

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4090 - 20/20

o ceně nemovitosti, pozemků p.č.St.73/3, 117/15 a 117/17 v k.ú.Zdaboř a obci Příbram



**Objednavatel znaleckého posudku:** MAURIC JANÁK ZEITHAML s.r.o. advokátní kancelář  
nám. T. G. Masaryka 142  
26101 Příbram I

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a obvyklé ceny jako podklad pro obchodní jednání objednatele.

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 04.03.2020 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednavateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Příbrami 05.03.2020

# A. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky St.73/3, 117/15 a 117/17 v k.ú.Zdaboř a obci Příbram  
Adresa předmětu ocenění: Příbram V-Zdaboř  
261 01 Příbram V-Zdaboř  
LV: 5790  
Kraj: Středočeský  
Okres: Příbram  
Obec: Příbram  
Katastrální území: Zdaboř  
Počet obyvatel: 32 642  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 1\,065,00\text{ Kč/m}^2$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.3.2020.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu v Příbram ze dne 2.3.2020
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## 4. Vlastnické a evidenční údaje



## 5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek zastavěné plochy a pozemků ostatních ploch u ulice Zdabořská. Jedná se o výhledově směrem z Příbrami na Březnici.

## 6. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky

# 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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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	II	0,00

poptávce		
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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 (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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,143$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

#### 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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01



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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,200$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

### 1. Pozemky

Jedná se o pozemek zastavěné plochy a pozemků ostatních ploch u ulice Zdabořská. Jedná se o výpadovku směrem z Příbrami na Březnici. Jsou to pozemky v jednotném funkčním celku.

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,990$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,050$$

#### 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 ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,050 = 1,040$$

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> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 065,-	1,040		1 107,60
<b>§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí</b>				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	1 065,-	1,040	0,800	886,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.73/3	153	1 107,60	169 462,80
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - jiná plocha	117/15	60	886,08	53 164,80
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - jiná plocha	117/17	1	886,08	886,08
Stavební pozemky - celkem			214		<b>223 513,68</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **223 513,68 Kč**

### C. REKAPITULACE

1. Pozemky 223 514,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **223 514,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **223 510,- Kč**

slovy: Dvěstědvacetřítisícpětsetdeset Kč

### OBVYKLÁ CENA

#### Analýza zjištění obvyklé ceny pozemků

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců, informace z nabídek z internetových stránek.

#### Porovnání nabízených prodejů

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a z databáze RK. 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: pozemek**

**Realizovaná cena: 2 000 000,- Kč (2 068,- Kč/m<sup>2</sup>)**



Zdrojem informací – internet.

Pozemek p.č.79/66 v k.ú.Zdaboř, ostatní plocha, v ulici Bohutínská. Sítě na kraji pozemku. Informace z realitní kanceláře Reality Pintner.

**Plocha: 967 m<sup>2</sup>**

## II. Nemovitost

**Obec: Narysov**

**Katastrální území: Narysov**

**Charakter: pozemek**

**Požadovaná cena: 1 700 000,- Kč (1 272,- Kč/m<sup>2</sup>)**



Zdrojem informací – internet.

Nabízíme k prodeji stavební parcelu v obci Narysov, okr. Příbram, plocha parcely 1337 m<sup>2</sup>. Parcela je územním plánem určena k zástavbě rodinným domem nejčastěji 1 nadzemí a obytné podkroví, sedlová střecha. Elektřina a vodovod jsou na hranici pozemku, odpadní vody je nutné řešit čističkou. Plyn v obci není. Jedná se o klidné místo, do centra Příbrami se lze automobilem dostat do 10 minut.

**Plocha: 1 337 m<sup>2</sup>**



### III. Nemovitost

**Obec: Příbram**

**Katastrální území: Příbram**

**Charakter: pozemek**

**Požadovaná cena: 1 600 000,- Kč (3 002,- Kč/m<sup>2</sup>)**



Zdrojem informací – internet.

Pozemek určený k výstavbě, dle územního plánu se nachází v PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ –BYDLENÍ MĚSTSKÉ KOLEKTIVNÍ ( BK ). Hlavní a přípustné funkční využití: stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby ( do kapacity 100 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy ).

**Plocha: 533 m<sup>2</sup>**

#### Závěr:

Jedná se o pozemek zastavěné plochy a pozemků ostatních ploch u ulice Zdabořská. Poloha je u výpadovky směrem z Příbrami na Březnici. Na pozemku p.č.St.73/3 je stavba č.p.27, pozemek p.č.117/17 - ostatní plocha jiná je pod stejnou stavbou, a pozemek p.č.117/15 - ostatní plocha jiná je přilehlý ke stejné stavbě. Jde o starou zástavbu rodinných domů, ale i lokalitu s výstavbou nových rodinných domů.

Cena je stanovena na základě porovnání s nabízenými pozemky ve stejné, nebo podobné lokalitě.

Rozpětí porovnávaných cen je od 1 272,- Kč/ m<sup>2</sup> do 3 002,- Kč/ m<sup>2</sup>.

**Při porovnání ceny ploch pozemků, tj.214 m<sup>2</sup> a přiměřené ceny, tj. asi 1 200,- Kč/ m<sup>2</sup> je porovnatelná cena**

$$214 \text{ m}^2 * 1 200,- \text{ Kč/ m}^2 = 256 000,- \text{ Kč}$$

Po provedeném podrobném porovnání s oceňovanými pozemky, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů a po konzultaci s realitními kancelářemi v regionu stanovují obvyklou cenu pozemků na:

Pozemky p.č.St.73/3, 117/15 a 117/17 - 214 m<sup>2</sup> x 1 200 Kč/m<sup>2</sup> = 256 000,- Kč

Obvyklá cena pozemků = 256 000,- Kč

V Příbrami 05.03.2020

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



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7.

## 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. 4090 - 20/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4090 - 20/20.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5790	2
Kopie katastrální mapy	3
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1







Kopie katastrální mapy ze dne 4.3.2020



Pozemek p.č. 73/3 v k.ú. č. 735566



Kopie katastrální mapy ze dne 4.3.2020



Pozemek p.č. 117/17 v k.ú. č. 735566

Kopie katastrální mapy ze dne 4.3.2020

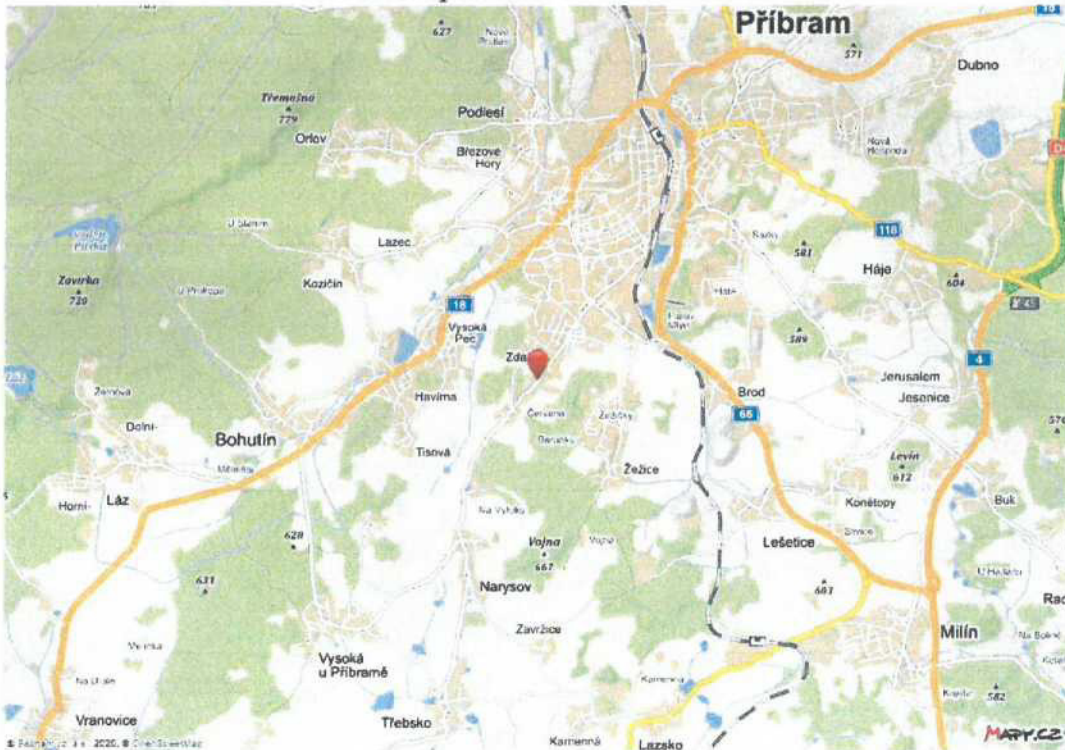


Pozemek p.č. 117/15 v k.ú. č. 735566

### Mapa oblasti



Pozemek p.č. 73/3 v k.ú. č. 735566



Pozemek p.č. 73/3 v k.ú. č. 735566







**Znalecké posudky zpracované Ing. Pechem – objednávka města Příbram**

**k. ú. Příbram** – obvyklou cenu pozemků není možné stanovit – nelze použít porovnávací metodu, je tedy třeba vycházet z ceny zjištěné (dle vyhlášky)

p. č. 4137/2 – výměra 9 m<sup>2</sup> (922,29 Kč/m<sup>2</sup>) – **8.300,61 Kč**

část p. č. 4143/1 – výměra 32 m<sup>2</sup> (922,29 Kč/m<sup>2</sup>) – **29.513,28 Kč**

dvě části p. č. 4143/2 – celk. výměra 336 m<sup>2</sup>(296+40) (922,29 Kč/m<sup>2</sup>) – **309.889,40 Kč**

**CELKOVÁ cena zjištěná za pozemky v k. ú. Příbram (celkem 377 m<sup>2</sup>): 347.703 Kč**

**k. ú. Zdaboř** – obvyklou cenu pozemků není možné stanovit – nelze použít porovnávací metodu, je tedy třeba vycházet z ceny zjištěné (dle vyhlášky)

p. č. st. 73/3 – výměra 153 m<sup>2</sup> (873,30 Kč/m<sup>2</sup>) – **133.614,90 Kč**

p. č. 117/15 – výměra 60 m<sup>2</sup> (873,30 Kč/m<sup>2</sup>) – **52.398 Kč**

p. č. 117/17 – výměra 1 m<sup>2</sup> (873,30 Kč/m<sup>2</sup>) – **873,30 Kč**

**CELKOVÁ cena zjištěná za pozemky v k. ú. Zdaboř (celkem 214 m<sup>2</sup>): 186.886 Kč**

**Doplatek žadatele činí: 160.817 Kč** (347.703 – 186.886)

---

**Znalecké posudky zpracované Ing. Štěpánkem – objednávka JUDr. Janáka**

**k. ú. Příbram** – cena obvyklá

p. č. 4137/2 – výměra 9 m<sup>2</sup> (500 Kč/m<sup>2</sup>) – **4.500 Kč**

část p. č. 4143/1 – výměra 32 m<sup>2</sup> (500 Kč/m<sup>2</sup>) – **16.000 Kč**

dvě části p. č. 4143/2 – celk. výměra 336 m<sup>2</sup>(296+40) (500 Kč/m<sup>2</sup>) – **168.000 Kč**

**CELKOVÁ cena obvyklá za pozemky v k. ú. Příbram (celkem 377 m<sup>2</sup>): 188.500 Kč**  
(Informativně: cena zjištěná 90.600 Kč).

**k. ú. Zdaboř** – cena obvyklá

p. č. st. 73/3 – výměra 153 m<sup>2</sup> (1.200 Kč/m<sup>2</sup>) – **183.600 Kč**

p. č. 117/15 – výměra 60 m<sup>2</sup> (1.200 Kč/m<sup>2</sup>) – **72.000 Kč**

p. č. 117/17 – výměra 1 m<sup>2</sup> (1.200 Kč/m<sup>2</sup>) – **1.200 Kč**

**CELKOVÁ cena obvyklá za pozemky v k. ú. Zdaboř (celkem 214 m<sup>2</sup>): 256.800 Kč**  
(Informativně: cena zjištěná 223.514 Kč).

**Doplatek města Příbram činí: 68.300 Kč** (256.800 – 188.500)

---







4137/3

4137/2

4145/5

E.p. 527

1492

1477

4145/5

92





Zdaborská

117/4

117/2

117/5

117/7

č.p. 565  
385

č.p. 56

č.p. 85  
23

č.p. 105

117/20

č.p. 567  
381

26

73/3

27

39

33

31

72/3

561

562

129/23

129/12

129/10

117/9

129/11

č.p. 106  
38

č.p. 107  
37

129/13

129/21

129/16

č.p. 578  
336

č.p. 493  
197

129/7

131/4

131/5

č.p. 101  
69

č.p. 100  
67

131/3

323

129/8

131

č.p. 99  
65

68

č.p. 494  
195

167/6

1167/6

537

159/4

98



**Pozemky v k. ú. Příbram**





**Pozemky v k. ú. Příbram – vytyčení směřovaných částí pozemků v r. 2015**



**Pozemky v k. ú. Zdaboř – hasičská zbrojnice**

p.č. st. 73/3 a část poz. p.č. 117/15



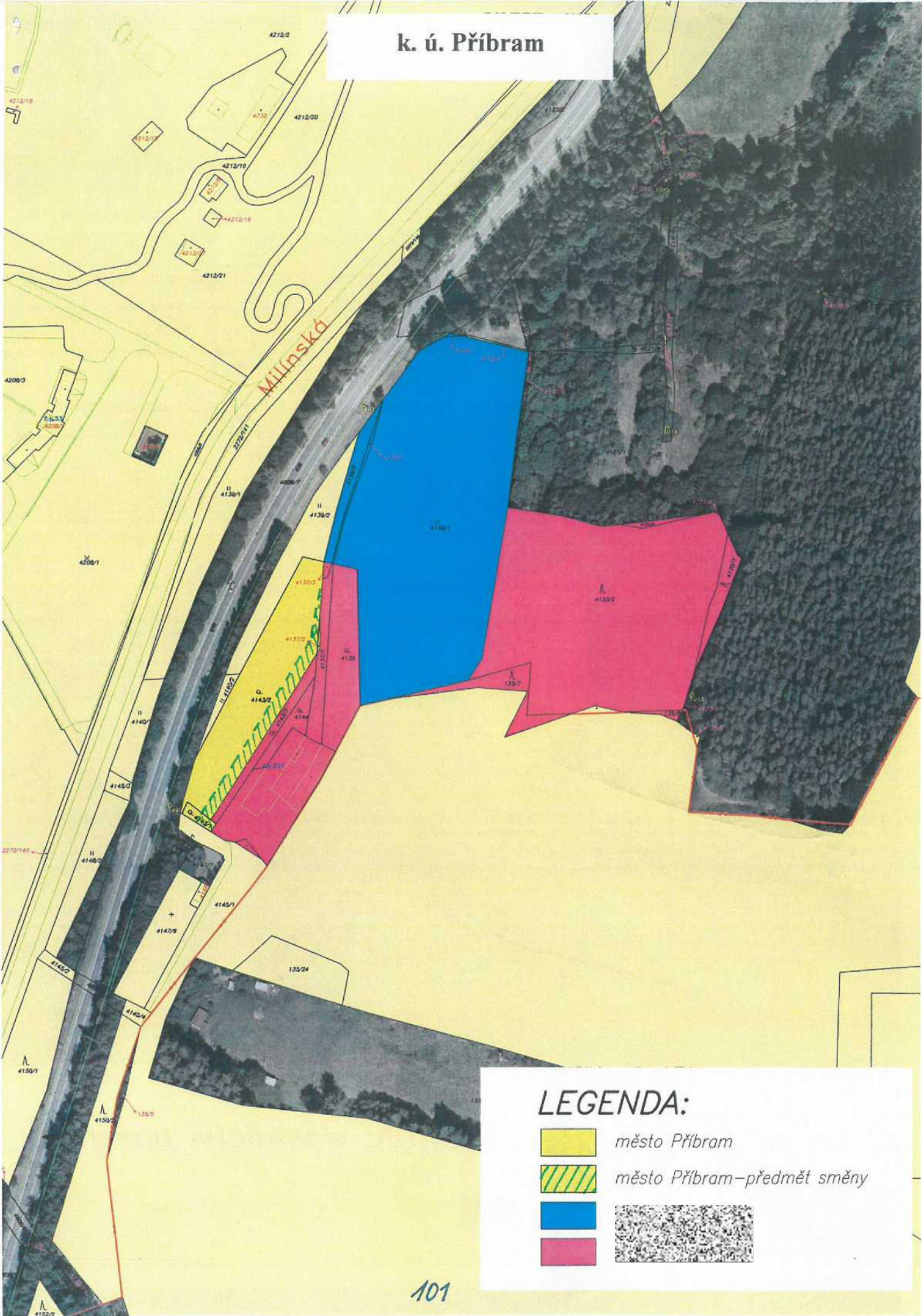
p.č. st. 73/3 (z levé strany) a část poz. p.č. 117/15 (chodník)

p.č. 117/17 – 1m<sup>2</sup> (v rohu-svod dešť. vody a uzemnění)





# k. ú. Příbram



## LEGENDA:

-  město Příbram
-  město Příbram-předmět směny
- 
- 
- 



k. ú. Zdaboř



**LEGENDA: vlastnictví pozemků**

-  město Příbram
-   – předmět směny