtu, uzavřené dne 14.2. 2016 mezi Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě (pachtýřem) a Městem Příbram (propachtovatelem), je pachtýř oprávněn pronajmout jednotlivé části pozemku p.č. 3737/72 v k.ú. Příbram a obci Příbram, zapsaný na LV č. 10001 do podpachtu. O tomto podpachtu bude podpachtýř propachtovatele (vlastníka) písemně informovat.
2. Podpropachtovatel přenechává podpachtýři do podpachtu část pozemku o výměře **2240 m<sup>2</sup>** z pozemku p.č. 3737/72 uvedeného v čl.I odst. 1 této smlouvy – dále jen předmět podpachtu.

### Čl. II.

#### Účel a podmínky podpachtu

1. Podpachtýř bude užívat předmět podpachtu o výměře 2240 m<sup>2</sup> za účelem uskladnění skladových vozů.
2. Takto změnit dohodnutý účel užívání podpachtu může podpachtýř jen s předchozím písemným souhlasem vlastníka pozemku.

### Čl. III.

#### Výše podpachtovného a způsob placení

1. Výše podpachtovného byla smlouvními stranami dohodnuta ve výši **450,- Kč**, slovy čtyřista padesát korun českých.
2. Podpachtovné je splatné jednorázově a to do 31. července 2019.
3. Podpachtýř uhradí podpachtovné převodním příkazem na účet podpropachtovatele číslo 205788866/0600.

4



#### Čl. IV

##### Doba trvání podpachtu

1. Podpacht se sjednává na dobu určitou a počíná dnem 1.3.2019 a končí dnem 29.2.2020.
2. V případě prodlení úhrady podpachtovného dle čl. III. Smlouvy končí podpacht ihned po neuposlechnutí písemné výzvy k nápravě.

#### Čl. V

##### Povinnosti podpachtýře

1. Splatit podpropachtovateli podpachtovné řádně a včas, jak je uvedeno v čl. III. Této smlouvy.
2. Užívat předmět podpachtu s péčí řádného hospodáře, v souladu s jeho účelem, jak je uvedeno v článku II. této smlouvy.
3. K účelu užívání předmětu podpachtu dle čl. I. a změny účelu užívání dle čl. II. této smlouvy zajistit písemný souhlas Města Příbram – vlastníka nemovitosti.
4. Umožnit po dobu podpachtu zástupcům podpropachtovatele či zástupcům Města Příbram (vlastník) na jejich žádost přístup na pozemek za účelem kontroly dodržování této smlouvy a poskytnout jim součinnost.
5. Přístup k propachtované části pozemku p.č.3737/72 zajistit pouze přes své vlastní pozemky nebo z přístupové veřejné komunikace, nikoli po zemědělských pozemcích jiných vlastníků.
6. Předat předmět podpachtu po ukončení jeho užívání podpropachtovateli do 30. kalendářních dnů. Předmět podpachtu nesmí být poškozený, zejména nesmí být kontaminován ropnými látkami ze skládkovaných vozů. V případě poškození se podpachtýř zavazuje poškození odstranit ve lhůtě 30. kalendářních dnů po ukončení podpachtu na vlastní náklady.

#### Čl.

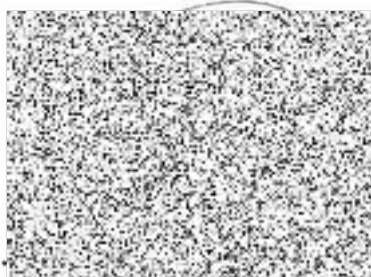
##### Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravených touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění.
2. Smlouva může být měněna po dohodě obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Dlouhé Lhotě dne 10.4.2019



podpropachtovatel



podpachtýř

# Zemědělské družstvo se sídlem v Dlouhé Lhotě

Dlouhá Lhota čp. 82

263 01 Dobříš

registr. Obchod.rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 923

tel.: 318690315

mob.: 733118225

e-mail jan\_karas@seznam.cz

DIČ CZ47048336

PRORESTA, s.r.o.

Evropská 678

261 01 Příbram II

V Dlouhé Lhotě 20. září 2017

**Věc: Souhlas s prodejem pozemku**

Představenstvo Zemědělského družstva se sídlem v Dlouhé Lhotě projednalo na svém zasedání dne 19. 9. 2017 Vaši žádost o vyjádření souhlasu k prodeji pozemku p.č. 337/72 v k.ú. Příbram, který má naše družstvo v nájmu od Města Příbram.

Představenstvo k případnému prodeji nemá námitek s tím, že nový vlastník vstoupí do práv a povinností současného vlastníka.

S pozdravem

**ZEMĚDĚLSKÉ DRUŽSTVO  
SE SÍDLEM V DLOUHÉ LHOTĚ**

Dlouhá Lhota 82, 263 01 Dobříš

Kraj. soudu v Praze

vl. 923

IC: CZ47048336

15, 733 118 2

Za Zemědělské družstvo se sídlem v Dlouhé Lhotě:

Bc. Jan Karas, předseda představenstva

Alena Horáková, místopředseda představenstva



Váš dopis:  
Spisová značka:  
Číslo jednací: *MeUPB 73709/2019/OIRM/OddRM/Há*

Datum: 04.09.2019

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

Městský úřad Příbram  
Odbor správy majetku  
Oddělení majetkoprávní  
Ing. Dagmar Kesslerová

**Pozemky p. č. 3737/72 a p. č. 3740 vše v k. ú. Příbram - vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

Dne 26.07.2019 jste nás požádali o vyjádření k žádosti společnosti PRORESTA, s.r.o., sídlo Evropská 678, 261 01 Příbram II, IČO 47541121 o prodej části pozemku p. č. 3737/72 o výměře cca 3511 m<sup>2</sup> a pozemku p. č. 3740 o výměře 286 m<sup>2</sup>, oba v katastrálním území Příbram. Žádost je opakována, velikost požadované plochy byla předem předjednána s Ing. arch. Malým. Důvodem podání žádosti je rozšíření areálu společnosti za účelem uskladnění vozů.

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 se nacházejí v ploše dle ÚP – tzv. *plochy výroby nerušící, obchodu a služeb (VN), rozvojová lokalita – návrh VN11. Lokalita je přednostně určena pro rozvoj obchodu a služeb.*

**1. Vyjádření Oddělení rozvoje města**

OIRM souhlasí s prodejem požadované části pozemku p. č. 3737/72 o výměře cca 3511 m<sup>2</sup> a pozemku p. č. 3740 o výměře 286 m<sup>2</sup>, oba v katastrálním území Příbram.

Vyřizuje: *Libuše Hálová/ 318 402 576*

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

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

Vyřizuje: *Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559*

S pozdravem

MĚSTSKÝ ÚŘAD  
PŘ



Libuše Hálová  
referentka oddělení rozvoje města



**MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM**  
**SAMOSTATNÉ ODDĚLENÍ SILNIČNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ**

Tyršova 108, 261 19 Příbram I, tel.: 318 402 211, fax: 318 498 277, e-mail: [e-podatelna@pribram.eu](mailto:e-podatelna@pribram.eu)  
ID datové schránky města Příbram: 2ebbrqu, IČ: 00243132

VÁŠ DOPIS ZN: MeUPB 55966/2018  
90/2018 OSM/Oddmaj/Řič  
SPIS. ZNAČKA: SZ MeUPB 43280/2017  
ČÍSLO JEDNACÍ: MeUPB 59938/2018/SOSH/Zd

Odbor správy majetku

VYŘIZUJE: Ing. Simona Žďánská  
TEL/FAX: 318 402 525  
E-MAIL: [simona.zdanska@pribram.eu](mailto:simona.zdanska@pribram.eu)

DATUM: 28.06.2018

**Vyjádření k žádosti společnosti PRORESTA, s.r.o.**

Na základě žádosti společnosti PRORESTA s.r.o., o prodej pozemků parc.č. 3737/72 a 3740 oba v k.ú. Příbram, Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námítky k prodeji výše uvedených pozemků.

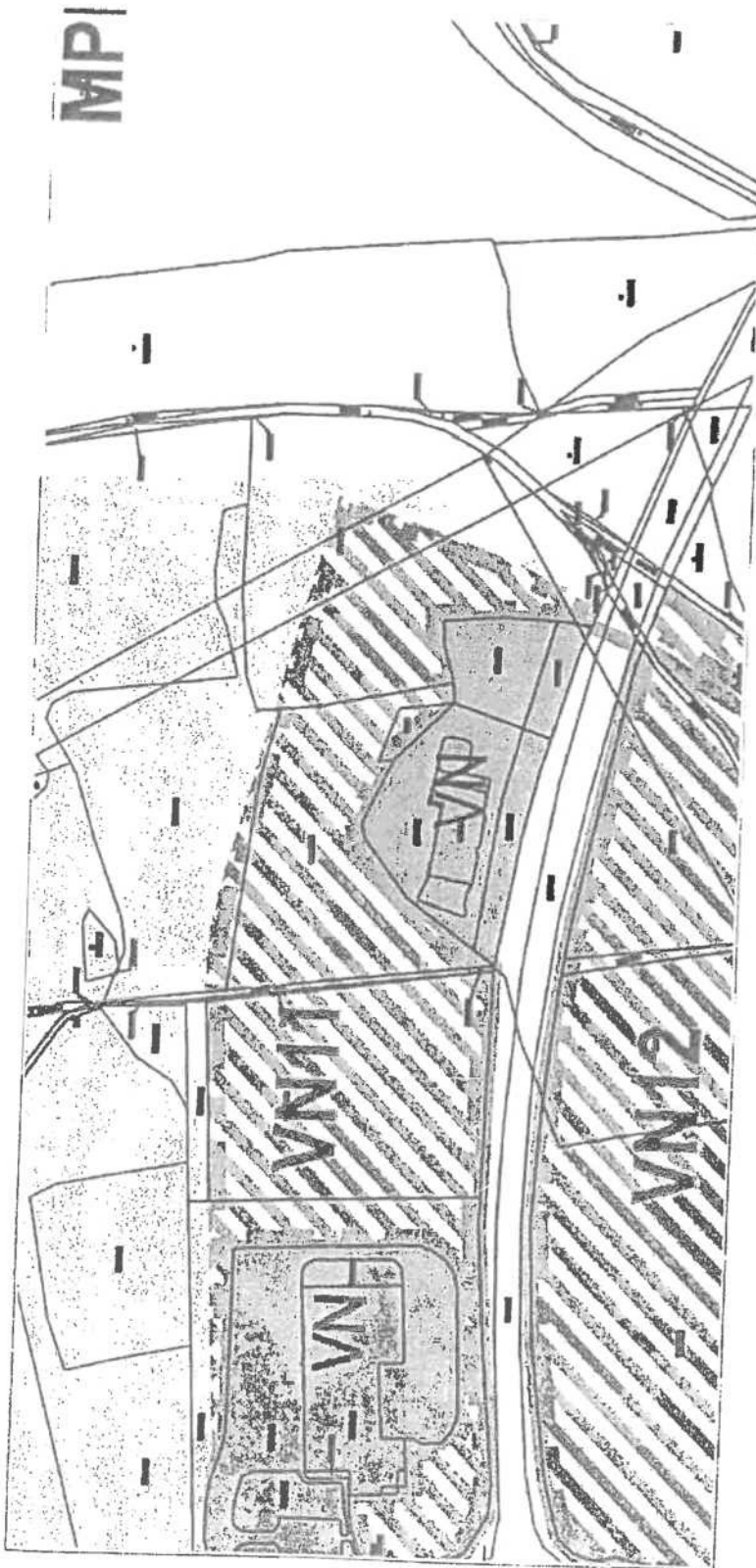
Výše uvedené pozemky nejsou uvedeny v obecně závazné vyhlášce města č. 1/2011, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

Ing. Simona Žďánská  
referent Samostatného oddělení silničního hospodářství





# ÚZEMNÍ PLÁN



ÚP p.č. 3737/72

VN - PLOCHY VÝROBY NERUŠÍCÍ, OBCHODU A SLUŽEB

## Dagmar Kesslová

---

**Od:** Melmuk David Renault Příbram [melmuk@renaultprijbram.cz]  
**Odesláno:** pátek 17. srpna 2018 16:44  
**Komu:** Dagmar Kesslová; Žaneta Vaverková  
**Kopie:** Vařeka Jindřich; suchanova@renaultprijbram.cz  
**Předmět:** RE: Prodej pozemků PRORESTA Evropská ul.

**Důležitost:** Vysoká

Dobrý den paní Ing. Kesslová,

Děkuji tedy za doplnění informací, vždy je to I otázkou jak se na věci pohlíží a já jsem se snažil věcně argumentovat.

Samozřejmě počítám s tím, že se chci následně jednání zastupitelstva zúčastnit a případně můj záměr obhájit či podat odpovědi

Na případné otázky.

Závěrem tedy zároveň děkuji všem za čas, co jste přípravě věnovali.

Přeji hezký víkend.

DM



**RENAULT**  
Passion for life

**David MELMUK**  
vedení společnosti

PRORESTA, s.r.o.  
Evropská 678, 261 01 Příbram II, Česká republika  
GSM: +420 777 91 10 10, Tel.: +420 318 632 907  
[www.renaultprijbram.cz](http://www.renaultprijbram.cz) [melmuk@renaultprijbram.cz](mailto:melmuk@renaultprijbram.cz)

Sdělení, která jsou předmětem tohoto e-mailu, mají pouze informativní charakter. Text sdělení není právně závazný a nepředstavuje nabídku k uzavření smlouvy ani změnu dříve uzavřené smlouvy. Jakákoliv dohoda, smlouva nebo dodatek mezi odesílatelem a příjemcem musí být uzavřeny v písemné podobě a vlastnoručně podepsány. Pokud si přejete uzavřít závaznou smlouvu, kontaktujte odesílatele tohoto e-mailu.

**From:** Dagmar Kesslová [mailto:Dagmar.Kesslova@prijbram.eu]

**Sent:** Friday, August 17, 2018 3:15 PM

**To:** Melmuk David Renault Příbram <melmuk@renaultprijbram.cz>; Žaneta Vaverková <Zaneta.Vaverkova@prijbram.eu>

**Cc:** Vařeka Jindřich <Jindrich.Vareka@prijbram.eu>; suchanova@renaultprijbram.cz

**Subject:** RE: Prodej pozemků PRORESTA Evropská ul.

Vážený pane Melmuku,

připravuji nyní materiál pro jednání Rady města Příbrami, aby byl v pondělí ráno kompletní. Tak, jak Vám napsala Bc. Ž. Vaverková, komplexně zpracovaný materiál ve věci Vaší žádosti bude se všemi relevantními přílohami předložen výkonným orgánům města k projednání. To znamená, že my nerozhodujeme o ceně, my jen předkládáme radě k rozhodnutí, jestli doporučí projednávaný materiál k zařazení na jednání zastupitelstva 10.9.2018 a jakou cenu pro prodej pozemků doporučí zastupitelstvu. Zastupitelstvo ovšem bude mít také k dispozici k prostudování celý materiál se všemi nabídnutými i zjištěnými cenami. Naším úkolem bylo záměr prodeje včas vyvěsit na úřední desku a získat potřebná stanoviska, což jsme s předstihem udělali.

Z ústního jednání u mě v kanceláři vyplynulo, že Vámi nabídnutá cena je pro Vás maximální a že se vyjádříte až bude k dispozici třetí, nezávislý revizní znalecký posudek, tedy byla tu i možnost, že pokud s cenou zásadně nebudete

souhlasit od záměru můžete odstoupit. Z tohoto důvodu, mimo jiné, jsme čekali až na Vaše vyjádření, které k žádosti do rady přikládám.

S pozdravem  
Ing. Dagmar Kesslová

vedoucí oddělení majetkoprávního  
Tel.: 318402529  
E-mail: [dagmar.kesslova@pribram.eu](mailto:dagmar.kesslova@pribram.eu)



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

---

**From:** Melmuk David Renault Příbram [<mailto:melmuk@renaultpribram.cz>]  
**Sent:** Friday, August 17, 2018 2:50 PM  
**To:** Žaneta Vaverková  
**Cc:** Vařeka Jindřich; Dagmar Kesslová; [suchanova@renaultpribram.cz](mailto:suchanova@renaultpribram.cz)  
**Subject:** RE: Prodej pozemků PRORESTA Evropská ul.  
**Importance:** High

Dobrý den paní Bc. Vaverková,

K níže uvedenému bych tedy rád uvedl následující skutečnosti.

Jako firma PRORESTA se shodneme, že ceny pozemků se v této lokalitě reálně pohybují kolem ceny 700,- /m<sup>2</sup>,

Pokud jsou napojeny na IS a mají přístup z veřejné komunikace. ( I v nedávné době město takový pozemek prodávalo v této lokalitě, kde vznikl nový průmyslový objekt).

Pokud tedy vezmeme v úvahu 700,- za m<sup>2</sup> při ploše 7.152m<sup>2</sup> tak jsme na ceně za pozemek ve výši 5.006.400,-

Zároveň můžeme konstatovat, že nejbližší přístupový bod na veřejnou komunikaci je vzdálen ca 300m viz přiložený snímek z mapy.

Za předpokladu 4m komunikace by byla cena za přístupovou cestu při obvyklé ceně 1250,-/m<sup>2</sup> x 1200m<sup>2</sup> tj. náklad ca 1.500.000,- za komunikaci.

Opět za předpokladu, že by se vyjednal odkup potřebných pozemků pro cestu v ploše 1200m<sup>2</sup> (tedy došlo by ke shodě všech vlastníků a spoluvlastníků, což může být nadlicový úkol),

Budu opět zvažovat cenu obvyklou ve výši 700,-/m<sup>2</sup>, tak investice bude ca 840.000,- - 1.200.000,- (beru v úvahu výkup pouze částí pozemků).

Z toho nám logicky investice do přístupové komunikace (nejbližší a nejkratší možné) bude vycházet na téměř 2.700.000,-.

Závěrem lze tedy objektivně posoudit, zda je námi nabízená cena vycházející z posudku Ing. Lázinky 2.503.200,- s objektivní odchylkou či nikoliv.

Dle mého názoru přesně koresponduje s výše uvedenými skutečnostmi, tedy celková cena pozemku se zajištěným přístupem by následně vycházela na 5.203.200,-,



- Znovu zmíním konsensus mezi ca 12 různými vlastníky a spoluvlastníky, za troufalého předpokladu, že všichni budou souhlasného stanoviska s prodejem a cenou.

Prosím aby toto bylo součástí podkladu, aby se na to nahlíželo I z tohoto pohledu.

Rozumím tomu správně, že poklady tedy budou k projednání na zastupitelstvu 10.9. ?

Děkuji a přeji hezký víkend.

DM



**RENAULT**  
Passion for life

**David MELMUK**  
vedení společnosti

PRORESTA, s.r.o.  
Evropská 678, 261 01 Příbram II, Česká republika  
GSM: +420 777 91 10 10, Tel.: +420 318 632 907  
[www.renaultprijram.cz](http://www.renaultprijram.cz) [melmuk@renaultprijram.cz](mailto:melmuk@renaultprijram.cz)

Sdělení, která jsou předmětem tohoto e-mailu, mají pouze informativní charakter. Text sdělení není právně závazný a nepředstavuje nabídku k uzavření smlouvy ani změnu dříve uzavřené smlouvy. Jakákoliv dohoda, smlouva nebo dodatek mezi odesílatelem a příjemcem musí být uzavřeny v písemné podobě a vlastnoručně podepsány. Pokud si přejete uzavřít závaznou smlouvu, kontaktujte odesílatele tohoto e-mailu.

**From:** Žaneta Vaverková [<mailto:Zaneta.Vaverkova@prijram.eu>]

**Sent:** Friday, August 17, 2018 12:55 PM

**To:** Melmuk David Renault Příbram <[melmuk@renaultprijram.cz](mailto:melmuk@renaultprijram.cz)>

**Cc:** Dagmar Kesslová <[Dagmar.Kesslova@prijram.eu](mailto:Dagmar.Kesslova@prijram.eu)>

**Subject:** RE: Prodej pozemků PRORESTA Evropská ul.

Vážený pane Melmuku,

Vámi předložený znalecký posudek vykazuje značný cenový rozdíl oproti tomu, který byl zadán městem Příbram. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k tomu, že Odbor správy majetku zadal vyhotovení třetího, který v podstatě potvrdil cenu obvyklou stanovenou posudkem původně městem zadaným a Vámi rozporovaným. Nyní máme představu o ceně obvyklé našeho majetku.

Povinnost nakládat s majetkem obce s péčí řádného hospodáře stanoví zákon o obcích a rozvádí ji v § 39 odst. 2, podle něhož se při úplatném převodu majetku sjednává cena zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá a tu právě stanovily 2 nezávislé městem zadané posudky.

Novela zákona o obcích provedená zákonem č. 106/2016 Sb. ještě doplnila dovětek, podle něhož se musí odůvodňovat odchylka od ceny obvyklé pod výslovnou sankcí neplatnosti pro neodůvodnění odchylky. Odchylka musí být odůvodnitelná, založená na legitimních, objektivních důvodech.

Komplexně zpracovaný materiál ve věci Vaší žádosti bude se všemi relevantními přílohami předložen výkonným orgánům města k projednání.

S pozdravem

**Bc. Žaneta Vaverková**

vedoucí Odboru správy majetku

Tel.: 318402297

E-mail: [zaneta.vaverkova@prijram.eu](mailto:zaneta.vaverkova@prijram.eu)



**MĚSTO PŘÍBRAM**

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

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

**From:** Melmuk David Renault Příbram [<mailto:melmuk@renaultpribram.cz>]  
**Sent:** Friday, August 17, 2018 11:58 AM  
**To:** Dagmar Kesslová  
**Cc:** Vařeka Jindřich; Žaneta Vaverková; [suchanova@renaultpribram.cz](mailto:suchanova@renaultpribram.cz)  
**Subject:** FW: Prodej pozemků PRORESTA Evropská ul.  
**Importance:** High

Dobrý den paní Ing. Kesslová,

V příloze tedy najdeme všechny 3 znalecké posudky a níže rychlá rekapitulace:

Ing. Štěpánek 700,-/m2 původní posudek, který jste nám předložili  
Ing. Lázinka 350,-/m2 námi zadaný posudek s výslednou cenou 2.503.200,-, za kterou jsme a nyní stále navrhuje odkup  
Ing. Pech 770,-/m2 nově vypracovaný 3. Posudek

S poslední konverzace s paní Suchanovou, viz níže, mi vyplývá, že 3. Posudek je pro Vás směrodatný, tedy že po několikaměsíční přípravě jste nám sdělili, že za pozemek bude chtít ještě více než na počátku.

Jak jsme byli domluveni jednak ze starostou panem Ing. Vařekou, tak i při osobním jednání s Vámi a paní Bc. Vaverkovou,

Tak naše nabídka, vzhledem k okolnostem, tedy pozemek bez přístupu, které jak se domnívám zohledňuje pouze posudek p. Ing. Lázinky,

navrhujeme k projednání na zastupitelstvu odprodej předmětných pozemků za částku 2.503.200,- a nechme zastupitele se k tomuto vyjádřit.

Z pohledu naší firmy má tento pozemek hodnotu ca 2mil, ale chápu, že je min. neobvyklé žádat o schválení prodeje za nižší částku, než říká znalecký posudek.

Proto jsem již v červnu dospěli k rozhodnutí nabídnou městu cenu 2.503.200,-. Jakákoliv vyšší suma již bohužel není z naší strany finančně možná.

Takto zněla původní dohoda, takže prosím o vyjádření, zda tedy rozumíte žádosti správně a takto bude podána k vyjádření zastupitelům k posouzení na 10.9.2018

Předem děkuji za zpětnou reakci

Přeji hezký den



**RENAULT**  
Passion for life

**David MELMUK**  
vedení společnosti

PRORESTA, s.r.o.  
Evropská 678, 261 01 Příbram II, Česká republika  
GSM: +420 777 91 10 10, Tel.: +420 318 632 907  
[www.renaultpribram.cz](http://www.renaultpribram.cz) [melmuk@renaultpribram.cz](mailto:melmuk@renaultpribram.cz)

Sdělení, která jsou předmětem tohoto e-mailu, mají pouze informativní charakter. Text sdělení není právně závazný a nepředstavuje nabídku k uzavření smlouvy ani změnu dříve uzavřené smlouvy. Jakákoliv dohoda, smlouva nebo dodatek mezi odesílatelem a příjemcem musí být uzavřeny v písemné podobě a vlastnoručně podepsány. Pokud si přejete uzavřít závaznou smlouvu, kontaktujte odesílatele tohoto e-mailu.

- **From:** Dagmar Kesslová <[Dagmar.Kesslova@prijram.eu](mailto:Dagmar.Kesslova@prijram.eu)>  
**Sent:** Friday, August 17, 2018 7:50 AM  
**To:** [suchanova@hondaprijram.cz](mailto:suchanova@hondaprijram.cz)  
• **Cc:** Žaneta Vaverková <[Zaneta.Vaverkova@prijram.eu](mailto:Zaneta.Vaverkova@prijram.eu)>  
**Subject:** Prodej pozemků

Dobrý den paní Suchanová,

posílám Vám k nahlédnutí doručený znalecký posudek, abyste se seznámili s cenou, která je pro nás závazná. Cena obvyklá je v tomto znaleckém posudku stanovena na 770,- Kč/ m<sup>2</sup>.

Posudek budu mít v papírové podobě po obědě, pak si můžeme zavolat a domluvit postup.

S pozdravem

**Ing. Dagmar Kesslová**

vedoucí oddělení majetkoprávního

Tel.: 318402529

E-mail: [dagmar.kesslova@prijram.eu](mailto:dagmar.kesslova@prijram.eu)



**MĚSTO PŘÍBRAM**

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

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3937 - 15/18

o ceně nemovitosti, části pozemku p.č.3737/72 v k.ú. a obci Příbram



**Objednavatel znaleckého posudku:**

Město Příbram  
Tyršova 108  
26101 Příbram I

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a obvyklé ceny pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 8.2.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Rudolf Štěpánek  
Jana Drdy 499  
261 01 Příbram VII  
telefon: 605 266 220

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Příbrami 9.2.2018

## A. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Část pozemku p.č.3737/72 v k.ú. a obci Příbram  
Adresa předmětu ocenění: Příbram  
261 01 Příbram  
LV: 10001  
Kraj: Středočeský  
Okres: Příbram  
Obec: Příbram  
Katastrální území: Příbram  
Počet obyvatel: 32 897  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 056,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.2.2018.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace o parcele z nahlížení do KN ze dne 8.2.2018
- kopie katastrální mapy
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Město Příbram, RČ/IČO: 00243132, Tyršova 108, 26101 Příbram I,  
vlastnictví: výhradní

### 5. Celkový popis nemovité věci

Jde o pozemek orné půdy u objízdne komunikace Evropská směrem z Příbrami do Prahy. Jde o pozemek za areálem „Autoservisu Honda“

### 6. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné	V	0,00

komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,780$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,819$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,780$$

### 1. Pozemek

Jde o pozemek orné půdy u objízdne komunikace Evropská směrem z Příbrami do Prahy. Jde o pozemek za areálem „Autoservisu Honda“. V územním plánu Města Příbram je tento pozemek určen pro zastavění komerčními nemovitostmi.

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,780$

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,780 = 0,780$$

**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>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b> § 9 odst. 4 a)	1 056,-	0,780	0,300	247,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3737/72	1 422	247,10	351 376,20
Stavební pozemek - celkem				1 422	<b>351 376,20</b>

**Pozemek - zjištěná cena = 351 376,20 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Pozemek 351 376,20 Kč

**Výsledná cena - celkem: 351 376,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 351 380,- Kč**

slovy: Třístapadesátjednatísíctřistaosmdesát Kč

## **Obvyklá cena**

### **Analýza zjištění obvyklé ceny pozemků**

#### **Porovnání nabízených prodejů**

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a z databáze RK a informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto pozemky:

#### **I. Nemovitost**

Obec: Příbram

Katastrální území: Příbram

Charakter: komerční pozemek

Požadovaná cena: 2 300 000,- Kč (1 022,- Kč/m<sup>2</sup>)





Zdrojem informací – internet.

Nabízíme Vám k prodeji komerční pozemek s velkým potenciálem, pozemek je v lokalitě za Balonkou. 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.

**Plocha: 2 250 m<sup>2</sup>**

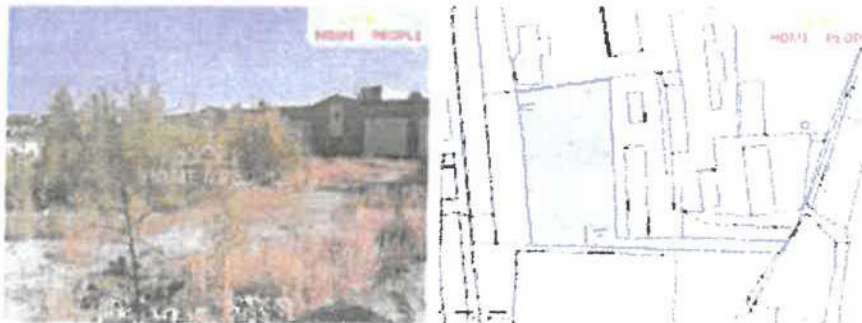
## II. Nemovitost

**Obec: Příbram**

**Katastrální území: Příbram**

**Charakter: komerční pozemek**

**Požadovaná cena: 5 223 600,- Kč (900,- Kč/m<sup>2</sup>)**



Zdrojem informací – internet.

Zprostředkujeme Vám prodej zajímavého komerčního pozemku o celkové ploše 5.804 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v atraktivní lokalitě, v komerčně-industriální zóně v blízkosti centra města Příbrami, a to v dotyku s parkovištěm pro 300 parkovacích míst OC Kaufland, čímž toto místo získává významnou obchodní výhodu. Inženýrské sítě jsou na pozemku či v jeho dosahu (středotlak plynu, kanalizace, elektřina, vodovodní řád).

**Plocha: 5 804 m<sup>2</sup>**

### III. Nemovitost

**Obec: Příbram**

**Katastrální území: Příbram**

**Charakter: pozemek**

**Požadovaná cena: 2 017 560,- Kč (1 290,- Kč/m<sup>2</sup>)**



Zdrojem informací – internet.

Stavební pozemek ke komerčnímu využití v Příbrami II, pozemek o celkové výměře 1.564 m<sup>2</sup> se nachází přímo u komunikace směřující do centra Příbrami, při příjezdu od Prahy centrem. Pozemek je oplocený a jsou na něm vzrostlé stromy. Dle územního plánu města je pozemek určený k výstavbě objektu souvisejícího s obchodem a službami všeho druhu (výjimečně přípustné bydlení). Na pozemku je studna, elektřina (32 A), na kanalizaci je možnost napojení.

**Plocha: 1 564 m<sup>2</sup>**

#### Závěr:

Jde o pozemek orné půdy u objízdne komunikace Evropská směrem z Příbrami do Prahy. Jde o pozemek za areálem „Autoservisu Honda“. V územním plánu Města Příbram je tento pozemek určen pro zastavění komerčními nemovitostmi. Tento pozemek není zasítován, ale v případě že by byl připojen k pozemkům v areálu „Autoservisu Honda“, šlo by o pozemek ve funkčním celku, a v tom případě by bylo možné navázat na sítě tohoto areálu. V současné době ale zasítovaný není.

**Zároveň je nutno upozornit na tu skutečnost, že pro Město Příbram je pro potřeby města vypracovaná interní "Cenová mapa pozemků na území města", a tam je cena pozemků v této lokalitě stanovena na 1 200,- Kč/m<sup>2</sup>.**

Po provedeném podrobném porovnání s oceňovanými pozemky, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů a po konzultaci s realitními kanceláři v regionu stanovují obvyklou cenu pozemků na: **700,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Pozemek p.č.3737/72 - část - 1 422 m<sup>2</sup> x 700,- Kč/m<sup>2</sup> = 995 400,- Kč**

**Obvyklá cena části pozemku p.č.3737/72 = 995 400,- Kč**

---

Příbrami 9.2.2018

Ing. Rudolf Štěpánek  
Jana Drdy 499  
261 01 Příbram VII  
telefon: 605 266 220



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3.

**„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“.**

### **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 28.1.1986, pod č.j. Spr. 1345/80, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3937 - 15/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3937 - 15/18.



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5085/12/2018

o ceně nemovitosti pozemků parc. č. 3737/72 a 3740 v kat. území i obci Příbram



**Objednavatel znaleckého posudku:**

**PRORESTA, s.r.o.**  
Evropská 678  
26101 Příbram

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny dle cenového předpisu a stanovení obvyklé ceny pro převod

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 3.5.2018 znalecký posudek vypracoval:

**Petr Lázinka**  
Klaudova 73  
261 01 Příbram IV  
telefon: 603 419 780  
e-mail: petr.lazinka@seznam.cz

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Příbrami 7.5.2018

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti pozemků parc. č. 3737/72 a 3740 v kat. území i obci Příbram, který si vyžádala PROGESTA, s.r.o. za účelem zjištění ceny dle cenového předpisu i obvyklé ceny pro převod.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc. č.3737/72 a 3740  
Adresa předmětu ocenění: Příbram I  
261 01 Příbram I  
LV: 10001  
Kraj: Středočeský  
Okres: Příbram  
Obec: Příbram  
Katastrální území: Příbram  
Počet obyvatel: 32 897  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 056,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.5.2018 za přítomnosti objednavatele.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 12.4.2018
- kopie katastrální mapy Příbram
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- fotodokumentace ze dne 3.5.2018

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

V části A listu vlastnického č. 10001 pro kat. území Příbram je uveden jako vlastník Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram I (00243132).

### 6. Dokumentace a skutečnost

Oceňované pozemky jsou v KN vedeny podle způsobu jejich skutečného užívání a to: parc. č. 3737/72 - orná půda, parc. č. 3740 - orná půda. Pozemky jsou zahrnuty do územního plánu města Příbram pro komerční a industriální zástavbu. Zemědělské pozemky jsou propachtovány na dobu 5-ti let Zemědělské společnosti Dlouhá Lhota.

### 7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nachází severně od silnice I/18 v Evropské ulici za Autosalonem RENAULT a HONDA v Příbrami I.

### 8. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhl. č. 457/2017 Sb., část II - Stavební pozemky, § 9 odst. 4a) - Jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších úprav.

## 9. Obsah znaleckého posudku

### 1. Pozemky za autosalonem RENAULT a HONDA

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Obchodní centra - Autosalon RENAULT a HONDA.	II	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci - Bez inž. sítí.	III	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - Bez možnosti příjezdu. Dostupnost pouze přes cizí pozemky - není uzavřeno věcné břemeno.	I	-0,12
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti - Bez možnosti parkování - není přístup.	I	-0,03
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Pozemek lze využívat pouze k zemědělské výrobě - je propachtovaný na dobu 5-ti let Zemědělské společnosti Dlouhá Lhota.	III	0,03
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,414$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,435$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,414$$

### 1. Pozemky za autosalonem RENAULT a HONDA

Pozemky parc. č. 3737/72 - orná půda o výměře 6866 m<sup>2</sup>, parc. č. 3740 - orná půda o výměře 287 m<sup>2</sup> se nachází severně od ulice Evropská za autosalonem RENAULT a HONDA. Pozemky jsou zahrnuty do územního plánu města Příbram pro komerční a industriální zástavbu. Zemědělské pozemky jsou propachtovány na dobu 5-ti let Zemědělské společnosti Dlouhá Lhota.

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,414$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přes část pozemku parc. č. 3737/72 vede dvoje vrchní vedení linky VN.	I	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,950 * 0,414 = 0,393$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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> ]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	1 056,-	0,393	0,300	124,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3737/72	6 866	124,50	854 817,-
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3740	286	124,50	35 607,-
Stavební pozemky – celkem			7 152		<u>890 424,-</u>

Pozemky za autosalonem RENAULT a HONDA - zjištěná cena = 890 424,- Kč

## C. REKAPITULACE

1. Pozemky za autosalonem RENAULT a HONDA 890 424,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 890 424,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 890 420,- Kč**

slovy: Osmsetdevadesátisícčtyřistadvacet Kč

### Odhad obvyklé ceny:

*Při porovnání obvyklé ceny jsem vycházel z nabídek na odprodej pozemků pro komerční využití a to buď přímo u RK nebo z internetu sreality.cz. ve městě Příbram.*

#### I. Nabídka

Obec: Příbram

Katastrální území: Příbram

Pozemek: komerční o výměře 8 018 m<sup>2</sup>

Nabídka : 3 167 110,- Kč (395,- Kč/m<sup>2</sup>)





Internetová nabídka na odprodej komerčního pozemku v lokalitě „Za Balonkou“ s přístupem z ulice Mlýnářská po pravé straně asfaltové komunikace ve směru na ČOV. Veškeré inž. sítě jsou v místě.

## **II. Nabídka**

**Obec: Příbram**

**Katastrální území: Příbram**

**Pozemek: komerční o výměře 2 250 m<sup>2</sup>**

**Nabídka : 2 300 000,- Kč (1 022,- Kč/m<sup>2</sup>)**



Internetová nabídka na odprodej komerčního pozemku v lokalitě „Za Balonkou“ po levé straně ulice Mlýnářská ve směru na ČOV s přístupem z asfaltové komunikace ulice. Možnost napojení na inž. sítě v dosahu.

## **III. Nabídka**

**Obec: Příbram**

**Katastrální území: Příbram**

**Pozemek: komerční o výměře 5 804 m<sup>2</sup>**

**Nabídka : 5 223 600,- Kč (900,- Kč/m<sup>2</sup>)**



Internetová nabídka na odprodej stavebního pozemku v bývalém areálu ZRUP (po zdemolovaných halách), který se nachází v sousedství nákupního centra Kaufland. Přístupovou komunikaci je nutné vybudovat, možnost napojení na veřejné inž. sítě včetně plynu v místě.

### Závěr:

Oceňované zemědělské pozemky se nachází vpravo od silnice č. I/18 za autosalonem RENAULT a HONDA. Tyto pozemky jsou v územním plánu Města Příbram určeny pro komerční a industriální zástavbu. Pozemky jsou bez inž. sítí v části s omezením ochranným pásmem dvou vrchních vedení VN. Pozemky jsou přístupné pouze přes cizí pozemky bez zřízení věcného břemene zajišťující tento přístup. Dále jsou pozemky zatíženy propachtováním na dobu 5-ti let Zemědělské společnosti Dlouhá Lhota. Město Příbram má pro vnitřní potřebu vypracovanou „Cenovou mapu pozemků“, ve které je tato lokalita zahrnuta do polygonu s cenou 1 200,- Kč/m<sup>2</sup> jako ucelený celek. Vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem nelze podle mého názoru tuto cenu slepě aplikovat v tomto případě.

Po provedené podrobné analýze shora uvedených nabídek a porovnáním s oceňovanými pozemky a dále na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi podobného typu stanovuji obvyklou cenu pozemků ve výši 350,- Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky parc. č. 3737/72 o výměře 6866 m<sup>2</sup> a parc. č. 3740 o výměře 286 m<sup>2</sup> = 7152 m<sup>2</sup> \* 350,- Kč/ m<sup>2</sup> = 2 503 200,- Kč

**Obvyklá cena pozemků činí celkem 2 503 200,- Kč**

V Příbrami 7.5.2018

Petr Lázinka  
Klaudova 73  
261 01 Příbram IV  
telefon: 603 419 780  
e-mail: petr.lazinka@seznam.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7.

*„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.“*

### D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

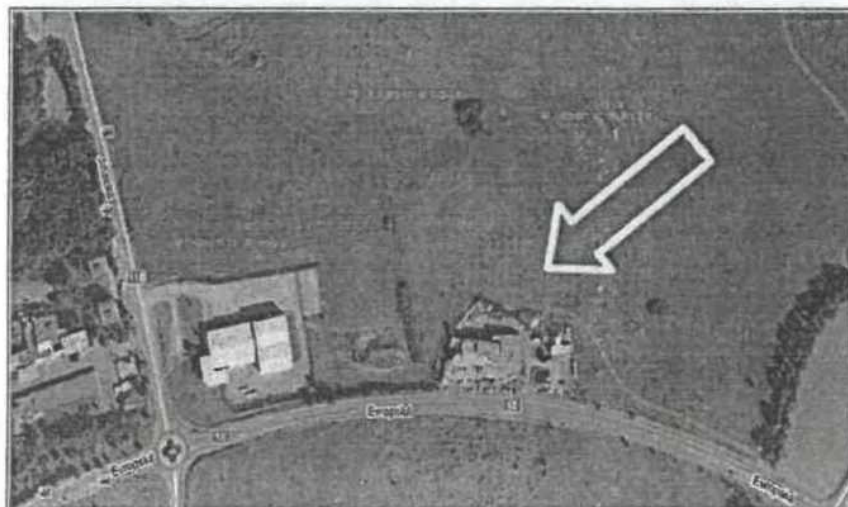
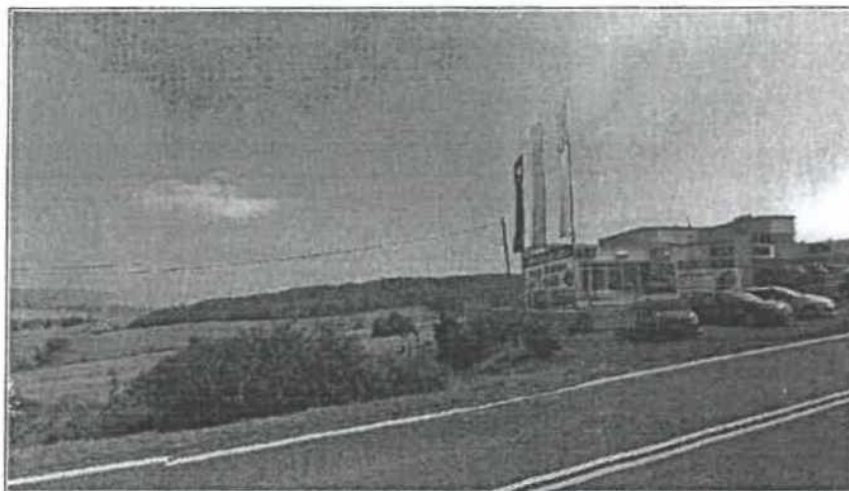
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 11.3.1985 číslo jednací Spr. 951 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5085/12/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5085/12/2018.



# ZNALECKÝ POSUDEK 2139/102/2018

o ceně nemovitých věcí - pozemků p.č. 3737/72 a 3740 Příbram. Nemovité věci tvořící předmět ocenění jsou zapsány u Katastrálního úřadu v Příbrami pro obec Příbram a katastrální území Příbram, okres Příbram na listu vlastnictví číslo 10001



## OBJEDNATEL POSUDKU

**Město Příbram**

Tyršova 108  
261 12 Příbram

## ÚČEL POSUDKU

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

## OCENĚNÍ PROVEDENO KE DNI

**15. 8. 2018**

## POSUDEK VYPRACOVAL

**Ing. Pavel Pech**

Voznice 133  
263 01 Dobříš

## POUŽITÉ PŘEDPISY

**Zákon číslo 151/1997 Sb.**, v platném znění ke dni ocenění, Vyhláška č. 441/2013 ve znění Vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., **457/2017 Sb.**, podle stavu ke dni **15. srpna 2018**

## PROHLÍDKA NA MÍSTĚ

**15. 8. 2018 samostatně**

## DATUM ZPRACOVÁNÍ

**15. 8. 2018**

## A. NÁLEZ

### 1. ZNALECKÝ ÚKOL

Na základě objednávky zadavatele si tento znalecký posudek klade za cíl stanovení:  
**obvyklé ceny nemovitých věcí**  
 jako podkladu k obchodním jednáním objednatele

### 2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Oceňujeme plochu necelého ¼ ha ( 7 152 m<sup>2</sup>) zemědělského pozemku, složeného ze dvou pozemkových parcel, která je určena územním plánem města ke komerční zástavbě – viz detaily ÚP města Příbramě, níže v tomto znaleckém posudku.

Dotčené pozemky objevíme severně od komerčního areálu – prodej, oprava a servis automobilů, kdy tento přímo sousedí se severní hranicí komunikace v ulici Evropská – viz letecký snímek na krycím listě tohoto znaleckého posudku.



Tvar pozemků je dobře čitelný z níže přiloženého detailu snímku z katastrální mapy i z přiloženého detailu téže mapy ve formátu „ortofoto“, výše na této straně znaleckého posudku.

### 3. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

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

### 4. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

skutečnosti zjištěné na místě samém  
 informace podané zástupkyní objednatele tohoto znaleckého posudku  
 objednávka č. OBJ 180 98 46 ze dne 11.6. 2018

### 5. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastnické a evidenční údaje jsou čitelné z přiložených informací o parcelách z KN, kdy pozorný čtenář snadno zjistí, že na **LV číslo 10001** pro obec **Příbram** a katastrální území **Příbram**, okres Příbram, bylo ke dni ocenění zapsáno výlučné vlastnictví

pro **Město Příbram**, se sídlem **Tyršova 108, 261 01 Příbram I**

u těchto nemovitých věcí:

Pozemku p.č. <u>373772</u>	orné půdy	o výměře	<u>6 866</u> m <sup>2</sup>
a			
Pozemku p.č. <u>3740</u>	orné půdy	o výměře	<u>286</u> m <sup>2</sup>

**6. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST**

Majetkoprávní evidence odpovídá stavu skutečnému.

**B. NÁLEZ**

P.č. 3737/72, 3740 7 152 m2 plochy určené ÚP města Příbramě ke komerční výstavbě – zóna VN 11

**C. POSUDEK**

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 oblíby. 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 oblíbou 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 – Strategie ocenění**

S nemovitými věcmi se v místě i jeho okolí obchoduje. Trh s pozemky je ve městě dostatečně čitelný, jednotkové ceny oscilují kolem částky 1 000,- Kč/m<sup>2</sup> s tím, že samozřejmě existují v nabídkách výjimky, které odrážejí konkrétní polohu, potažmo způsob využití těchto – nabídky od 60 do 1 754,- Kč/m<sup>2</sup>.

Cenu v místě a čase ocenění obvyklou můžeme tedy stanovit na základě porovnání.

K tomuto posudku jsou, mimo jiné, přiloženy i 2 listy – výběr z aktuální nabídky prodeje analogických nemovitých věcí v místě. Z této přílohy si může pozorný čtenář utvořit základní představu o výši cenové hladiny u dotčeného transferu v obci. Pro určení obvyklé ceny na základě porovnání pak byly vybrány 3, co možná nejvíce podobné objekty. Jejich nabídková cena byla nejprve „očistěna“ o cenový prostor vytvořený logickým navýšením oferty z důvodu zajištění obchodního prostoru k vyjednávání o konečné ceně pronájmu + poplatky spojené s příslušným obchodním transferem (provize RK, poplatky za sepsání smlouvy, etc.).

Popisovaná úprava byla provedena pomocí „objektivizačního koeficientu“, dále byla provedena kontrola rozptylu jednotkových cen u jednotlivých nabídek, kdy nám poměr mezi jednotkovou cenou maximální a minimální ve výši, která nepřesáhne hodnotu 2, zajišťuje relevantnost jednotlivých prvků zvoleného statistického vzorku. Podobnost jednotlivých ploch s námi oceňovaným objektem je vyjádřena vahou podobnosti.

Základní jednotková cena je stanovena jako vážený průměr dílčích cen. Tato je pak upravena dle 3 specifík nemovitosti v rozptylu + - 30%.

Výpočet – viz tabulka na straně 3 tohoto znaleckého posudku.

P.č. 3737/72

6 866 m<sup>2</sup> \* 770,- Kč/m<sup>2</sup>

5 286 820,- Kč

P.č. 3740

286 m<sup>2</sup> \* 770,- Kč/m<sup>2</sup>

220 220,- Kč

Obvyklá cena zjištěná porovnáním je rovna

**5 507 040,- Kč**

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>
ID zakázky:	0118BK009	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Aktualizace:	14.05.2018	Komunikace:	Asfaltová

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

Kontaktovat:



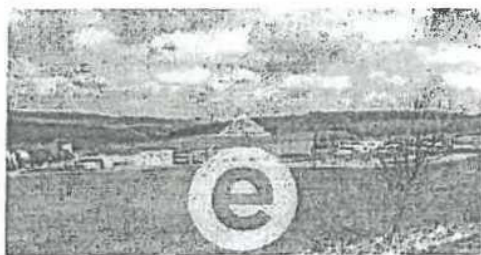
Develop reality  
ulice Za Karlínským přístavem 683/4, 18600 Praha - část obce Karlín  
<http://www.developreality.cz>  
Více o společnosti »

VENKOVNÍ  
ŽALUZIE  
se slevou  
až **-25%**

Apokork  
STUDIO

Reklama

SREALITY.CZ



## Prodej komerčního pozemku 22 900 m<sup>2</sup> Příbram, okres Příbram 24 045 000 Kč (1 050 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej pozemku o celkové ploše 23 tis. m<sup>2</sup> ke komerčnímu využití situovaného u hlavní příjezdové komunikace do města Příbram. Pozemek se skládá ze tří parcelních čísel a je obdélníkového tvaru. Po jeho jižní delší straně přímo přiléhá k příjezdové asfaltové komunikaci. Dle platného Územního plánu se jedná o komerčně industriální zónu. Změna ÚP je z roku 2011. Přes pozemek vede trasa vedení vysokého elektrického napětí ČEZ. Vlastníkem je účelová akciová společnost a prodej tohoto pozemku je možné řešit i převodem této akciové společnosti (bez nutnosti odvodu daně z nabytí nemovitosti)

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N78709.

Celková cena:	24 045 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Okraj obce
Cena za m <sup>2</sup> :	1 050 Kč	Plocha pozemku:	22900 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N78709	Komunikace:	Asfaltová
Aktualizace:	16.06.2018		

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

Kontaktovat:



NEXT REALITY  
Jeremiášova 1953/1, 37001 České Budějovice 3  
<http://www.nextreality.cz>  
Více o společnosti »

Reklama

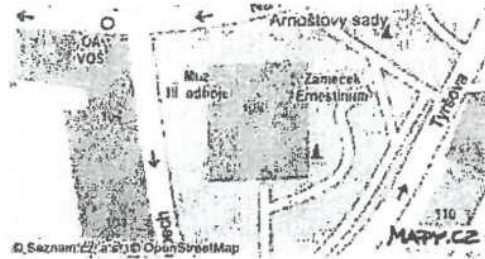
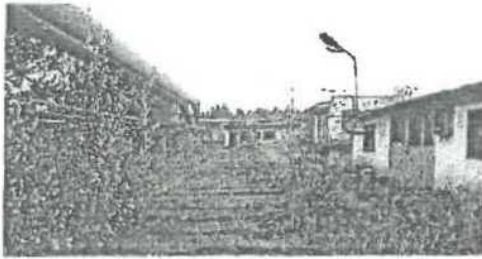
# MARKÝZY, PERGOLY

se slevou  
až

# -15%

**Apokork**  
STUDIO

SREALITY.CZ



## Prodej komerčního pozemku 1 311 m<sup>2</sup> Příbram, okres Příbram 2 300 000 Kč (1 754 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji komerční pozemek o rozloze 1311m<sup>2</sup>, na kterém se nachází zděné budovy. Pozemek se nachází bezprostředně u Kauflandu, vodovod, elektřina jsou na hranici pozemku, možnost připojení na kanalizaci ve vzdálenosti cca 80 metrů, plyn v nejbližším okolí není. Prostory jsou vhodné pro vybudování firmy, např. autoservisu, skladů, stavební společnosti a pod.

Celková cena:	2 300 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha pozemku:	1311 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	1 754 Kč	Datum nastěhování:	ihned
ID zakázky:	N1711152	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	20.06.2018	Elektřina:	400V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Vlak, Sílnice, MHD

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

Kontaktovat:



HVB Real Estate, s.r.o.  
Staniční 1225/54, 31200 Plzeň - Doubravka  
<http://www.hvbreal.cz>  
Více o společnosti »

Reklama

MARKÝZY,  
PERGOLY

se slevou  
až

-15%

Apokork  
STUDIO

Reklama



SREALITY.CZ



## Prodej komerčního pozemku 5 804 m<sup>2</sup> Příbram - Příbram I, okres Příbram 5 223 600 Kč (900 Kč za m<sup>2</sup>)

Zprostředkujeme Vám prodej zajímavého komerčního pozemku o celkové ploše 5.804 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v atraktivní lokalitě, v komerčně-industriální zóně v blízkosti centra města Příbrami, a to v dotyku s parkovištěm pro 300 parkovacích míst OC Kaufland, čímž toto místo získává významnou obchodní výhodu. Inženýrské sítě jsou na pozemku či v jeho dosahu (středotlak plynu, kanalizace, elektřina, vodovodní řád). Pozemek je včetně příjezdové cesty. Cena za 1 m<sup>2</sup> činí 900,- Kč. Koupí pozemku je možné financovat hypotečním úvěrem. Nabízíme zdarma vyřízení hypotečního úvěru se současnou nejnižší možnou úrokovou mírou na trhu. Zároveň zajišťujeme kompletní právní servis, vypracování všech dokumentů a kontrolu pro zdárný průběh celého obchodu. Velmi doporučujeme prohlídku s naším makléřem. Prohlídku je možné domluvit i o víkendech, neváhejte nás kontaktovat. Ev. číslo: 21661.

Celková cena:	5 223 600 Kč za nemovitost	ID zakázky:	21661
Cena za m <sup>2</sup> :	900 Kč	Aktualizace:	16.06.2018
Poznámka k ceně:	cena včetně kompletního právního servisu, provize RK i DPH	Plocha pozemku:	5804 m <sup>2</sup>

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

Kontaktovat:



HOME 4 PEOPLE - EXPERT  
ulice Nádražní 47/90, 15000 Praha - část obce Smíchov  
<http://www.home4people.cz/expert>  
Více o společnosti »

37

Reklant

Pozemek p.č.	3737/72, 3740	Příbram Evropská	
	Stávající účel užití	část zemědělského honu – pole, role, louky	
	Možný účel užití	Pozemky dle ÚP ke komerční výstavbě	
Účel užití pozemku	část zemědělsky obdělávaného celku		
Poloha ve státě, euroregionu	bývalé okresní město Příbram – rozhraní Středočeského a Jihočeského kraje		
Poloha v obci vzhledem k účelu užití	dobré, viditelné, dobře přístupné místo ke komerci		
Vybavenost ( sítě )	IS chybí		
Velikost	7 152 m <sup>2</sup>		
Komerční využití	Ano		
	Relace mezi maximální a minimální cenou k porovnání		R
<b>Prodej komerčního pozemku 2 250 m<sup>2</sup></b>	<b>1022</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
Objektivizační koeficient	0,95		
Standardní nabídka , obvyklé náklady RK i ostatní transformační výdaje u daného druhu nemovité věci			
Výchozí cena	970,9	Kč/m <sup>2</sup>	1,716
Váha – míra podobnosti stavebně nepřipravená plocha	2		
<b>Prodej komerčního pozemku 1 311 m<sup>2</sup></b>	<b>1754</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
Objektivizační koeficient	0,95		
Dtto výše			
Výchozí cena	1666,3	Kč/m <sup>2</sup>	1,000
Váha – míra podobnosti stavebně připravená parcela v sousedství komerčních objektů	1		
<b>Prodej komerčního pozemku 22 900 m<sup>2</sup></b>	<b>1050</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
Objektivizační koeficient	0,95		
Dtto výše			
Výchozí cena	997,5	Kč/m <sup>2</sup>	1,670
Váha – míra podobnosti výrazně větší výměra, lukrativní místo v okrajové části města	3		
<b>Základní cena z porovnání</b>	<b>1100,10</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
Úprava základní ceny +, - 30 %	-30,00%		
Poloha	Právní vztahy	Širší vztahy ( životní prostředí, součásti a příslušenství pozemku, etc )	
dobré místo ke komerci, vysoká povolená zastavěnost (50%)	absence přístupu z Evropské	atypický tvar, absence IS, menší výměra pro rozsáhlejší developerský projekt, etc.	
10,00%	-10,00%	-30,00%	
		770,07	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup></b>	<b>770 Kč</b>		

Vzhledem k tomu, že obvyklá cena dotčených ploch byla určena pouze na základě nabídek prodeje analogických nemovitých věcí, provedme nyní, pro udržení objektivitu tohoto znaleckého posudku, také ocenění podle platných prováděcích předpisů o oceňování majetku, jinými slovy řečeno, provedme výpočet

**cený zjištěné**

Ocenění je provedeno podle platné dílce Zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění Vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb., kdy shora uvedené právní předpisy jsou níže pro zjednodušení uváděny jako **Vyhláška** a **Zákon**.

Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb.					
Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků § 3			P.č. 3740, 3737/72		
Obec nevyjmenovaná v Tabulce č. 1 Přílohy č. 2			Evropská		
Příbram					
§ 6					
Pozemek určený dle ÚP k zastavění					
<b>I<sub>T</sub></b>	Tabulka č. 1 Přílohy č. 3 Vyhlášky		<b>I<sub>P</sub></b>	Tabulka č. 4 Přílohy č. 3 Vyhlášky	
$P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5))$	0,03	P <sub>1</sub>	$P_1 * (1 + (P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}))$	0,40	P <sub>1</sub>
	0,00	P <sub>2</sub>		0,00	P <sub>2</sub>
	0,00	P <sub>3</sub>		0,00	P <sub>3</sub>
	0,00	P <sub>4</sub>		-0,10	P <sub>4</sub>
	0,00	P <sub>5</sub>		0,00	P <sub>5</sub>
	1,00	P <sub>6</sub>		0,10	P <sub>6</sub>
	1,00	P <sub>7</sub>		0,30	P <sub>7</sub> – dobrá poloha ve městě pro komerci
	1,00	P <sub>8</sub>		0,00	P <sub>8</sub>
	1,00	P <sub>9</sub>		0,00	P <sub>9</sub>
		1,030			0,520
<b>I<sub>O</sub></b>	Tabulka č. 2 Přílohy č. 3 Vyhlášky		$I = I_T * I_O * I_P$		
$1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6)$	-0,01	P <sub>1</sub>	<b>0,530244</b>		
	0,00	P <sub>2</sub>			
	0,00	P <sub>3</sub>			
	0,00	P <sub>4</sub>			
	0,00	P <sub>5</sub>			
	0,00	P <sub>6</sub>			
		0,990			
<b>ZC</b>	<b>I</b>	<b>R</b>	<b>ZCU</b>		
		0,300			
1 056,00 Kč	0,530	Koeficient dle odstavce (4) § 6)	<b>167,90 Kč</b>		
Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Výsledná zjištěná cena	Podíl	Výsledná zjištěná cena
3737/72	6866	167,90 Kč	1 152 801,40 Kč	1/1	1 152 801,40 Kč
3740	286	167,90 Kč	48 019,40 Kč	1/1	48 019,40 Kč
<b>Celkem</b>			<b>7152</b>	<b>1 200 820,80 Kč</b>	
			<b>m<sup>2</sup></b>		

Při stanovení obvyklé ceny za roční pronájem, či pacht, dotčené plochy vycházím ze vžitého, ustáleného zvyku stanovení nájemného či pachtovného jako percentuální části její obvyklé ceny. Výše ročního nájemného se pohybuje v rozmezí 3 až 10% z obvyklé ceny pozemku, kdy horní hranice je užíváno pro případy exponovaných komerčních pozemků, hranice spodní pak u ploch pro bydlení, rekreaci, tedy pro nekomerční aktivity.

Výpočet – viz tabulka níže.

Pozn. Výše percentuální podílu obvyklé ceny na roční nájem byla stanovena s ohledem na možný způsob využití dotčených ploch – součástí JFC přilehlého komerčního areálu, jako nezpevněná, zatravněná plocha.

Pozemek	Obvyklá cena	Percentuální podíl na roční nájem	Roční nájemné	Roční nájemné zaokrouhлено na desetikoruny
3737/12	5 286 820 Kč	3,0%	158 604,60 Kč	158 600 Kč
3740	220 220 Kč	3,0%	6 606,60 Kč	6 610 Kč
<b>Celkem</b>	5 507 040 Kč	—	165 211,20 Kč	<b>165 210 Kč</b>

Jednotková cena **23.- Kč/m2 a rok**

Budou-li pozemky i nadále užívány pro potřeby zemědělské prvovýroby, pak vycházejme z obvyklých cen za pacht, a sice:

4 000,- Kč/ha a rok \* 0,7152 ha = 2 860,80 Kč/rok

Jednotková cena **0,40 Kč/m2 a rok**

**D. REKAPITULACE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ**Cena nemovitých věcí ( p.č. 3737/72, 3740) v místě a čase ocenění obvyklá**5 507 040,** Kč

SLOVY : PĚT-MILIONŮ-PĚT-SET-SEDM-TISÍC-ČTYŘICET KORUN ČESKÝCH

Cena nemovitých věcí (p.č. 3737/72, 3740) zjištěná

zакrouhleno na desetikoruny

**1 200 820,** Kč

SLOVY : JEDEN-MILION-DVĚ-STĚ-TISÍC-OSM-SET-DVACET KORUN ČESKÝCH

Cena za pronájem či pacht nemovitých věcí (p.č.3737/72, 3740) v místě a čase ocenění obvyklá

Jednotková cena

**23.- Kč/m2 a rok** je-li plocha součástí JFC komerčního areálu

Jednotková cena

**0,40 Kč/m2 a rok** je-li plocha užívaná k zemědělské prvovýrobě**E. SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKU**

- I) INFORMACE O PARCELÁCH Z KN, DETAIL SNÍMKU Z KATASTRÁLNÍ MAPY, DETAILS ÚP MĚSTA PŘÍBRAMĚ  
4 LISTY MEZI STRANOU 1 A 2 TOHOTO ZNALECKÉHO POSUDKU
- II) NEMOVITOSTI SLOUŽÍCÍ K POROVNÁNÍ 2 LISTY MEZI STRANOU 2 A 3 TOHOTO ZNALECKÉHO POSUDKU

Voznice 15. srpna 2018

Posudek obsahuje 13 listů, z toho 1 list titulní, 6 listů znaleckého posudku a 6 listů 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.

Prohlašuji, že souhlasím se zveřejněním tohoto znaleckého posudku.

**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 nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2139/102/2018 v r.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Pavel Peck  
Voznice 133  
263 01 Dobruška

41

