

**Město Příbram****Pro jednání ZM**

Odbor správy majetku

Dne 21.6.2021

**Název bodu jednání:**

Žádost o prodej pozemku p. č. 2738/1 v katastrálním území Příbram

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 31.5.2021, č. usn. 547/2021**Text usnesení RM:**

Rada

I. nedoporučuje ZM

schválit prodej pozemku p. č. 2738/1, o výměře 1308 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Příbram s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4 235 Kč.

II. doporučuje ZM

schválit záměr prodeje pozemku p.č. 2738/1, o výměře 1308 m<sup>2</sup>, k. ú. Příbram, formou výběrového řízení - obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání 1.440,00 Kč/m<sup>2</sup> s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4 235 Kč.

III. ukládá

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 21.6.2021.

**Návrhy na usnesení:**

ZM

schvaluje - neschvaluje

I. prodej pozemku p. č. 2738/1, o výměře 1308 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Příbram, za cenu ..... Kč/m<sup>2</sup> s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4 235 Kč.II. záměr prodeje pozemku p.č. 2738/1, o výměře 1308 m<sup>2</sup>, k.ú. Příbram, formou výběrového řízení - obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání ..... Kč/m<sup>2</sup> s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4 235 Kč.**Napsala:** Ing. Dagmar Kesslerová**Důvodová zpráva:**

Žadatel:

**Předmět žádosti:**prodej pozemku p. č. 2738/1, lesní pozemek, o výměře 1308 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Příbram.**Účel žádosti:**

dle sdělení žadatelky se jedná o pozemek v oblasti „Březohorský pahorek“. Pozemek je svažité, v minulosti byl využit jako skládka vytěženého materiálu z důlní činnosti (jedná se o vrstvu kamení na pozemku). K pozemku nebylo vydané stavební povolení ani rozhodnutí o využití území. Pozemek je vedený jako lesní pozemek, určený k plnění funkcí lesa, podle dostupných pramenů a informací tento účel však nikdy neplnil, je zarostlý pouze náletovými dřevinami, není napojený na inženýrské sítě, ani není přístupný po veřejné komunikaci. Pozemek je sice územním plánem města Příbram určen k zástavbě individuální občanskou výstavbou, s přihlédnutím k výše uvedenému ale žadatelka připomíná, že k případnému využití pozemku jako stavebního, budou nutné značné úpravy, které budou finančně velmi nákladné.


Pro informaci uvádí, že na výše uvedený pozemek byl v červnu 2017 zpracovaný znalecký posudek znalcem Ladislavem Řehořkem ve výši 886.650 Kč, tedy cca 678 Kč/m<sup>2</sup> a v listopadu 2017 znalcem Ing. Františkem Slaninou ve výši 600 000 Kč, tedy cca 459 Kč/m<sup>2</sup>.

Poptávaný pozemek je v současné době předmětem smlouvy o pronájmu nemovitého majetku ze dne 12.06.2009, ve znění pozdějších dodatků, mezi pronajímatelem městem Příbram a nájemcem společností **Městské lesy Příbram s.r.o.**, Podlesí č. 1, 261 01 Příbram, IČO: 26505720.

OSM požádal jednatele společnosti Ing. Chytku o vyjádření k dříve projednávané žádosti o prodej tohoto pozemku. Ve svém vyjádření ze dne 13. 06. 2017 Ing. Chytka uvedl, že poptávaný pozemek se nachází v zastavěné oblasti, je pro Městské lesy Příbram s.r.o. hospodářsky nevýznamný a provádění hospodářské činnosti je zde prakticky nemožné. Porost má spíše význam jako městská zeleň. K vyjádření přiložil výpis z hospodářské knihy LHC ML Příbram a fotodokumentaci.

OIRM ve svém vyjádření ze dne 13.5.2020 sdělil, že předmětný pozemek je Územním plánem města Příbram (ÚPO) vymezen jako tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM), a nejedná se o plochu veřejného prostranství. OIRM nemá námitek k prodeji pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram. Sdělil, že trvá na svém původním vyjádření ze dne 02.07.2018, č.j. MeUPB 55975/2018/OIRM/OddRM/Há. V něm upozornil na fakt, že lesním pozemkem je i pozemek města p.č. 2738/2 v k.ú. Příbram, se kterým má společnou hranici a který navazuje na ulici A. Jiráska (ta je veřejným prostranstvím – místní komunikací). Tento pozemek bude nejspíš sloužit pro příjezd a přístup na p.č. 2738/1.

OSH: nemá z hlediska dopravních zájmů námitek k prodeji uvedeného pozemku.

Pozn. OSM:  požádala o prodej pozemku do svého vlastnictví již dne 24.11.2017 a k tomuto účelu nechala vypracovat znalecký posudek od Ing. Františka Slaniny č. 6523/17 ze dne 21.11.2017, který stanovil obvyklou cenu pozemku včetně trvalých porostů ve výši 600.000,- Kč, což odpovídá ceně 459 Kč/m<sup>2</sup>.

Žádostí ze dne 11.12.2017 požádal o tentýž pozemek jiný manželský pár. Ti se o pozemek ucházeli již v červnu 2017 a nechali též vypracovat znalecký posudek od Ladislava Řehořka, ze dne 7.6.2017 č. 95/9669/2017, který stanovil obvyklou cenu pozemku na 886 353 Kč, tedy na 678 Kč/m<sup>2</sup>, a cenu porostů – náletů křovin a břízy v částce 301 Kč, obvyklá cena pozemku s porosty tedy činla 886.654 Kč.

OSM zadalo vypracování v té době aktuálního posudku Ing. Pavlu Pechovi, který ve znaleckém posudku č. 2098/61/2018 ze dne 18.5.2018 stanovil obvyklou cenu pozemku včetně trvalých porostů na 810 960 Kč, tedy 620 Kč/m<sup>2</sup>.

Zastupitelstvo města schválilo na svém jednání dne 17.12.2018, usn. č. 65/2018/ZM záměr prodeje pozemku p.č. 2738/1, o výměře 1308 m<sup>2</sup>, k.ú. Příbram, formou výběrového řízení - obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání 1.000,- Kč/m<sup>2</sup> s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 3.000 Kč.

Otevírání obálek mělo být uskutečněno dne 26.3.2019, do výběrového řízení se nikdo nepřihlásil.

Nyní projednávaná opakovaná žádost o prodej pozemku p. č. 2738/1, lesní pozemek, o výměře 1308 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Příbram byla doručena dne 14.1.2020.

Komise pro realizaci majetku města dne 11.1.2021: doporučila schválit prodej pozemku p. č. 2738/1, o výměře 1308 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Příbram, za cenu 1000 Kč/m<sup>2</sup> žadatelce.

Pozn. OSM: pro jednání komise nebyla navrhována varianta prodeje výběrovým řízením, neboť se nepřihlásil žádný další žadatel.

S ohledem na novou vyhlášku č. 488/2020 ze dne 18. listopadu 2020, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s účinností od 1.1.2021, bylo zadáno zpracování nového znaleckého posudku. Tento postup byl kladně hodnocen i ze strany členů komise. Materiál s novým znaleckým posudkem jim byl předložen podruhé dne 17.5.2021.

Cena pozemku obvyklá, určená znaleckým posudkem č. 13668– 890/2021 ze dne 30.4.2021 od společnosti XP invest, s.r.o., byla stanovena na 1 440 Kč/m<sup>2</sup>, za celou výměru 1308 m<sup>2</sup> tedy celkem 1 883 520 Kč.

Komise pro realizaci majetku města dne 17.5.2021: doporučuje schválit záměr prodeje pozemku p.č. 2738/1, o výměře 1308 m<sup>2</sup>, k.ú. Příbram, formou výběrového řízení - obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání 1440 Kč/m<sup>2</sup> s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4 235 Kč.

Záměr prodat pozemek p.č. 2738/1, o výměře 1308 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, který je veden v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na LV č. 10001 pro k.ú. Příbram, byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram od 22.1.2021 do 7.2.2021. Na základě zveřejnění záměru se nepřihlásil žádný další žadatel.

Přílohy

- 1) Žádost ze dne 14.1.2020
- 2) Vyjádření OIRM ze dne 13.5.2020
- 3) Vyjádření OSH ze dne 11.2.2020
- 4) Znalecký posudek č. 13668– 890/2021 ze dne 30.4.2021
- 5) Situační snímek, ortofotomapa

Město Příbram  
Odbor správy majetku  
Tyršova 108  
261 01 Příbram I

MěÚ Příbram  
Doručeno: 14.01.2020  
MeUPB 04129/2020  
listy:1 přílohy:1  
druh:

P/2020 OSY odding/ke



mepme7a309b44

Příbram 14.1.2020

Žádost o odprodej pozemku parc. č. 2738/1 v k.ú. Příbram

Vážení,

žádám o odprodej pozemku parcelní číslo 2738/1, lesní pozemek, o výměře 1.308 m<sup>2</sup>, v k.ú. Příbram, který je ve vlastnictví města Příbram.

Jedná se o pozemek v oblasti „Březohorský pahorek“. Pozemek není pozemkem stavebním, je pouze územním plánem města Příbram určen k zástavbě individuální občanskou výstavbou. K pozemku nebylo vydané stavební povolení ani rozhodnutí o využití území. Pozemek je vedený jako lesní pozemek (určený k plnění funkcí lesa, podle dostupných pramenů a informací tento účel však nikdy neplnil), je však zarostlý pouze náletovými dřevinami (není ale dosud rozhodnuto ani požádáno o vynětí z lesního půdního fondu), není napojený na inženýrské sítě (rozvod el. energie, veřejný vodovod a kanalizaci, plynu apod.) ani není přístupný po veřejné komunikaci. Pozemek je velmi svažité, v minulosti byl využit jako skládka vytěženého materiálu z důlní činnosti (jedná se o vrstvu kamení na pozemku).

Z výše uvedeného je zřejmé, že k případnému využití pozemku jako stavebního, budou nutné značné úpravy, které budou finančně velmi nákladné.

Pro informaci uvádím, že na výše uvedený pozemek byl v červnu 2017 zpracovaný znalecký posudek znalcem Ladislavem Řehořkem ve výši 886.650,- Kč (pozemek byl oceněn jako stavební, i když stavebním pozemkem není) a v listopadu 2017 znalcem Ing. Františkem Slaninou ve výši 459.930,- Kč.

Děkuji a zdravím Vás



Příloha:  
Informace o pozemku z k. n.

## Dagmar Kesslová

---

**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** středa 13. května 2020 8:23  
**Komu:** Dagmar Kesslová  
**Předmět:** RE: Vyjádření k žádosti [redacted] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

### Pozemek parc. č. 2738/1 v kat. území Příbram – vyjádření

---

Dne 22.01.2020 jste nás požádali o vyjádření k žádosti [redacted] o prodej pozemku p. č. 2738/1 v k. ú. Příbram.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správné 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.

Předmětný pozemek se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské individuální (BM)*.

#### 1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

**Nemá námitek** k prodeji předmětného pozemku p. č. 2738/1 v k. ú. Příbram. Sdělujeme Vám, že trváme na svém původním vyjádření ze dne 02.07.2018, č.j. MeUPB 55975/2018/OIRM/OddRM/Há.

*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

**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:** Dagmar Kesslová

**Sent:** Wednesday, January 22, 2020 2:42 PM

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

**Subject:** Vyjádření k žádosti [redacted] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

#### Žádost o vyjádření

žádám Vás o vyjádření k žádosti [redacted] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

O tento pozemek je žádáno opakovaně, naposledy jste se vyjadřovali k tomuto pozemku 2.7.2018. K prodeji následně nedošlo, nabídnutá cena se žadatelům jevila moc vysoká.

**Ing. Dagmar Kesslová**

[Strana]



## MĚSTO PŘÍBRAM

MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM, Odbor investic a rozvoje města

Tyršova 108, 261 19 Příbram I, tel.: 318 402 211, fax: 318 631 014, e-mail: [e-podatelna@pribram-city.cz](mailto:e-podatelna@pribram-city.cz)  
ID datové schránky města Příbram: Zebbrqu, IČ: 00243132

VÁŠ DOPIS:

SPIŠ. ZNAČKA:

ČÍSLO JEDNACÍ: MeUPB 55975 /2018/OIRM/OddRM/Há

VYŘIZUJE:

Libuše Hálová

TEL/FAX:

318 402 576

E-MAIL:

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

DATUM:

02.07 2018

Městský úřad Příbram

Odbor správy majetku

Oddělení majetkoprávní

Ing. Dagmar Kesslerová

### Pozemek parc. č. 2738/1 v kat. území Příbram – vyjádření

Dne 18. 06. 2018 jste nás požádali o vyjádření k žádostem:

-  o odprodej pozemku parc. č.
-  2738/1 o výměře 1308 m<sup>2</sup> k. ú. Příbram.

V současné době je pozemek pronajat k hospodářské činnosti společnosti Městské lesy Příbram. Podle sdělení ředitele Ing. Chytky se jedná o pozemek pro společnost nevýznamný, porost na parcele má spíš význam jako městská zeleň.

K žádosti Vám sdělujeme následující:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán města Příbram (ÚPO), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 19. 06. 2002, usn. č. 1374/2002/ZM. K dnešku bylo schváleno (vydáno) 6 změn ÚPO.

Předmětný pozemek je ÚPO, vymezen jako plocha *obytného území městské individuální zástavby (stávající stav)*. Podle ÚPO se nejedná o plochu *veřejného prostranství*.

**Sdělujeme Vám, že trváme na svém původním vyjádření ze dne 23. 06. 2017, č.j. 56223/2017/OIRM/OddRM/Fil**

OIRM nemá námitek k prodeji p. č. 2738/1. Upozorňujeme na fakt, že lesním pozemkem je i p. č. 2738/2, se kterým má společnou hranici a který navazuje na ulici A.Jiráska, (ta je veřejným prostranstvím - místní komunikací). Tento pozemek bude nejspíš sloužit pro příjezd a přístup na p. č. 2738/1.

S pozdravem

Libuše Hálová  
referentka oddělení rozvoje města

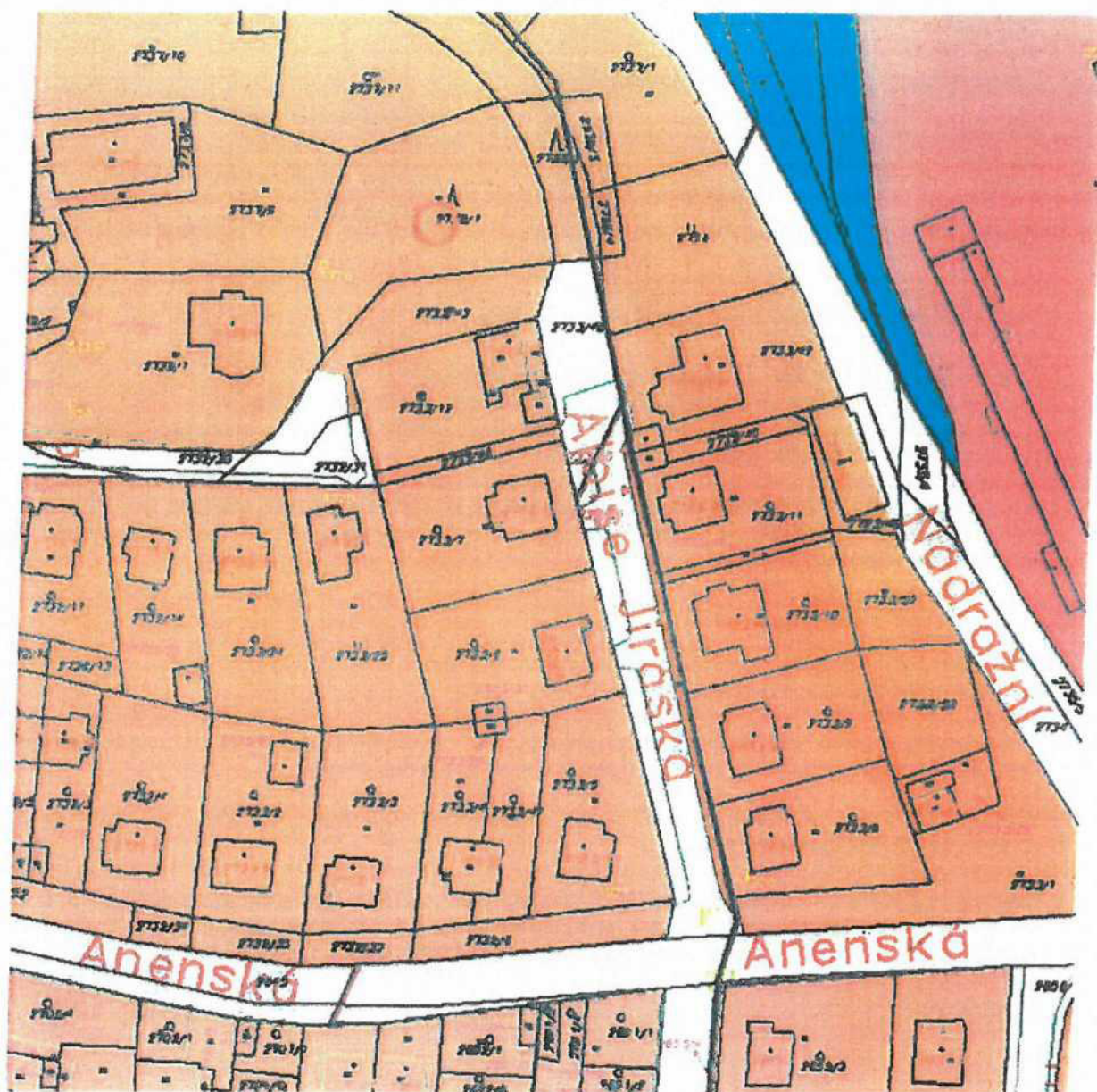
MĚSTSKÝ ÚŘAD



**Příloha**

Situace – soutisk mapy KN a ÚPO Příbram

3



4

## Dagmar Kesslová

---

**Od:** Simona Žďánská  
**Odesláno:** úterý 11. února 2020 12:15  
**Komu:** Dagmar Kesslová  
**Předmět:** RE: Vyjádření k žádosti [redacted] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

Vážená paní inženýrko, na základě vaší žádosti o vyjádření k prodeji pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram, vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.

S pozdravem

### Ing. Simona Žďánská

referent Samostatného oddělení 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:** Dagmar Kesslová <[Dagmar.Kesslova@pribram.eu](mailto:Dagmar.Kesslova@pribram.eu)>  
**Sent:** Wednesday, January 22, 2020 2:46 PM  
**To:** Simona Žďánská <[Simona.Zdanska@pribram.eu](mailto:Simona.Zdanska@pribram.eu)>  
**Subject:** Vyjádření k žádosti [redacted] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

### Žádost o vyjádření

žádám Vás o vyjádření k žádosti [redacted] o prodej pozemku p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram.

O tento pozemek je žádáno opakovaně, naposledy jste se vyjadřovali k tomuto pozemku 26.8.2018. K prodeji následně nedošlo, nabídnutá cena se žadatelům zdála moc vysoká.

### 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

5

[Strana]



# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13668-890/2021

**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 prodeje

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

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

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 24.04.2021

**Zpracováno ke dni:** 24.04.2021

**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 12 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 30.4.2021

## **A. Zadání**

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

Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu pozemku pč. 2738/1 zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Příbram, obec Příbram, okres Příbram

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje

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

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

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

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

### **2. Výčet zdrojů**

Zdroje pro vypracování posudku:

- informace zjištěné při prohlídce
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích
- 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. 2738/1
Adresa předmětu ocenění:	Pahorek, Příbram
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.04.2021 samostatně, pozemek je volně přístupný

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram

Nemovitosti:

- pozemek pč. 2738/1 – lesní pozemek, výměra 1.308m<sup>2</sup>

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

### 4. Dokumentace a skutečnost

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 západně od centra Příbrami v lokalitě Pahorek. Pozemek je v současné době součástí zalesněného kopečku mezi ulicí Husovou, garážemi, rezidenční zástavbou Příbrami IV a železnicí. Pozemek je přístupný od zástavby v ulici Aloise Jiráska přes pozemek pč. 2738/2 ve vlastnictví Města Příbram nebo z ulice Lípová, autobusová zastávka MHD je cca 350m u železniční stanice. Inženýrské sítě jsou v dosahu, v blízkosti je rezidenční zástavba.

Pozemek pč. 2738/1 je svažité, se smíšeným porostem (borovice, břízy) s keřovitým podrostem. Lokalita včetně okolní zástavby je podtunelována, není ověřeno, zda pahorek není částečná navážka. Pro porost na pozemku není vedena Lesní hospodářská osnova, i když je v katastru nemovitostí pozemek veden jako lesní pozemek s funkcí lesa.

V územním plánu Příbrami je pozemek veden v ploše obytné zástavby městského typu (BM), je tedy zastavitelný. Podle informací z OM MěÚ Příbram není pro pozemek vedeno nějaké stavební řízení a ani nejsou vybudovány přípojky inženýrských sítí.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.04.2021 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 prodejích 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. 2738/1

Adresa předmětu ocenění: Pahorek  
261 01 Příbram

LV: 10001

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Příbram

Katastrální území: Příbram

Počet obyvatel: 32 503

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 1\,215,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
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: Vlivy zvyšující cenu - lokalita s vyšší cenovou hladinou	III	0,30
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	I	1,05

(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,502}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,300}$$

### 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - poloha s výhledem na Svatou Horu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,390}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{2,088}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,807}$$

11

## 1. Pozemek pč.2738/1

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,390$

### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,390 = 1,807$$

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)	1 215,-	1,807	0,300	658,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	lesní pozemek	2738/1	1 308	658,65	861 514,20
Stavební pozemek - celkem			1 308		<b>861 514,20</b>

Pozemek pč.2738/1 - zjištěná cena celkem = **861 514,20 Kč**

## 2. Porost

Nelesní porosty: § 44.

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 308 m <sup>2</sup> * 16,29 Kč/m <sup>2</sup>	=	21 307,32
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	80,00 %

Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	36 755,12 Kč

BO - borovice lesní (BO - borovice lesní)  
stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,308\text{ m}^2 * 11,93\text{ Kč/m}^2$	=	15 604,44
součinitel srovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	1,00
BO - borovice lesní celkem	=	2 925,83 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	39 680,95 Kč
-----------------------------------	---	--------------

<b>Porost - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>39 680,95 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 pozemky v Příbrami určené pro obytnou zástavbu, prodané v minulém roce. V porovnání bylo zohledněno, že dosud neproběhlo žádné stavební řízení (K3), zpevněná přístupová cesta nedosahuje až k pozemku (K4) a oceňovaný pozemek je nezasítovaný (K5). Svažité zarostlý terén stavebního pozemku vyvažuje výhled na Svatou horu. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním						
č.	lokalita	typ a rozměry	ÚP	Přístup	IS	ostatní
	Příbram Pahorek pč. 2738/1	les 1.308m <sup>2</sup>	určená pro zástavbu RD	Širší centrum města, přístup zpevněná komunikace	nezasítováno, IS v dosahu	Svažité pozemek s výhledem
1	Příbram Březové Hory pč. 4337/101	zahraďa 1104m <sup>2</sup>	určená pro zástavbu RD	širší centrum obce, zpevněná komunikace	připojky IS na hranici	prodáno 2020 V-10936/2020
2	Příbram Sázky pč. 2104/30	zahraďa 1128m <sup>2</sup>	určená pro zástavbu RD	okraj obce, zpevněná komunikace	připojky IS na hranici	prodáno 2020 V-10936/2020
3	Příbram Sázky 2080/35	orná 739m <sup>2</sup>	určená pro zástavbu RD	okraj obce, zpevněná komunikace	připojky IS na hranici	prodáno 2020 V-10936/2020

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí 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	2 686	1	2686	1	1	1,3	1,1	1,3	1	1,43	1 878
2	2 526	1	2526	1	1	1,3	1,1	1,3	1	1,859	1 359
3	2 000	1	2000	1	1	1,3	1,1	1,3	1	1,859	1 076
<b>Celkem průměr</b>											1 438
<b>Minimum</b>											1 076
<b>Maximum</b>											1 878
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											407
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											1 031
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											1 845
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - srovnatelné, v blízké lokalitě K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m2 K3 - Koeficient úpravy na stav UP - stavební pro RD, možno hned stavět K4 - Koeficient úpravy na dostupnost - zohledněna zpevněná komunikace K5 - Koeficient úpravy na dostupnost IS - přípojky IS K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na **1.440 Kč/m2**, to je za pozemek pč. 2738/1 (1308 x 1440)

**1 883 520,- Kč**

15

## **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.2738/1	861 514,- Kč
2. Porost	39 681,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 901 200,- Kč**

### **II) Ocenění porovnáním sjednaných cen**

1. Pozemek pč. 2738/1	<b>1 883 520,- Kč</b>
-----------------------	-----------------------

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

Do nižší ceny podle cenového předpisu se promítla zejména nízká úroveň základní ceny pozemků v okrese, která ani při využití koeficientů nedosáhne úrovně cen sjednaných.

## **F. ZÁVĚR:**

Určení obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu pozemku pč. 2738/1 zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Příbram, obec Příbram, okres Příbram

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemků pč. 2738/1 určena v daném místě a čase, a to po zaokrouhlení na**

**1 880 000,- Kč**

Slovy: Jedenmilionosmsetosmdesáttisíc 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 30.4.2021

## **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.




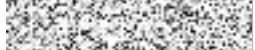
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13668-890/2021 znaleckého deníku.

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

# k.ú. Příbram



## LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  požadovaný pozemek
-  

18



Foto pozemek p.č. 2738/1 v k.ú. Příbram



v



SMĚR  
FOTO