

Název bodu jednání:

Prodej pozemků p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3, p. č. 339/4 a p. č. 347/3, v k. ú. Dubno

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 15.05.2023, č. usn. 0453/2023**Text usnesení RM:** Rada města

doporučuje ZM schválit prodej pozemků p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3, p. č. 339/4 a p. č. 347/3, všechny v katastrálním území Dubno, za cenu 81 Kč/m², do vlastnictví společnosti SVZ Centrum s.r.o., IČO: 26092212, se sídlem Aloise Jiráka 264, 261 01 Příbram IV.

Napsala: Bc. Petra Kramperová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemků p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3, p. č. 339/4 a p. č. 347/3, všechny v katastrálním území Dubno, za cenu Kč/m², do vlastnictví společnosti SVZ Centrum s.r.o., IČO: 26092212, se sídlem Aloise Jiráka 264, 261 01 Příbram IV, s tím, že kupující uhradí městu Příbram náklady na vyhotovení znaleckého posudku ve výši 12.100,00 Kč.

Důvodová zpráva:**Žadatel:**

SVZ Centrum s.r.o., se sídlem Aloise Jiráka 264, Příbram IV, 261 01 Příbram, IČO: 26092212.

Předmět:

Prodej pozemků p. č. 338/1 o výměře 960 m² (orná půda/zemědělský půdní fond), p. č. 338/2 o výměře 883 m² (orná půda/zemědělský půdní fond), p. č. 339/2 o výměře 252 m² (orná půda/zemědělský půdní fond), p. č. 339/3 o výměře 655 m² (orná půda/zemědělský půdní fond), p. č. 339/4 o výměře 2809 m² (orná půda/zemědělský půdní fond) a p. č. 347/3 o výměře 149 m² (ostatní plocha, ostatní komunikace), vše v k. ú. Dubno.

Účel:

Společnost SVZ Centrum s.r.o. provozuje skládku v prostoru bývalé šachty č. 10, která byla uvedena do provozu v roce 2011. V současné době je provoz skládky na hranici svých kapacit a z tohoto důvodu je snahou společnosti zefektivnit provoz skládky a vybudovat sběrný dvůr. Společnost uvádí, že již v roce 2011 odkoupila od města Příbram Územní rozhodnutí č.j. 279/94/SÚ-ÚP/RO a projektovou dokumentaci na stavbu skládky TKO Bytíz za 4 miliony Kč. Součástí územního rozhodnutí jsou i předmětné pozemky p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3, p. č. 339/4 a p. č. 347/3, vše v k. ú. Dubno, které dle projektové dokumentace slouží k zabezpečení provozu skládky. Dále společnost připomíná, že od uvedení provozu skládky, tj. od září 2011, odvedla městu na poplatcích desítky milionů Kč.

Dne 02.06.2021 zaslala společnost SVZ Centrum s.r.o. doplnění, ve kterém mimo jiné uvádí, že společnost v roce 2010 uzavřela s městem Příbram nájemní a podnájemní smlouvu za účelem vybudování a provozování skládky TKO Bytíz. Předmětné pozemky potřebuje pro rozšíření skládky TKO Bytíz a pro prodloužení činnosti ve prospěch města Příbram. Pro jiné účely pozemky využívány nebudou.

Dne 25.05.2022 k celé žádosti společnost SVZ Centrum s.r.o. uvedla, že dle vyjádření projektanta jsou tyto pozemky nezbytné pro další etapu rozšíření skládky TKO Bytíz, a to pro umístění nové jímky průsakových vod. Funkce systému drenáží a odvodu vody je bezpodmínečně nutná po celou dobu životnosti skládky. Jímka musí být z technologického hlediska umístěna pod úroveň odvalu č. 10 (plánovaného prostoru budoucího rozšíření skládky TKO Bytíz) tak, aby byla zajištěna její správná funkčnost. Společnost dále uvádí, že odkup pozemků je naprosto klíčový, v okolí nejsou žádné jiné pozemky, které by se daly pro tuto funkci využít.

Znaleckým posudkem od společnosti XP invest, s.r.o., č. 17162-1804/2022, ze dne 05.09.2022, byla cena obvyklá za prodej všech předmětných pozemků (celkem 5.708 m²) stanovena na částku 405.000,00 Kč, tj. 71,00 Kč/m².

Dle e-mailového doplnění znalkyně Ing. Kateřiny Práškové ze dne 16.03.2023 došlo v roce 2023 dle cenového předpisu k navýšení základní ceny, celková cena předmětných pozemků bude tedy o 57.400,00 Kč vyšší než v roce 2022, tj. celková částka 462.400,00 Kč a 81,00 Kč/m².

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá námitek k výše uvedenému.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Dle vyjádření ze dne 17.12.2020 OIRM nesouhlasilo s prodejem předmětných pozemků p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3 a p. č. 339/4, vše v k. ú. Dubno, za účelem realizace podnikatelského záměru a doporučil předmětné pozemky ponechat v majetku města Příbram pro účely likvidace odpadů, což odpovídá i funkčnímu využití dle ÚP.

Dne 17.02.2023 bylo OSM doručeno aktuální vyjádření, kde odbor uvedl, že nemá námitek k prodeji předmětných pozemků p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3 a p. č. 339/4 a p. č. 347/3, vše v k. ú. Dubno, za účelem rozšíření skládky TKO Bytíz.

Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města):

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

Obec Dubno má zpracovaný územní plán z roku 2009, Změna č.1 územního plánu byla vydána s účinností od 9.5.2013 a Změna č. 2 územního plánu byla vydána s účinností od 06.10.2015. Změna č.3 územního plánu Dubno byla vydána s účinností od dne 29.09.2021.

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

- p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3, p. č. 339/4 a p. č. 347/3, vše v k. ú. Dubno, se nachází v ploše, která je tímto ÚPO, definována jako plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady, vč. rekultivace (TO) a nejedná se o plochu veřejného prostranství.

TO – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY, VČ. REKULTIVACE

Hlavní využití území:

- pozemky a plochy určené pro skladování a likvidaci odpadů; zařízení, která jsou nutná pro nakládání s odpady (skládky, účelové komunikace, manipulační plochy, budovy a plochy pro mechanismy, objekty s administrativním a sociálním zázemím)

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy pro parkování
- současný způsob využití pozemků u ploch, kde se skládka bude zřizovat – zemědělská a lesní půda, krajinná zeleň, přístupové komunikace k pozemkům
- rekultivace na krajinnou zeleň na plochách, kde bude, či byla skládka ukončena

Podmíněně přípustné využití území:

- dočasné stavby pro zemědělskou a lesní výrobu, zařízení technické vybavenosti

Nepřípustné využití území:

- vše ostatní, a vše co by odporovalo zákonu o odpadech a zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, vše, co by odporovalo vydaným územním rozhodnutím o zřízení skládky

POZN:

TO 1 plocha vymezená pro skládku TKO. Plocha leží na jihu katastru a je převzata z plánu VÚC Příbramsko. Lokalita spadající do katastru obce Dubno o rozloze 5,00 ha se nachází na ploše bývalé výsypky, která byla využita pro drcené štěrky.

Záměr řešení navržený na lokalitě bude v předstihu další přípravy posouzen podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (proces EIA), zároveň bude posouzen rozptylovou a akustickou studií s ohledem na případné negativní ovlivnění obce.

TO 2 plocha vymezená pro technickou infrastrukturu – nakládání s odpady, včetně rekultivace (jedná se o rozšíření plochy TO 1). Lokalita leží v jižní části katastru obce Dubno, o celkové ploše cca 3,93 ha.

Realizace konkrétních záměrů v území (ve fázi jejich umístování, respektive povolování) bude podmíněna provedením biologického průzkumu a zhodnocením kvality stávajících biotopů.

Bude respektováno, že lokalita leží v CHLÚ Příbram, dobývacím prostoru Bytíz, dobývacím prostoru Brod a v ochranném pásmu letového provozu letiště Dlouhá Lhota. Na lokalitu zasahují lesní pozemky, pozemky navržené k zalesnění a ochranná pásma lesa. Využití zastavitelné plochy není podmíněno územní studií.

Dle vyjádření společnosti ČEZ distribuce, a.s. a společnosti 1. SčV, a.s. se na předmětných pozemcích v zájmovém okolí jejich inženýrské sítě nenachází.

Nabývací titul pozemků p. č. 338/1, p. č. 339/2, p. č. 347/3 - Kupní smlouva ze dne 22.03.1995.
Nabývací titul pozemků p. č. 338/2, p. č. 339/3, p. č. 339/4 – Kupní smlouva ze dne 24.05.1994.

Záměr prodat předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v době od 22.07.2021 do 08.08.2021. Záměr prodat předmětné pozemky byl z důvodu dlouhé časové prodlevy zveřejněn opětovně na úřední desce MěÚ Příbram v době od 17.03.2023 do 05.04.2023.

Pozemky nejsou uvedeny v obecně závazné vyhlášce města č. 13/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemky, za jejichž zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 29.03.2023 s následujícím výsledkem:

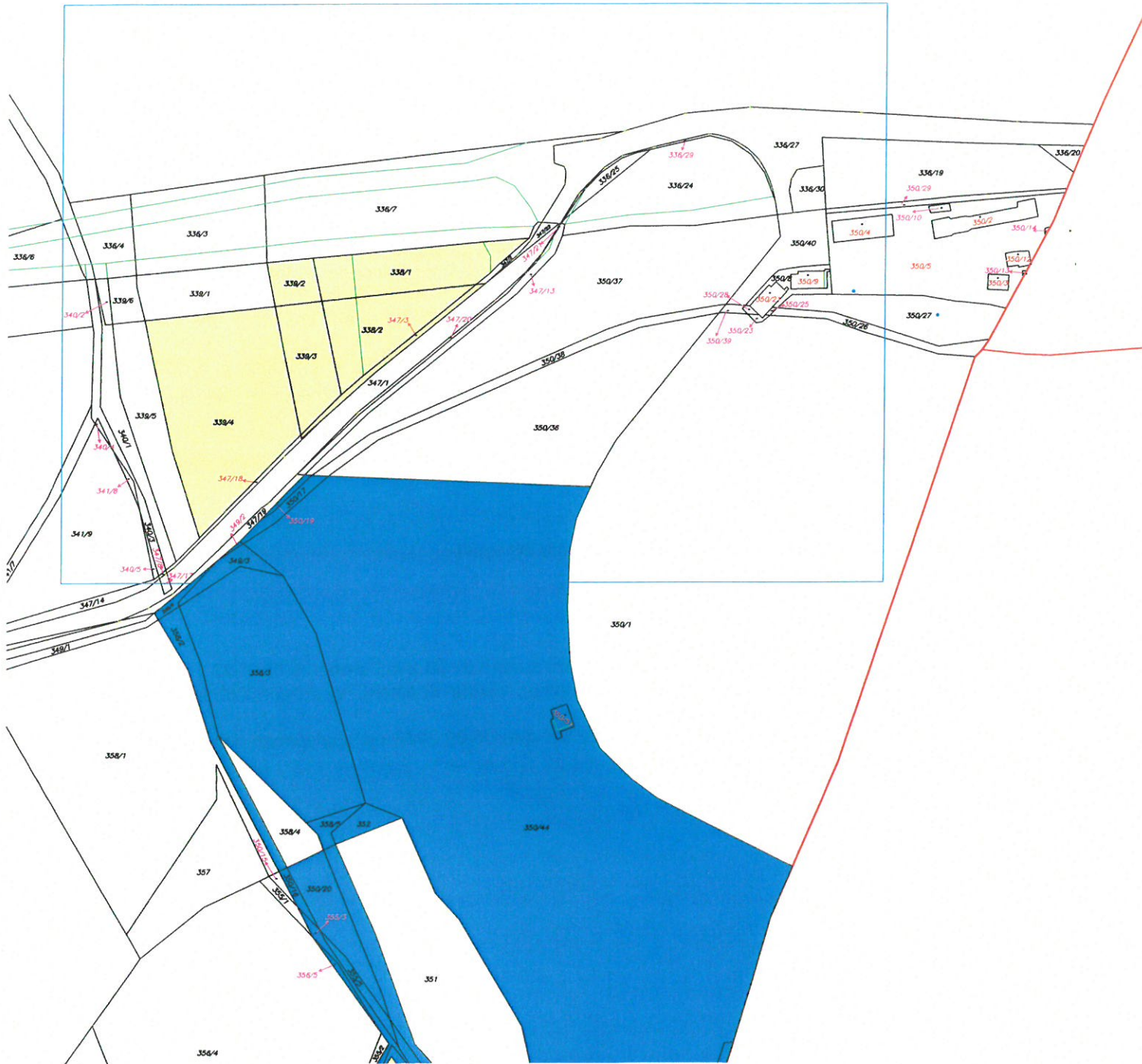
Komise nedoporučuje schválit prodej pozemků p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3, p. č. 339/4 a p. č. 347/3, vše v k.ú. Dubno, za cenu Kč/m², do vlastnictví společnosti SVZ Centrum s.r.o., se sídlem Aloise Jiráka 264, Příbram, IČO: 26092212.

- hlasováno pro: 0
 proti: 7
 zdržel se: 1

Komise se domnívá, že cena za pozemky by mohla být vyšší.

Přílohy

1. situační snímek, ortofotomapa
2. žádost ze dne 07.12.2020, včetně doplnění ze dne 02.06.2021 a dne 25.05.2022
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, včetně doplnění, vyjádření Odboru silničního hospodářství, včetně doplnění
4. Znalecký posudek č. 17162-1804/2022 ze dne 05.09.2022 od společnosti XP invest, s.r.o., včetně doplnění ze dne 16.03.2023



LEGENDA: vlastnictví pozemků



pozemky města Příbram týkající se žádosti



pozemky ve vlastnictví společnosti SVZ Centrum s.r.o.



Město Příbram
Mgr. Jan Konvalinka
starosta
Tyršova 108
261 01 Příbram

V Příbrami dne 30. listopadu 2020

Vážený pane starosto,

naše společnost SVZ Centrum s.r.o. odkoupila v roce 2011 za cenu 4 000 000,- Kč od Města Příbram „Územní rozhodnutí č.j. 279/94/SÚ-ÚP/RO „Stavební povolení a projektovou dokumentaci na stavbu „Skládky TKO Bytíz“.

Skládku v místě bývalé š. č. 10 jsme uvedli do provozu v 09/2011 a od té doby jsme Městu Příbram odvedli na poplatcích desítky milionů Kč.

Součástí Územního rozhodnutí jsou i pozemky č. 339/2, 339/3, 339/4, 338/1, 338/2, 347/3, LV 281 k. ú. Dubno, které dle projektové dokumentace slouží k zabezpečení provozu skládky.

V současné době je provoz skládky z kapacitních důvodů na limitu svých možností. Naší snahou je zefektivnit provoz skládky, oddělit některé činnosti a vybudovat na těchto pozemcích sběrný dvůr. Finanční náročnost na investice do sběrného dvora se pohybuje ve výši cca 8 mil. Kč. Protože jak uvádíme výše, činnost sběrného dvora chceme zcela oddělit od skládky, máme v záměru vybudovat na uvedených pozemcích sběrný dvůr společnosti Ekoprumstav, a.s.

Dovolujeme si Vás pane starosto, proto požádat o odkoupení výše uvedených pozemků společností Ekoprumstav, a.s. Tuto společnost vlastní jako jediný majitel p. Bc. Michal Zábrodský, ředitel skládky TKO Bytíz společností SVZ Centrum s.r.o. a její následný majitel.

Očekáváme Vaši odpověď a jsme s pozdravem.

Za SVZ Centrum s.r.o.
p. David Gondáš
jednatel



SVZ CENTRUM
SVZ Centrum s.r.o.
Aloise Jiráskova 264, Příbram
Provozovna:
Bytíz - šachta č.10
Kalová pole
skladka@bytz.cz
DIČ: CZ26092212



MěÚ Příbram

Doručeno: 02.06.2021

MeUPB 56388/2021

listy: 1 přílohy:

druh:



mepmes148e1fd

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

v Příbrami dne 24.5.2021

Pozemky p.č. 338/1,2, 339/2,3,4 vše v k.ú. Dubno

Vážená paní Mgr. Ž. Vaverková, navazujeme na naše jednání u Vás a u pana starosty dne 19.5.2021 a dovolujeme se vyjádřit ke stanovisku oddělení rozvoje města. Uvedené oddělení doporučuje předmětové pozemky ponechat v majetku města Příbram pro účely likvidace odpadu, což odpovídá i funkčnímu využití dle ÚP.

Naše společnost SVZ Centrum s.r.o. uzavřela v r. 2010 nájemní a podnájemní smlouvu č. 150/OP/2010 a č. 151/OP/2010 s Městem Příbram za účelem vybudování a provozování skládky TKO Bytíz.

V čl. IX je výslovně uvedeno, že pronajímatel /Město Příbram/ uzavírá tuto smlouvu pro výše uvedený účel / vybudování skládky/ výslovně s podmínkou předmětného ukládání TKO z katastru Města Příbram.

V čl. II. nájemce /SVZ Centrum s.r.o./ je oprávněn touto smlouvou pronajaté nemovitosti užívat jen pro plánovanou výstavbu skládky TKO v k.ú. Bytíz a Dubno.

Předmětové pozemky potřebujeme pro rozšíření skládky TKO Bytíz a pro prodloužení činnosti ve prospěch Města Příbram. Pro jiné účely nebudou pozemky využívány. Od roku 2014 jsou tyto pozemky zahrnuty do změny územního plánu obce Dubno.

Současně uvádíme, že tyto pozemky jsou v Územním rozhodnutí č.j. 279/94/SÚ-ÚP/RO ze dne 30.5.1994. Naše společnost zakoupila toto ÚR včetně stavebního povolení a dokumentace za částku 4 000 000,- Kč.

Podáváme vysvětlení k záměru využití těchto pozemků a k vyjádření Oddělení rozvoje města.

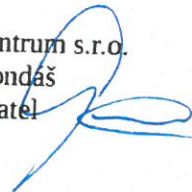
S pozdravem

2

CENTRUM

SVZ Centrum s.r.o.
Aloise Jiráska 264, Příbram
Provozovna:
Bytíz - šachta č.10
Kalové pole
skladka@bytiz.cz
DIČ: CZ26092212

za SVZ Centrum s.r.o.
David Gondáš
jednatel



- 7 -



SVZ Centrum s.r.o
Aloise Jiráskova 264
26101 Příbram

Město Příbram
Tyršova 108
26101 Příbram

Odůvodnění odkupu pozemků p.č. 339/2, 338/1, 339/4, 339/3, 338/2 a 347/3 vše v k.ú. Dubno.

Naše společnost SVZ Centrum s.r.o. požádala město Příbram o odprodej pozemků p.č. 339/2, 338/1, 339/4, 339/3, 338/2 (orná půda) a 347/3 (ostatní komunikace) vše v k.ú. Dubno o celkové výměře 5 708 m².

Dle vyjádření projektanta jsou tyto pozemky nezbytné pro další etapu rozšíření skládky TKO Bytíz, a to pro umístění nové jímky průsakových vod. Funkce systému drenáží a odvodu vody je bezpodmínečně nutná po celou dobu životnosti skládky. Jímka musí být z technologického hlediska umístěna pod úroveň odvalu č. 10 (plánovaného prostoru budoucího rozšíření skládky TKO Bytíz) tak, aby byla zajištěna její správná funkčnost. V okolí nového rozšíření nejsou žádné jiné pozemky, které by se pro tuto funkci daly využít, a proto jsou pro další rozšíření TKO tyto pozemky naprosto klíčové.

Vzhledem k tomu, že skládka TKO Bytíz je strategickou infrastrukturou a to i z pohledu města Příbram, doufáme, že dojde k tomuto odprodeji.

Michal Zábrodský

prokurista

Od: Libuše Hálová
Odesláno: pátek 17. února 2023 10:07
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: pozemky k. ú. Dubno - Bytíz

Pozemky p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3, p. č. 339/4 a p. č. 347/3 vše v k. ú. Dubno – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 15.02.2023 jste nás požádali o vyjádření k podané žádosti společnosti SVZ Centrum s.r.o., o odkoupení pozemků p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3, p. č. 339/4 a 347/3 vše v k. ú. Dubno (Bytíz, vedle skládky odpadů) které jsou v majetku města Příbram za účelem rozšíření skládky TKO Bytíz, a to pro umístění nové jímky průsakových vod.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Obec Dubno má zpracovaný územní plán z roku 2009, Změna č.1 územního plánu byla vydána s účinností od 9.5.2013 a Změna č. 2 územního plánu byla vydána s účinností od 6.10.2015. Změna č.3 územního plánu Dubno byla vydána s účinností od dne 29.9.2021

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

- p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3, p. č. 339/4 a p. č. 347/3 vše v k. ú. Dubno nachází v ploše, která je tímto ÚPO, definována jako *plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady, vč. rekultivace (TO)* a nejedná se o *plochu veřejného prostranství*.

TO – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY, VČ. REKULTIVACE

Hlavní využití území:

- pozemky a plochy určené pro skladování a likvidaci odpadů; zařízení, která jsou nutná pro nakládání s odpady (skládky, účelové komunikace, manipulační plochy, budovy a plochy pro mechanismy, objekty s administrativním a sociálním zázemím)

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy pro parkování
- současný způsob využití pozemků u ploch, kde se skládka bude zřizovat – zemědělská a lesní půda, krajinná zeleň, přístupové komunikace k pozemkům
- rekultivace na krajinnou zeleň na plochách, kde bude, či byla skládka ukončena

Podmíněně přípustné využití území:

- dočasné stavby pro zemědělskou a lesní výrobu, zařízení technické vybavenosti

Nepřípustné využití území:

- vše ostatní, a vše co by odporovalo zákonu o odpadech a zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, vše, co by odporovalo vydaným územním rozhodnutím o zřízení skládky

POZN:

TO 1 plocha vymezená pro skládku TKO. Plocha leží na jihu katastru a je převzata z plánu VÚC Příbramsko. Lokalita spadající do katastru obce Dubno o rozloze 5,00 ha se nachází na ploše bývalé výsypky, která byla využita pro drcení štěrky.

Záměr řešení navržený na lokalitě bude v předstihu další přípravy posouzen podle zákona č. 100/2000 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (proces EIA), zároveň bude posouzen rozptylovou a akustickou studií s ohledem na případné negativní ovlivnění obce.

TO 2 plocha vymezená pro technickou infrastrukturu – nakládání s odpady, včetně rekultivace (jedná se o rozšíření plochy TO 1). Lokalita leží v jižní části katastru obce Dubno, o celkové ploše cca 3,93 ha.

Realizace konkrétních záměrů v území (ve fázi jejich umístění, respektive povolování) bude podmíněna provedením biologického průzkumu a zhodnocením kvality stávajících biotopů.

Bude respektováno, že lokalita leží v CHLÚ Příbram, dobývacím prostoru Bytíz, dobývacím prostoru Brod a v ochranném pásmu letového provozu letiště Dlouhá Lhota. Na lokalitu zasahují lesní pozemky, pozemky navržené k zalesnění a ochranná pásma lesa. Využití zastavitelné plochy není podmíněno územní studií.

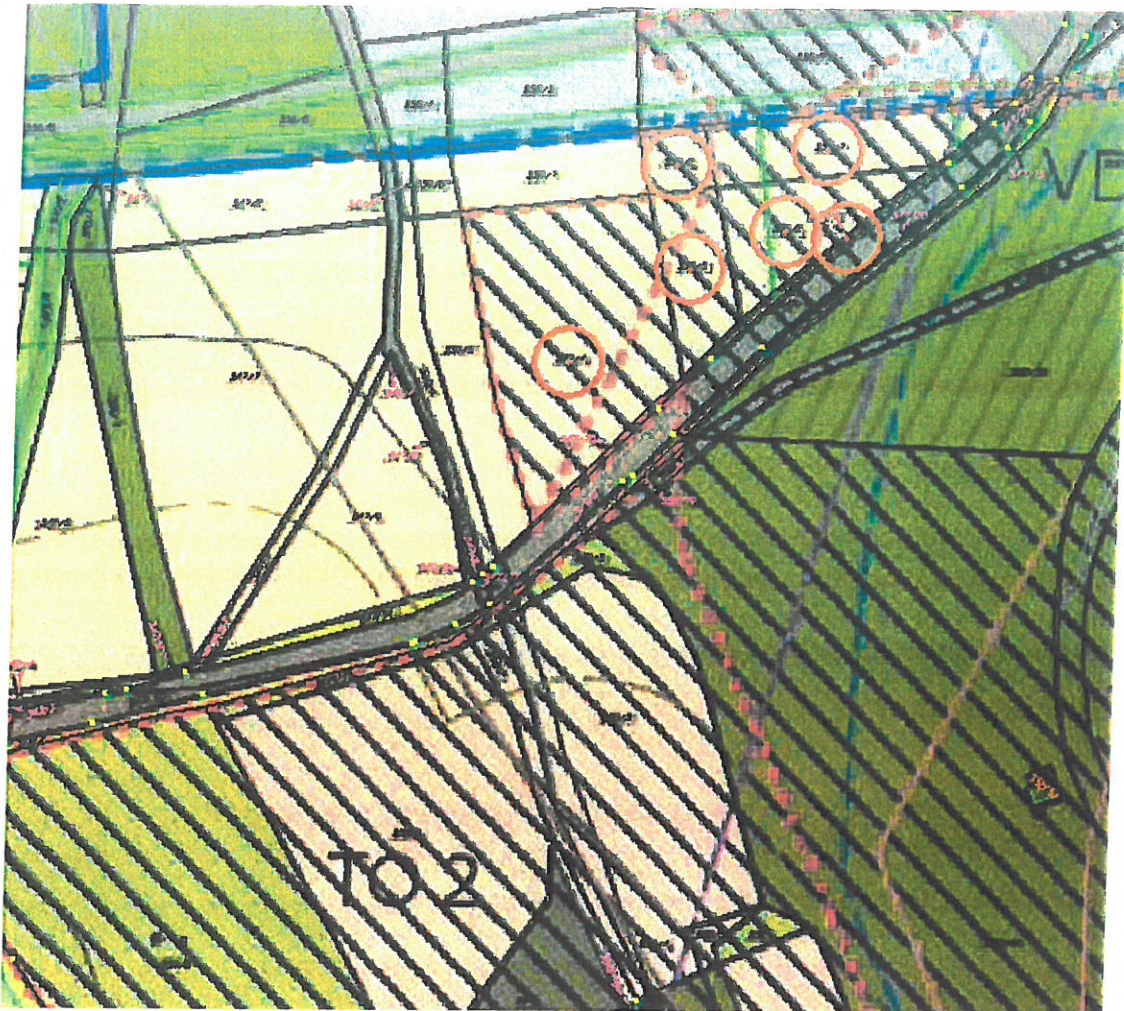
1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Nemá námitek s prodejem předmětných pozemků p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3 p. č. 339/4 a p. č. 347/3 vše v k. ú. Dubno za účelem rozšíření skládky TKO Bytíz.

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 přáním hezkého víkendu.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>

Sent: Wednesday, February 15, 2023 9:25 AM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Vojtěch Lapec <Vojtech.Lapec@pribram.eu>

Subject: pozemky k. ú. Dubno - Bytíz

Vážení kolegové,

v příloze zasílám žádost SVZ Centrum s.r.o., včetně doplněních, a i původní Vaše vyjádření.

- 10 -

Pro informaci dodávám, že Vaše vyjádření bylo k žádosti společnosti CE Ekoline s.r.o. Krátce po doručení žádosti od společnosti CE Ekoline s.r.o., přišla žádost i od společnosti SVZ Centrum s.r.o. týkající se stejných pozemků + žádost ještě o pozemek p. č. 347/3, rovněž v k. ú. Dubno. Nyní se však řeší pouze žádost SVZ Centrum s.r.o., neboť společnost CE Ekoline s.r.o. vzala v mezidobí svou žádost zpět. Prosím o aktuální vyjádření se k žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

Od: Libuše Hálová
Odesláno: **čtvrtek 17. prosince 2020 8:41**
Komu: Dagmar Kesslová
Předmět: RE: Prodej pozemků Bytíz

Pozemky p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3 a p. č. 339/4 vše v k. ú. Dubno – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 16.11.2020 jste nás požádali o vyjádření k podané žádosti společnosti CE Ekoline s.r.o. o odkoupení nebo dlouhodobý pronájem pozemků p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3 a p. č. 339/4 vše v k. ú. Dubno (Bytíz, vedle skládky odpadů) které jsou v majetku města Příbram.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Podle Územního plánu obce Dubno, v platném znění, se předmětné pozemky p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3 a p. č. 339/4 vše v k. ú. Dubno nachází v ploše, která je tímto ÚPO, definována jako *plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady, vč. rekultivace (TO)* a nejedná se o *plochu veřejného prostranství*.

TO – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY, VČ. REKULTIVACE

Hlavní využití území:

- pozemky a plochy určené pro skladování a likvidaci odpadů; zařízení, která jsou nutná pro nakládání s odpady (skládky, účelové komunikace, manipulační plochy, budovy a plochy pro mechanismy, objekty s administrativním a sociálním zázemím)

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy pro parkování
- současný způsob využití pozemků u ploch, kde se skládka bude zřizovat – zemědělská a lesní půda, krajinná zeleň, přístupové komunikace k pozemkům
- rekultivace na krajinnou zeleň na plochách, kde bude, či byla skládka ukončena

Podmíněně přípustné využití území:

- dočasné stavby pro zemědělskou a lesní výrobu, zařízení technické vybavenosti

Nepřípustné využití území:

- vše ostatní, a vše co by odporovalo zákonu o odpadech a zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, vše, co by odporovalo vydaným územním rozhodnutím o zřízení skládky

POZN:

TO 1 plocha vymezená pro skládku TKO. Plocha leží na jihu katastru a je převzata z plánu VÚC Příbramsko. Lokalita spadající do katastru obce Dubno o rozloze 5,00 ha se nachází na ploše bývalé výsypky, která byla využita pro drcené štěrky.

Záměr řešení navržený na lokalitě bude v předstihu další přípravy posouzen podle zákona č. 100/2000 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (proces EIA), zároveň bude posouzen rozptylovou a akustickou studií s ohledem na případné negativní ovlivnění obce.

TO 2 plocha vymezená pro technickou infrastrukturu – nakládání s odpady, včetně rekultivace (jedná se o rozšíření plochy TO 1). Lokalita leží v jižní části katastru obce Dubno, o celkové ploše cca 3,93 ha.

Realizace konkrétních záměrů v území (ve fázi jejich umístování, respektive povolování) bude podmíněna provedením biologického průzkumu a zhodnocením kvality stávajících biotopů.

Bude respektováno, že lokalita leží v CHLÚ Příbram, dobývacím prostoru Bytíz, dobývacím prostoru Brod a v ochranném pásmu letového provozu letiště Dlouhá Lhota. Na lokalitu zasahují lesní pozemky, pozemky navržené k zalesnění a ochranná pásma lesa. Využití zastavitelné plochy není podmíněno územní studií.

1. Vyjádření Oddělení rozvoje města

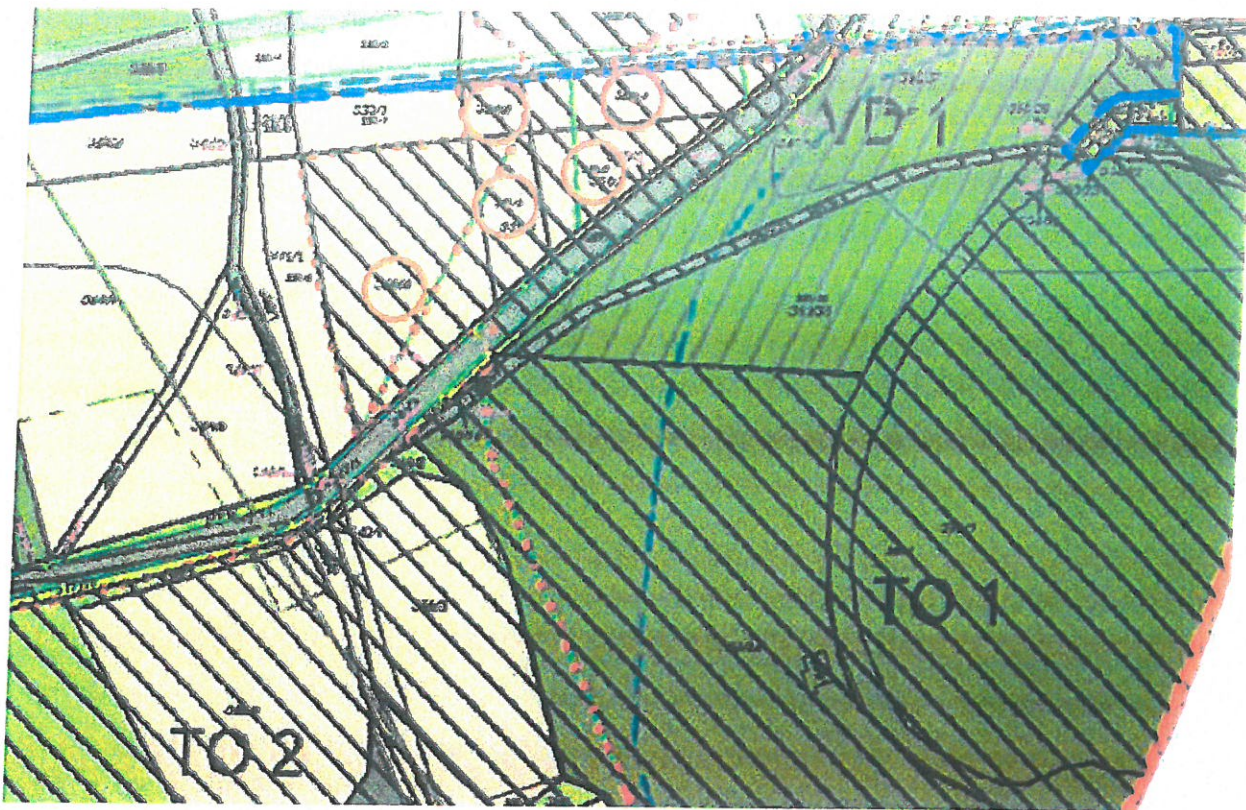
Nesouhlasíme s prodejem předmětných pozemků p. č. 338/1, p. č. 338/2, p. č. 339/2, p. č. 339/3 a p. č. 339/4 vše v k. ú. Dubno žadateli za účelem realizace podnikatelského záměru, neboť doporučujeme předmětné pozemky ponechat v majetku města Příbram pro účely likvidace odpadů, což odpovídá i funkčnímu využití dle ÚP.

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 a přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent oddělení rozvoje města

Tel.: 318402576

E-mail: libuse.halova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Dagmar Kesslová

Sent: Monday, November 16, 2020 2:19 PM

To: Jaroslav Malý <Jaroslav.Maly@pribram.eu>

Cc: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>

Subject: Prodej pozemků Bytíz

Prosím o vaše vyjádření k žádosti, vysvětlení příkládám níže.
S pozdravem

Ing. Dagmar Kesslová

vedoucí oddělení majetkoprávního

Tel.: 318402529

E-mail: dagmar.kesslova@pribram.eu

MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram



Tyršova 108
261 19 Příbram

Od: Šivara Miloš [REDACTED]

.....chci Vás požádat o odkoupení nebo dlouhodobý pronájem pozemků na LV č. 281 (Bytíz, vedle skládky odpadů) které jsou v majetku města Příbram. Vím, že město tyto pozemky dlouhodobě nevyužívá.

Děkuji za vstřícnost.

Co se týká veřejného osvětlení v budoucím prostoru budu řešit až následně cestou TS Příbram. Je také povinnost stavebníka zabezpečit venkovní osvětlení areálu, bude součástí stavebního řízení.

Děkuji za průběžné informace.

S pozdravem

Ing. Miloš Šivara

Jednatel

Vedení společnosti
[REDACTED]

CE Ekoline s.r.o.

Sokolovská 675/9, 186 00 Praha 8, Česká republika

Internet: www.ce-ekoline.cz<<http://www.ce-ekoline.cz>>

ID datové schránky: gvu8un4 | IČO: 04390121 | DIČ: CZ04390121

Petra Kramperová

Od: Vojtěch Lapec
Odesláno: čtvrtek 16. března 2023 12:54
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: pozemky k. ú. Dubno - Bytíz

Dobrý den pan Bc. Kramperová, odbor silničního hospodářství trvá na svém vyjádření ze dne 07.12.2020 a to, že z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek.

Přeji krásný zbytek dne

Vojtěch Lapec

Referent odboru silničního hospodářství
T: 318 402 525
E: vojtech.lapec@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Generála R. Tesaříka 19, 261 19 Příbram I
[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>
Sent: Thursday, March 16, 2023 11:12 AM
To: Vojtěch Lapec <Vojtech.Lapec@pribram.eu>
Subject: FW: pozemky k. ú. Dubno - Bytíz

Dobrý den, prosím dosud jsem neobdržela Vaši odpověď. Spěchají na to, mohla bych poprosit na to ve chvílce kouknout. Děkuji 😊

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního
T: 318 402 529
E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová
Sent: Wednesday, February 15, 2023 9:25 AM
To: Libuše Hálová <libuse.halova@pribram.eu>; Vojtěch Lapec <vojtech.lapec@pribram.eu>
Subject: pozemky k. ú. Dubno - Bytíz

Vážení kolegové,

v příloze zasílám žádost SVZ Centrum s.r.o., včetně doplněních, a i původní Vaše vyjádření.
Pro informaci dodávám, že Vaše vyjádření bylo k žádosti společnosti CE Ekoline s.r.o. Krátce po doručení žádosti od společnosti CE Ekoline s.r.o., přišla žádost i od společnosti SVZ Centrum s.r.o. týkající se stejných pozemků + žádost

ještě o pozemek p. č. 347/3, rovněž v k. ú. Dubno. Nyní se však řeší pouze žádost SVZ Centrum s.r.o., neboť společnost CE Ekoline s.r.o. vzala v mezidobí svou žádost zpět.
Prosím o aktuální vyjádření se k žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

Petra Kramperová

Od: Simona Žďánská
Odesláno: pondělí 7. prosince 2020 12:01
Komu: Dagmar Kesslová
Předmět: RE: Prodej pozemků Bytíz

Vážená paní inženýrko, na základě předložené žádosti o vyjádření k odkoupení nebo dlouhodobému pronájmu pozemků na LV č. 281 (pozemky parc.č. 338/1, 338/2, 339/2, 339/3, 339/4, 347/3, 353/2, 354, 477/1, 488/38, 514/3, 526/2, 527/2, 529/2 v k.ú. Dubno), Vám sdělujeme:

Z hlediska dopravních zájmů nemáme námitek k výše uvedenému.

Ing. Simona Žďánská

referent Odbor silničního hospodářství
Tel.: 318402525
E-mail: simona.zdanska@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

From: Dagmar Kesslová
Sent: Monday, November 16, 2020 2:19 PM
To: Simona Žďánská <Simona.Zdanska@pribram.eu>
Subject: Prodej pozemků Bytíz

Prosím o vaše vyjádření k žádosti, vysvětlení příkládám níže.
S pozdravem

Ing. Dagmar Kesslová

vedoucí oddělení majetkoprávního
Tel.: 318402529
E-mail: dagmar.kesslova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

Od: Šivara Miloš [REDACTED]

.....chci Vás požádat o odkoupení nebo dlouhodobý pronájem pozemků na LV č. 281 (Bytíz, vedle skládky odpadů) které jsou v majetku města Příbram. Víím, že město tyto pozemky dlouhodobě nevyužívá.

Děkuji za vstřícnost.

Co se týká veřejného osvětlení v budoucím prostoru budu řešit až následně cestou TS Příbram. Je také povinnost stavebníka zabezpečit venkovní osvětlení areálu, bude součástí stavebního řízení.

Děkuji za průběžné informace.

S pozdravem
Ing. Miloš Šivara
Jednatel

Vedení společnosti
Mobil: (+420) 602 444 494

CE Ekoline s.r.o.
Sokolovská 675/9, 186 00 Praha 8, Česká republika
Internet: www.ce-ekoline.cz
ID datové schránky: gvu8un4 | IČO: 04390121 | DIČ: CZ04390121

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17162-1804/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram
Číslo jednací: neuvedeno
Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení ceny v místě a čase obvyklé a ceny zjištěné dle platného cenového předpisu pozemků parc.č. 338/1, 338/2, 339/2, 339/3, 339/4, 347/3 v k.ú. Dubno a stanovení výše obvyklého nájemného nemovitých věcí pro účel prodeje

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

Adresa předmětu ocenění: Dubno, Dubno, okres Příbram

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 05.09.2022

Zpracováno ke dni: 05.09.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334, IČO: 28462572
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.09.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé, ceny zjištěné dle platného cenového předpisu a určení obvyklého nájemného pozemku parc. č. 338/1, 338/2, 339/2, 339/3, 339/4, 347/3 nacházejícího se v obci Dubno, okres Příbram, katastrální území Dubno.

2. Účel znaleckého posudku

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

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 určení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán obce Dubno, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. 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 parc. č. 338/1, 338/2, 339/2, 339/3, 339/4, 347/3 v katastrálním území Dubno
Adresa předmětu ocenění:	Dubno, Dubno, okres Příbram
Kraj:	Středočeský kraj

Okres: Příbram
Obec: Dubno
Katastrální území: Dubno

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 05.09.2022, pozemek je veřejně přístupný, prohlídka se uskutečnila bez přítomnosti majitele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 338/1, 338/2, 339/2, 339/3, 339/4, 347/3 nacházející se v obci Dubno, okres Příbram, katastrální území Dubno.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky parc.č. 338/1, 338/2, 339/2, 339/3, 339/4 jsou evidovány v katastru nemovitostí jako orná půda. Podle platného územního plánu obce Dubno (Změna č.2 územního plánu) je část pozemků zařazena do plochy technické infrastruktury nakládání s odpady vč. rekultivace – rozšíření plochy TO1. Část pozemků je regulována jako plochy zemědělské. Na pozemcích se nacházejí vzrostlé dřeviny, pozemky nejsou zemědělsky obhospodařovány.

Plochy technické infrastruktury- nakládání s odpady, vč. rekultivace,

Hlavní využití území- pozemky a plochy určené pro skladování a likvidaci odpadů, zařízení, která jsou nutná pro nakládání s odpady (sklárky, účelové komunikace, manipulační plochy, budovy a plochy pro mechanismy, objekty s administrativním a sociálním zázemím)

Přípustné využití území- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy pro parkování, současný způsob využití pozemků u ploch, kde se skládka bude zřizovat- zemědělská a lesní půda, krajinná zeleň, přístupové komunikace k pozemkům, rekultivace pro krajinnou zeleň na plochách, kde bude skládka ukončena

Podmíněné přípustné využití území- dočasné stavby pro zemědělskou a lesní výrobu, zařízení technické vybavenosti.

Oceňovaný pozemek parc.č. 347/3 o výměře 149 m² je evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace.

Oceňované pozemky leží v jižní části katastru obce Dubno, lokalita leží v CHLU Příbram. Podle katastru nemovitostí je pozemky nacházejí v dobývacím prostoru.

Pozemky budou oceněny podle způsobu využití podle platného územního plánu:

Pozemek parc.č. 338/1 o výměře 960 m² – plochy technické infrastruktury

Pozemek parc.č. 338/2 o výměře 883 m² – plochy technické infrastruktury

Pozemek parc.č. 339/2 o výměře 252 m² – plochy zemědělské

Pozemek parc.č. 339/3 – část pozemku o výměře 80 m² jako plochy zemědělské, část o výměře 575 m² jako plochy technické infrastruktury

Pozemek parc.č. 339/4 – část pozemku o výměře 2299 m² jako plochy zemědělské, část o výměře 510 m² jako plochy technické infrastruktury.

Výměra pozemků zařazených podle platného územního plánu je stanovena odhadem podle katastru nemovitostí a dle platného územního plánu

Oceňované pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci, která je ve vlastnictví České republiky.

Oceňované pozemky se nacházejí v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.09.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení 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.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota. Vzhledem k charakteru pozemku nelze určit cenu obvyklou ani tržní hodnotu.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. 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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 281
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Dubno
Katastrální území: Dubno
Počet obyvatel: 332

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,324,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 327,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Pozemky plochy technické infrastruktury
2. Pozemky zemědělské
3. Parc.č. 347/3 - komunikace
4. trvalé porosty pozemky technické infrastruktury
5. trvalé porosty zemědělské pozemky

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,834}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00

5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci II 0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití II 0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů II 0,00

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,500$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,600$$

1. Pozemky plochy technické infrastruktury

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	327,-	0,50	0,600	1,000		98,10

Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	orná půda	338/1	960	98,10		94 176,-
§ 9 odst. 2	orná půda	339/3	575	98,10		56 407,50
§ 9 odst. 2	orná půda	339/4	510	98,10		50 031,-
§ 9 odst. 2	orná půda	338/2	883	98,10		86 622,30
Jiné pozemky - celkem			2 928			287 236,80

Pozemky plochy technické infrastruktury - zjištěná cena celkem = 287 236,80 Kč

2. Pozemky zemědělské

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00%

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
orná půda	339/2	52614	252	4,39	80,00	7,90	1 990,80	
orná půda	339/3	52614	80	4,39	80,00	7,90	632,00	
orná půda	339/4	52614	2 299	4,39	80,00	7,90	18 162,10	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:			2 631 m ²				20 784,90	
Pozemky zemědělské - zjištěná cena celkem							=	20 784,90

3. Parc.č. 347/3 - komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. ce [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	327,-	0,240 1,000	78,4

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	347/3	149	78,48	11 693,52
Ostatní stavební pozemek - celkem			149		11 693,52

Parc.č. 347/3 - komunikace - zjištěná cena celkem

= 11 693,52

4. trvalé porosty pozemky technické infrastruktury

Nelesní porosty: § 44.

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 338/1
stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 7	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 400 m ² * 16,17 Kč/m ²	=	6 468,-
součinitel rovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
BR - bříza bradavičnatá celkem	=	212,23 Kč

BO - borovice lesní (BO - borovice lesní) na pozemku p.č.: 338/1
stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 400 m ² * 22,02 Kč/m ²	=	8 808,-
součinitel rovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
BO - borovice lesní celkem	=	578,03 Kč

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 339/3
stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 7	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 250 m ² * 16,17 Kč/m ²	=	4 042,50
součinitel rovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
BR - bříza bradavičnatá celkem	=	132,64 Kč

BO - borovice lesní (BO - borovice lesní) na pozemku p.č.: 339/3
stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 250 m ² * 22,02 Kč/m ²	=	5 505,-
součinitel rovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
BO - borovice lesní celkem	=	361,27 Kč

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 339/4

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 200 m ² * 16,17 Kč/m ²	=	3 234,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	70,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
BR - bříza bradavičnatá celkem	=	148,56 Kč

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 339/4

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 200 m ² * 17,21 Kč/m ²	=	3 442,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	311,72 Kč

ostatní břízy a jeřáby (ostatní břízy a jeřáby) na pozemku p.č.: 338/2

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 400 m ² * 16,17 Kč/m ²	=	6 468,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
ostatní břízy a jeřáby celkem	=	212,23 Kč

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: 338/2

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 400 m ² * 16,40 Kč/m ²	=	6 560,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
OL - olše lepkavá celkem	=	516,60 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44

= 2 473,28 Kč

Trvalé porosty pozemky technické infrastruktury - zjištěná cena celkem

= 2 473,28 Kč

5. trvalé porosty zemědělské pozemky

Nelesní porosty: § 44.

234,- 0,25 70,00 3,50 0,15 0,50 <hr/> 148,56	BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 339/2 stáří S = 30 roků relativní výšková bonita: 3 srovnávací bonita: 7
	<hr/> jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 100 m ² * 16,- Kč/m ² = 1 600,-
	součinitel srovnávací bonity * 0,25
	podíl skupiny dřevin v nelesním porostu * 50,00 %
	Koeficient sadovnického významu K _{SV} : * 3,50
	Koeficient typu zeleně K _Z : * 0,15
	Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP} * 1,00
	<hr/> BR - bříza bradavičnatá celkem = 105,- Kč

442,- 1,15 30,00 3,50 0,15 0,50 <hr/> 311,72	LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 339/2 stáří S = 30 roků relativní výšková bonita: 3 srovnávací bonita: 3
	<hr/> jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 100 m ² * 16,63 Kč/m ² = 1 663,-
	součinitel srovnávací bonity * 1,15
	podíl skupiny dřevin v nelesním porostu * 50,00 %
	Koeficient sadovnického významu K _{SV} : * 3,50
	Koeficient typu zeleně K _Z : * 0,15
	Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP} * 1,00
	<hr/> LMX - ostatní měkké listnáče celkem = 502,02 Kč

68,- 0,25 50,00 % 3,50 0,15 0,50 <hr/> 12,23 Kč	ostatní břízy a jeřáby (ostatní břízy a jeřáby) na pozemku p.č.: 339/3 stáří S = 30 roků relativní výšková bonita: 3 srovnávací bonita: 7
	<hr/> jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 40 m ² * 16,- Kč/m ² = 640,-
	součinitel srovnávací bonity * 0,25
	podíl skupiny dřevin v nelesním porostu * 50,00 %
	Koeficient sadovnického významu K _{SV} : * 3,50
	Koeficient typu zeleně K _Z : * 0,15
	Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP} * 1,00
	<hr/> ostatní břízy a jeřáby celkem = 42,- Kč

0,- 0,60 0,00 % 3,50 0,15 0,50 <hr/> 5,60 Kč <hr/> 3,28 Kč <hr/> 1,28 Kč	LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 339/3 stáří S = 30 roků relativní výšková bonita: 3 srovnávací bonita: 3
	<hr/> jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 40 m ² * 16,63 Kč/m ² = 665,20
	součinitel srovnávací bonity * 1,15
	podíl skupiny dřevin v nelesním porostu * 50,00 %
	Koeficient sadovnického významu K _{SV} : * 3,50
	Koeficient typu zeleně K _Z : * 0,15
	Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP} * 1,00
	<hr/> LMX - ostatní měkké listnáče celkem = 200,81 Kč

ostatní břízy a jeřáby (ostatní břízy a jeřáby) na pozemku p.č.: 339/4

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 000 m ² * 16,- Kč/m ²	=	16 000,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
ostatní břízy a jeřáby celkem	=	1 050,- Kč

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 339/4
stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 000 m ² * 16,63 Kč/m ²	= 16 630,-
součinitel srovnávací bonity	* 1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	* 3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	* 0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	* 1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	= 5 020,18 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 6 920,01 Kč

Trvalé porosty zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem = 6 920,01 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky plochy technické infrastruktury	287 236,80 Kč
2. Pozemky zemědělské	20 784,90 Kč
3. Parc.č. 347/3 - komunikace	11 693,50 Kč
4. trvalé porosty pozemky technické infrastruktury	2 473,30 Kč
5. trvalé porosty zemědělské pozemky	6 920,- Kč

Výsledná cena - celkem: 329 108,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 329 110,- Kč

000,-
0,25
50,00
3,50
0,15
1,00
050,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

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 tržní hodnotě, 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 338/1, 338/2, 339/2, 339/3, 339/4, 347/3 v katastrálním území Dubno plochy zemědělské

Pozemek v katastrálním území Dubno, obec Dubno					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dubno, Dubno, okres Příbram	plocha 2631 m ²	plochy zemědělské	bez IS	pozemky hospodářsky nevyužívané, trvalé porosty,
1	Županovice, okres Příbram	plocha 6502 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	bez IS	lesní pozemky, ochranné pásmo VN
2	Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram	plocha 355 m ²	plochy zemědělské	bez IS	pozemky hospodářsky nevyužívané, část odvodň. příkopu
3	Rybníky, okres Příbram	plocha 9891 m ²	plochy zemědělské	bez IS	pozemky hospodářsky nevyužívané, trvalé porosty,
4	Dolní Hbity, okres Příbram	plocha 4656 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	bez IS	pozemky hospodářsky nevyužívané, trvalé porosty,
5	Skořice, okres Rokycany	plocha 1811 m ²	plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavěného území	bez IS	pozemky hospodářsky nevyužívané, trvalé porosty,

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16,92 Kč	Nepoužit	16,92 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	16,92 Kč
2	45,00 Kč	Nepoužit	45,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	45,00 Kč
3	65,72 Kč	Nepoužit	65,72 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	65,72 Kč
4	25,77 Kč	Nepoužit	25,77 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	25,77 Kč
5	43,62 Kč	Nepoužit	43,62 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	43,62 Kč
Celkem průměr											39,41 Kč
Minimum											16,92 Kč
Maximum											65,72 Kč
Směrodatná odchylka - s											18,93 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											20,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											58,34 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											

K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Celkový koeficient úpravy $K1 \times \dots \times K6$ je rovný 1 a vyjadřuje tak vysokou podobnost srovnávané a oceňované nemovitosti.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

39,41 Kč/m²

*

2.631 m²

= 103.688 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

104.000,-- Kč

Pozemky technické infrastruktury

Za období 2020-2022 nebyly realitní inzercí nabízeny k prodeji pozemky určené pro skladování a likvidaci odpadů. Zpracovatel zároveň vychází ze skutečnosti, že veškeré podnikatelské aktivity týkající se této činnosti vyžaduje řadu povolených řízení stanovené zákonem. Na trhu s touto komoditou se tak pohybuje pouze úzká profesní skupina, tudíž takové typy pozemků nebývají běžně obchodovány širokou veřejností a nejsou ani realitní inzercí nabízeny, z tohoto důvodu nebylo možné provést porovnání.

Pokud nelze určit cenu obvyklou, oceňuje se majetek tržní hodnotou. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím a to v obchodním styku uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

Tržní hodnota se určí na základě výběru z více způsobů oceňování a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Pro porovnávací způsob se nepodařilo dohledat dostatečný počet srovnávaných nemovitostí a jiná metoda určení tržní hodnoty pozemku není vhodná. Pozemky nelze oceňovat nákladovou metodou a výnosový způsob ocenění není v tomto případě použitelný.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že jediný možný způsob ocenění pozemku je cenou zjištěnou.

Pozemky dopravní infrastruktury nebývají realitní inzercí nabízeny. Pokud jsou pozemky určené jako komunikace obchodovány, je to společně se zemědělskými, lesními či stavebními pozemky. Z kupních smluv tak nelze cenu odvodit. Pokud jsou komunikace prodávány samostatně, jedná se o cílenou nabídku prodeje a z uvedených kupních smluv není možné ověřit, že ceny vznikaly na základě tržních mechanismů, cena byla pravděpodobně stanovena platným cenovým předpisem (dle druhu komunikace a velikosti a vybavenosti obce). Zároveň při ocenění pozemků obdobného charakteru vychází zpracovatel ze skutečnosti, že trh s komunikacemi je velmi specifický, jak druhem využití, tak konstrukčním řešením komunikace. Pozemky dopravní infrastruktury stejné jako plochy veřejného prostranství jsou zároveň definovány zákonem o obcích jako prostory přístupné každému bez omezení.

Pokud nelze určit cenu obvyklou, oceňuje se majetek tržní hodnotou. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím a to v obchodním styku uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

Tržní hodnota se určí na základě výběru z více způsobů oceňování a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Pro porovnávací způsob se nepodařilo dohledat dostatečný počet srovnávaných nemovitostí a jiná metoda určení tržní hodnoty pozemku není vhodná. Pozemky nelze oceňovat nákladovou metodou a výnosový způsob ocenění není v tomto případě použitelný.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že jediný možný způsob ocenění pozemku je cenou zjištěnou.

Obvyklé nájemné

Pro stanovení výše nájemného je určeno nájemné simulované v souladu Komentářem Ministerstva financí Věcná břemena po 1. lednu 2014 (roční užitek jako procentní podíl z obvyklé ceny pozemku).

Podle postupu při oceňování majetku státu: Nelze-li obvyklé nájemné na trhu určit porovnáním (obdobné nemovité věci nejsou v daném místě a čase pronajímány ani k pronájmu nabízeny nebo jen ojediněle), odvodí se nájemné z ceny nemovité věci, která má být pronajata. Roční nájemné se stanoví ve výši 4-10 % z obvyklé ceny nemovité věci podle vyhodnocení z hlediska atraktivity místa, ve kterém se nachází, druhu nemovité věci a způsobu využití.

U zemědělských pozemků se nájemné (pachtovné) počítá z obvyklé ceny zemědělských pozemků v rozmezí 1-2%. Přičemž výše závisí i na délce pachtu, atraktivitě území a na velikosti a celistvosti pachtovaného pozemku. Ostatní plochy a trvalé porosty mají obvykle nižší cenu než orná půda.

Při stanovení nájmu oceňovaných zemědělských pozemků vychází zpracovatel ze svých zkušeností s trhem se zemědělskými pozemky, kdy se obvyklé nájemné (pachtovné) zemědělských pozemků pohybuje v rozmezí 2500- 3500,-Kč/ha (dle bonity půdy, velikosti a celistvosti pachtovaného pozemku) tj. 0,25-0,35 Kč/m². Pokud by bylo nájemné stanoveno ve výši 1% z ceny pozemku, nájemné (pachtovné) by činilo 1.034,- Kč z plochy 2631 m², tj. po zaokrouhlení 0,40,-Kč/m². Oceňované pozemky jsou ale zemědělsky nevyužívané a zarostlé trvalými porosty. Zpracovatel se přiklání k názoru, že

pozemky nejsou k zemědělskému využití pronajmutelné, popř. stanovuje nájemné ve výši 0,5% z ceny pozemku (tj. 0,20 Kč/m²), po zaokrouhlení **530,-Kč**.

Zpracovatel vychází se skutečnosti, že pro zemědělského podnikatele je pozemek atraktivní tehdy, pokud jej může zemědělsky využít a získat na něj dotace. Podmínkou získání dotace je pozemky zemědělsky obhospodařovat, tj. nahlásit obhospodařování u příslušné instituce v působnosti Ministerstva zemědělství, která zprostředkovává finanční podporu (SZIF). Pozemek byl ke dni ocenění zarostlý trvalými porosty (bříza, borovice) a jako takový by tuto podmínku zápisu do LPIS a následné využití finanční podpory nemohl splňovat.

Nájemné pozemků plochy technické infrastruktury je stanoveno ve výši 5% z ceny zjištěné (cenu obvyklou nelze určit)

Pozemky technické infrastruktury vč. porostů 289.710,-Kč

Roční nájemné 5% 14.486,-Kč

Pozemky dopravní infrastruktury: jedná se o veřejnou komunikaci, není komerčně využívána, nelze pronajmout.

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

parc.č.	výměra	územní plán	cena zjištěná	cena obvyklá/cena zjištěná pokud nelze určit cenu obvyklou
338/1	960	technická infrastruktura	94.176	94.176
		trvalé porosty	790	790
		celkem	94.966	94.966
338/2	883	technická infrastruktura	86.622	86.622
		trvalé porosty	728	728
		celkem	87.350	87.350
339/2	252	plochy zemědělské	1.991	9.931
		trvalé porosty	607	
		celkem	2.598	9.931
339/3	80	plochy zemědělské	632	3.152
		trvalé porosty	243	
		celkem	875	3.152
	575	technická infrastruktura	56.408	56.408
		trvalé porosty	494	494
		celkem	56.902	56.902
		celkem	57.777	60.054
339/4	2299	plochy zemědělské	18.162	90.604
		trvalé porosty	6.070	
		celkem	24.232	90.604
	510	technická infrastruktura	50.031	50.031

		trvalé porosty	461	461
		celkem	50.492	50.492
		celkem	74.724	141.096
347/3	149	dopravní infrastruktura	11.694	11.694
celkem			329.109 Kč	405.091Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. U zemědělských pozemků jednotková cena u cenového předpisu vychází již řadu let z bonitované půdně ekologické jednotky, vyjadřující půdně-klimatické podmínky. Srovnávací metoda lépe monitoruje trh se zemědělskými pozemky

Přímé srovnání u pozemků technické a dopravní infrastruktury nemohlo být provedeno, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

Obvyklé nájemné po zaokrouhlení:

Zemědělské pozemky	530,-Kč
Pozemky technické infrastruktury	<u>14.490,-Kč</u>
Celkem po zaokrouhlení	15.020,-Kč

F. ZÁVĚR:

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

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena (zemědělské pozemky) a cena zjištěná (pozemky technické infrastruktury, dopravní infrastruktury) předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

405.000 Kč

Slovy: čtyřistapěttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklé nájemné předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

15.020 Kč

Slovy: patnácttisícdvacet korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.09.2022



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 17162-1804/2022 znaleckého deníku.

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

H. Seznam příloh

Objednávka, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	338/1 st
Obec:	Dubno [564508] st
Katastrální území:	Dubno [633682]
Číslo LV:	281
Výměra [m ²]:	960
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52614 st	960

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Pozemek se nachází v dobyvacím prostoru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	338/2 st
Obec:	Dubno [564508] st
Katastrální území:	Dubno [633682]
Číslo LV:	281
Výměra [m ²]:	883
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52614	883

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	339/2
Obec:	Dubno [564508]
Katastrální území:	Dubno [633682]
Číslo LV:	281
Výměra [m ²]:	252
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52614	252

Omezení vlastnického práva

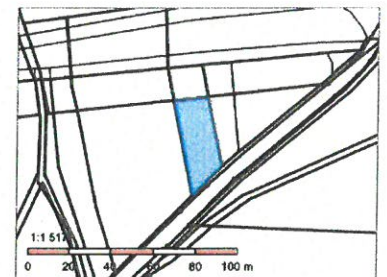
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	339/3
Obec:	Dubno [564508]
Katastrální území:	Dubno [633682]
Číslo LV:	281
Výměra [m ²]:	655
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52614	655

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	339/4
Obec:	Dubno [564508]
Katastrální území:	Dubno [633682]
Číslo LV:	281
Výměra [m ²]:	2809
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52614	2809

Omezení vlastnického práva

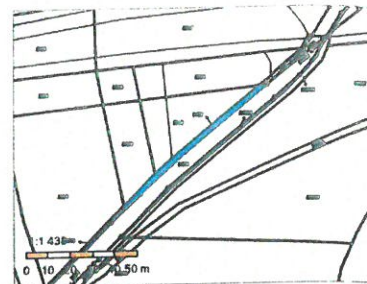
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	347/3
Obec:	Dubno [564508]
Katastrální území:	Dubno [633682]
Číslo LV:	281
Výměra [m ²]:	149
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Podl

Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

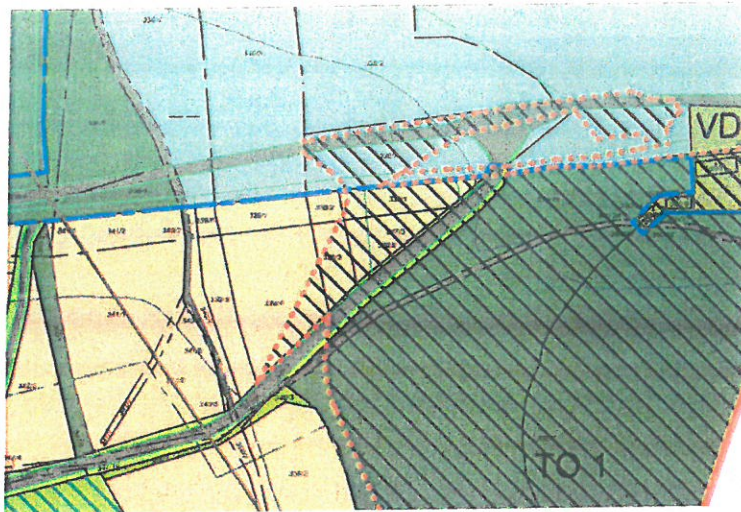
Jiné zápisy

Typ

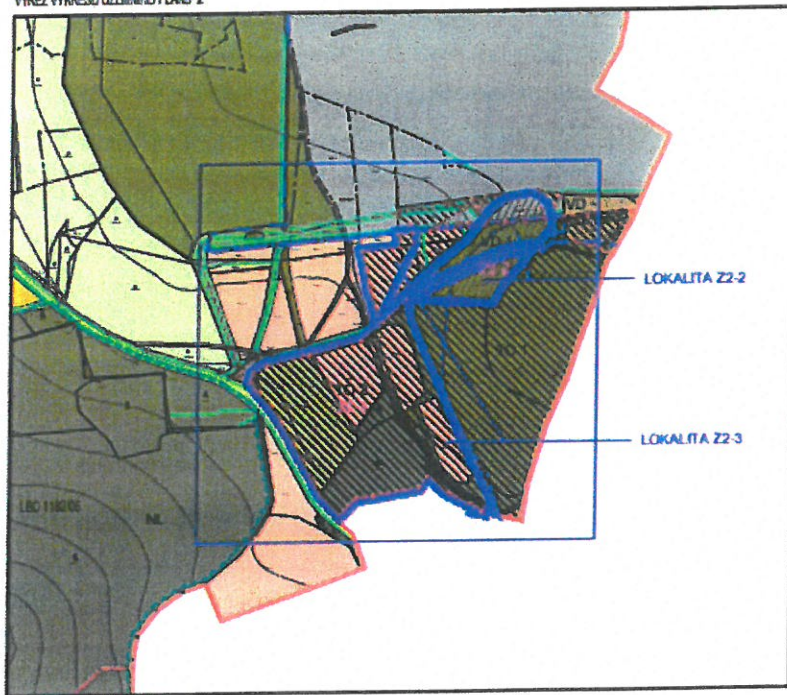
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru



Územní plán (výřez z územního plánu)







VÝŘEZ VÝKRESU ÚZEMNÍHO PLÁNU 2



PLATI LEGENDA ÚZEMNÍHO PLÁNU

FLOCHY S ROZLIČNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
NAVRH VE ZNĚNÍ LZ

-  ÚJELNÍ PŘEŠEVÁ ZNĚNÍ LZ ÚZEMNÍHO PLÁNU
-  FLOCHY ORGÁNIZÁČNÍHO VYBAVENÍ
- VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
-  VÝROBNÍ A PODNIKATELSKÉ FLOCHY
- DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA
-  FLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- NÁVLADNÍ S OCEHOVÝM VĚ. REGULÁČNÍ

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

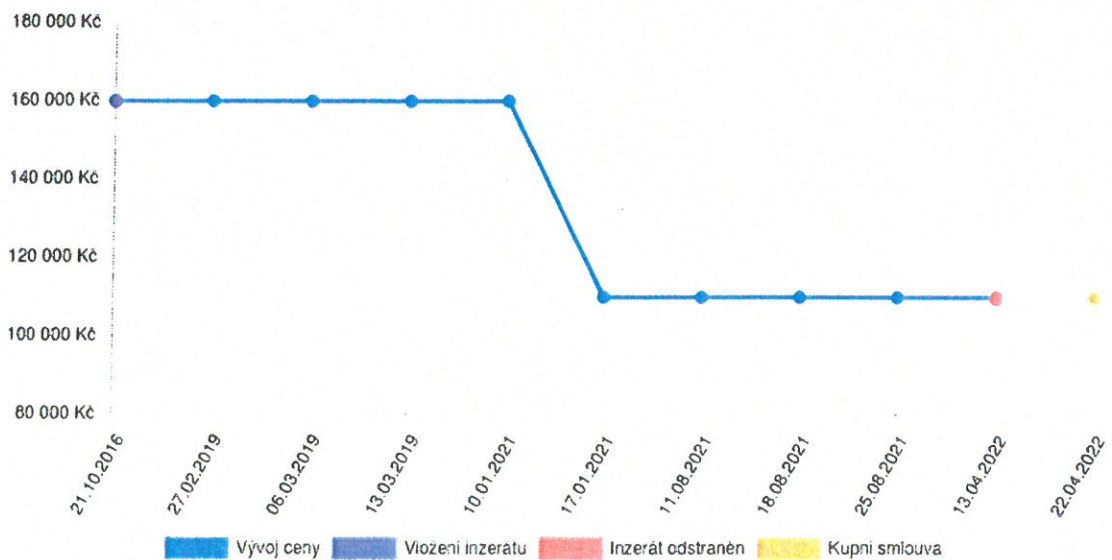


**Prodej, Pozemek, 6502 m²,
Županovice, okres Příbram**

Celková cena: 110.000 Kč

Adresa: Županovice, okres Příbram

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Županovice, okres Příbram	Číslo řízení	V-3470/2022-211
Cena dle kupní smlouvy	110 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	6502
Kupní smlouva podepsaná dne	22.04.2022	Současné využití	les

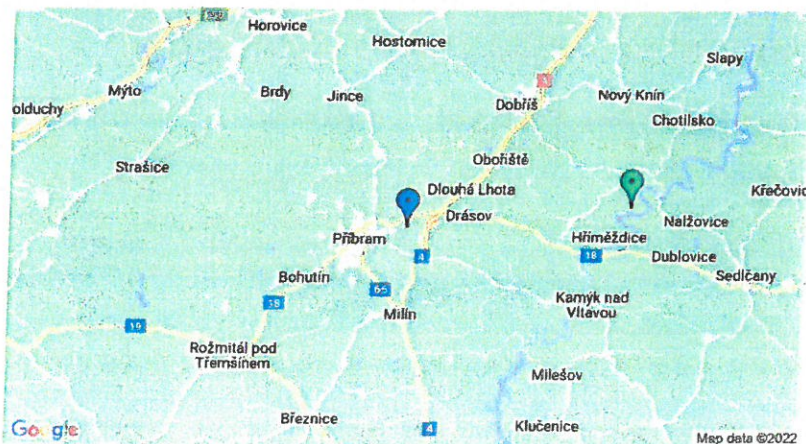
Slovní popis

Ke koupi nabízíme pozemky, o celkové výměře 6.502 m2. Výměra se skládá celkem ze 3 parcel, p.č. 235/2 o výměře 1018 m2 ost. pl. jiná plocha, p.č. 234 o výměře 5109 m2 les, p.č. 235/3 o výměře 375 m2 les. Pozemky jsou v k.ú. Županovice, cca 300 m od hladiny přehrady, 100 m od chatové zástavby. Pozemky jsou dotčeny ochranným pásmem velmi vysokého napětí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

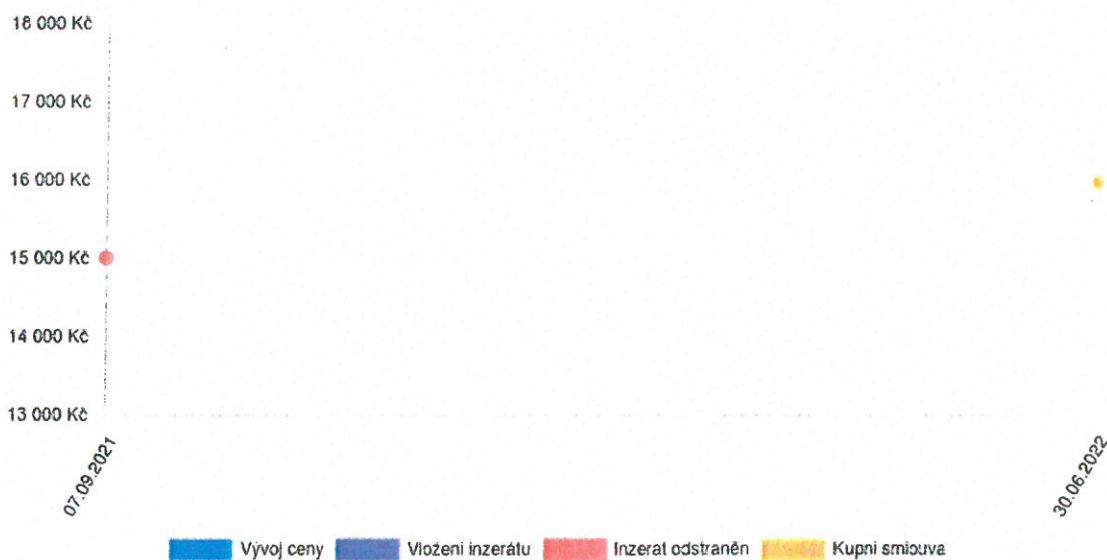


Prodej, Pozemek, 355 m², Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram

Celková cena: 15.975 Kč

Adresa: Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram	Číslo řízení	V-5613/2022-211
Cena dle kupní smlouvy	15 975 Kč	Plocha pozemku (m ²)	355
Kupní smlouva podepsaná dne	30.06.2022	Současné využití	ostatní

Slovní popis

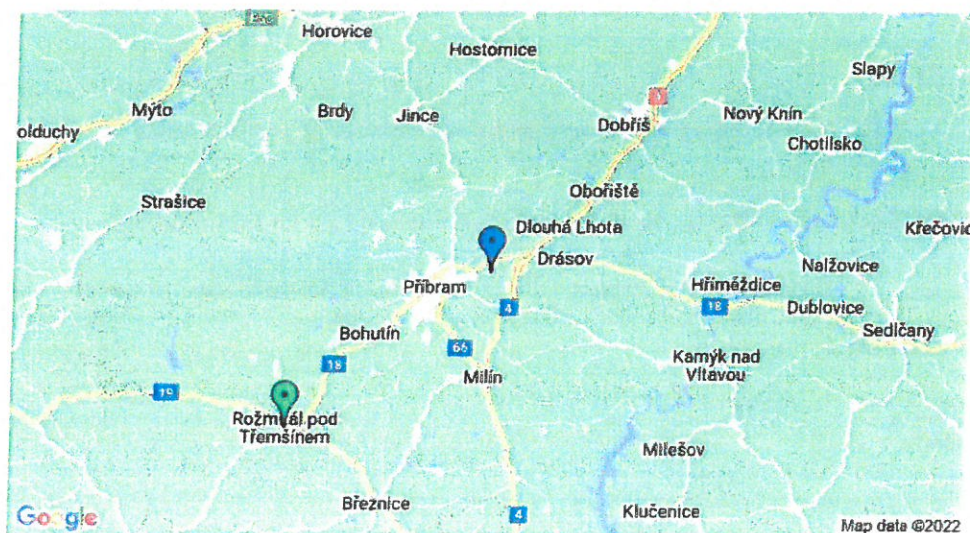
Prodej formou výběrového řízení pod uvedeným variabilním symbolem 77210809 (VS): Rožmitál pod Třemšínem – pozemek p.p.č. 427/5, k.ú. Rožmitál p. Tř., okr. Příbram. Neoplocený pozemek tvaru velmi úzkého obdélníku (šířka cca 3-4 m) o výměře cca 355 m² v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní prost, zemědělský půdní fond, se nachází za jihozápadním okrajem města Rožmitál pod Třemšínem, cca

200 m od zastavěného území. Jedná se o část neudržovaného odvodňovacího příkopu zarostlého trávou a náletovými porosty. Malá část pozemku je využívána k pastvě dobytka. Minimální kupní cena: 15 020,- Kč Kauce: 1 000,- Kč Prohlídka: Vzhledem k volné přístupnosti nabízené nemovitosti nebude organizována prohlídka nemovitosti. Je však možná konzultace s kontaktní osobou na regionálním pracovišti v Plzni, Štefánikovo náměstí 1. Kontakt: J. Gondáš – 973 340 824 nebo gondasj@army.cz Podrobný popis předmětu koupě a úplné znění podmínek výběrového řízení jsou k dispozici v dokumentech na internetových stránkách odboru nakládání s nepotřebným majetkem Ministerstva obrany ČR v sekci Nemovitý majetek – Aktuální nabídka (viz odkaz níže). Pro případné bližší informace se obraťte přímo na níže uvedenou kontaktní osobu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

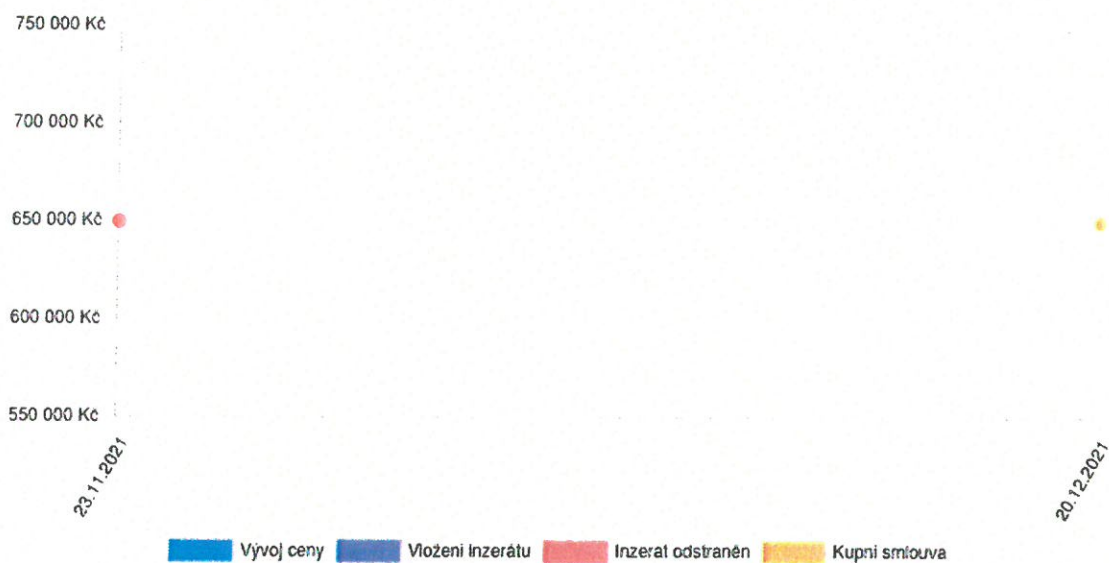


Prodej, Pozemek, 9891 m², Rybníky, okres Příbram

Celková cena: 650.000 Kč

Adresa: Rybníky, okres Příbram

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

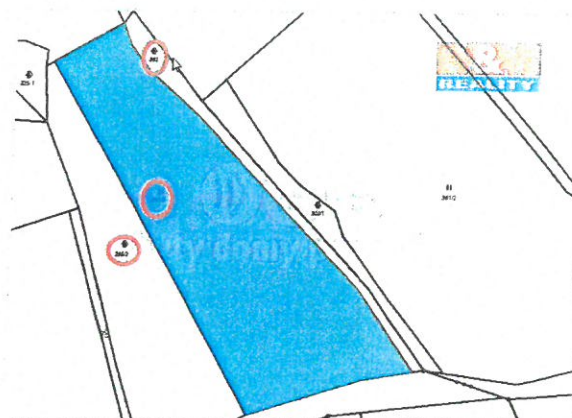
Adresa	Rybníky, okres Příbram	Plocha pozemku (m ²)	9891
Cena dle kupní smlouvy	650 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	20.12.2021	Umístění objektu	Polosamota
Číslo řízení	V-12364/2021-211		

Slovní popis

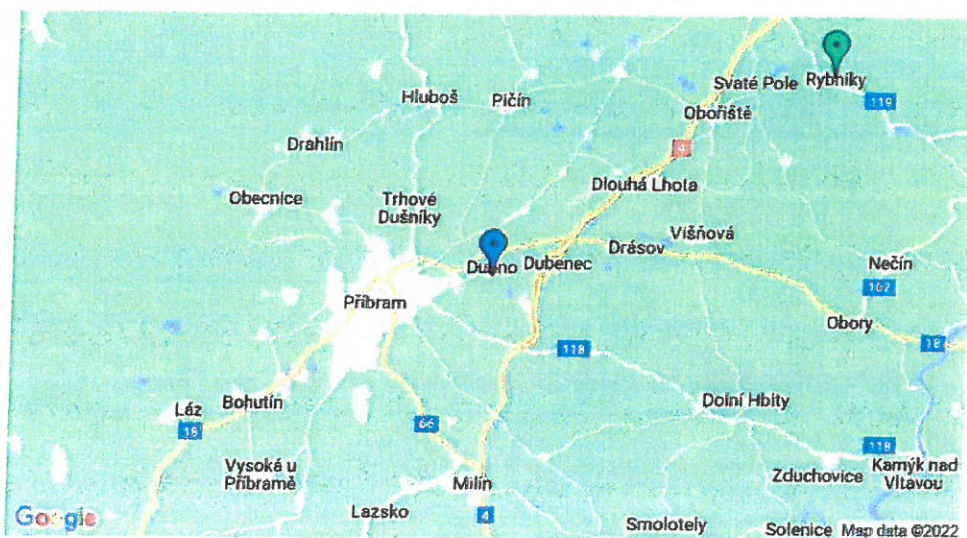
Prodej trvalého travního porostu, v katastrálním území Rybníky, okres Příbram o celkové ploše 9 891 m². Celková plocha se skládá ze tří pozemků. Pozemky se nachází v blízkosti obytných domů. Jeden z pozemků o ploše 5976 m², BPEJ 4.68.11. K tomuto

pozemku je přístup přes cizí pozemky. Možnost využití pro zemědělské účely, například pro chov dobytka.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

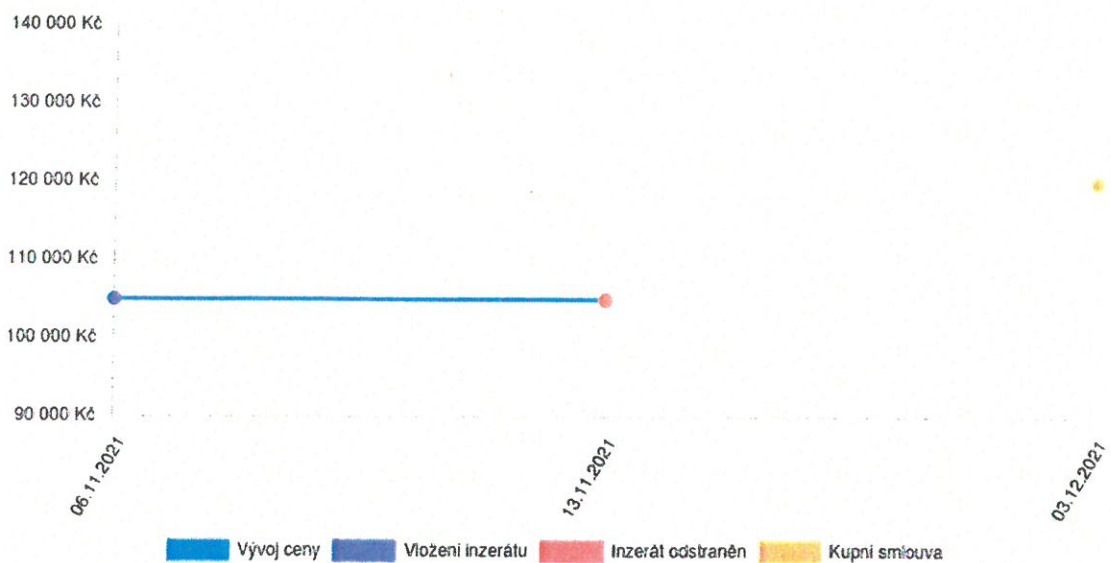


Prodej, Pozemek, 4656 m², Dolní Hbity, okres Příbram

Celková cena: 120.000 Kč

Adresa: Dolní Hbity, okres Příbram

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Dolní Hbity, okres Příbram	Plocha pozemku (m ²)	4656
Cena dle kupní smlouvy	120 000 Kč	Současné využití	les
Kupní smlouva podepsaná dne	03.12.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-11799/2021-211		

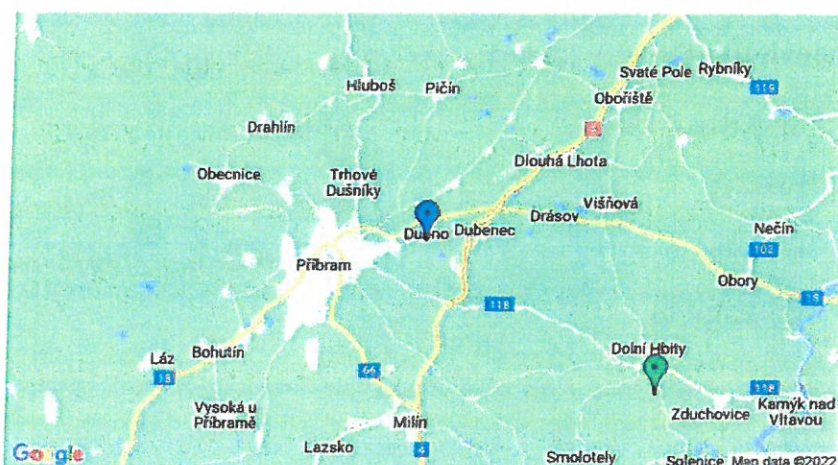
Slovní popis

Nabízím prodej pozemku v k.ú Nepřejov, č.p. 643/20 o celkové výměře 4656 m². Bez provize RK, prodej od přímého vlastníka. V případě dotazů kontaktujte info@levnepole.cz

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



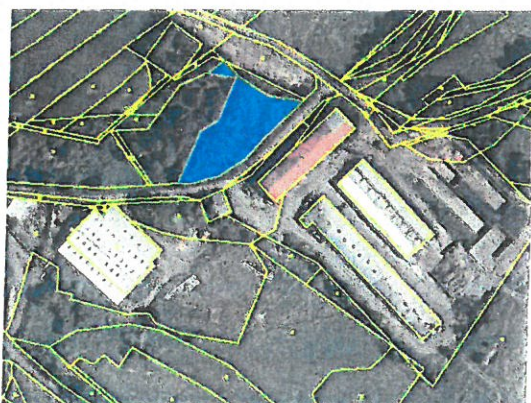
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

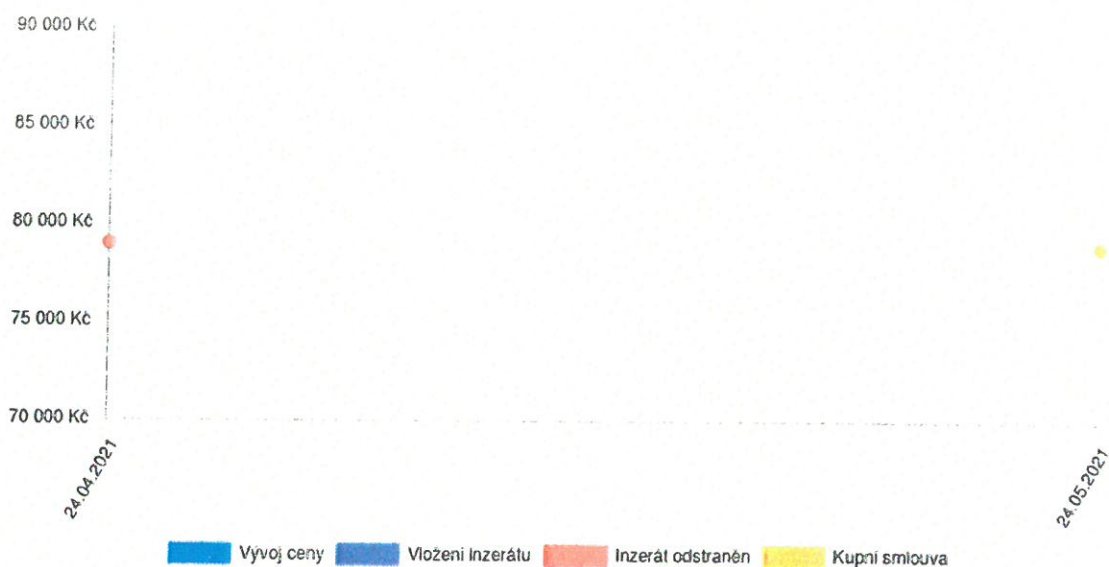


Prodej, Pozemek, 1811 m², Skořice, okres Rokycany

Celková cena: 79.000 Kč

Adresa: Skořice, okres Rokycany

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



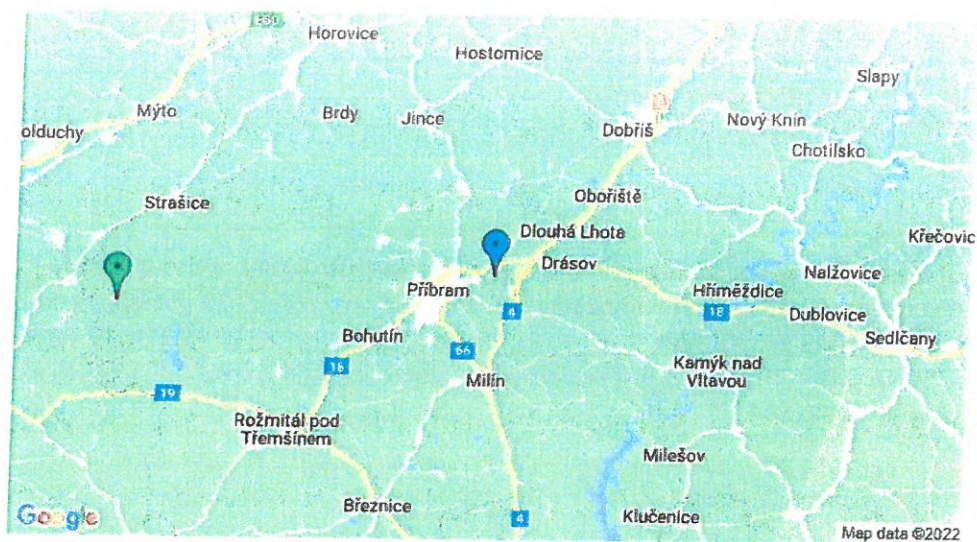
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Skořice, okres Rokycany	Plocha pozemku (m ²)	1811
Cena dle kupní smlouvy	79 000 Kč	Současné využití	ostatní
Kupní smlouva podepsaná dne	24.05.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-2043/2021-408		

Slovní popis

Prodej pozemku p. č. 528/1 Umístění: Skořice Velikost: 1 811 m² Možnosti využití: Pokud hledáte zemědělskou půdu na okraji obce Skořice u Rokycan v sousedství zemědělsky využívaných staveb, neměl by Vaší pozornosti ujít tento pozemek o velikosti 1 811 m². Parcela je specifikována jako „NZ – Plochy zemědělské a NS - Plochy smíšené nezastavěného území“. Můžete zde zřídit ornou půdu, trvalé travní plochy (louky a pastviny), ovocné sady a zahrady, chmelnice a vinice. K tomu lze zde vybudovat stavby pro zemědělství a související dopravní a technickou infrastrukturu. Okolí: Přímo v obci Skořice najdete autobusovou zastávku, ze které se dostanete do Rokycan. Autem jsou Rokycany 27 minut a Příbram 40 minut. Toto reklamní a obchodní sdělení má pouze informativní charakter a není návrhem na uzavření smlouvy.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Petra Kramperová

Od: praskovak@seznam.cz
Odesláno: čtvrtek 16. března 2023 16:48
Komu: Petra Kramperová
Předmět: Re: Cena pozemků
Přílohy: image001.png

Dobrý den paní Kramperová,
ve znaleckém posudku jsou oceněny pozemky technické a dopravní infrastruktury cenou zjištěnou jako jediný možný způsob ocenění. Cena je odvozená od ceny stavebních pozemků, zatímco v roce 2022 byla dle cenového předpisu základní cena 327,-Kč, v roce 2023 je 390,-Kč.

Předběžně jsem přepočítala, pokud bychom dělali znalecký posudek k letošnímu roku 2023 bude celková cena o 57.400 Kč vyšší než v roce 2022.

S přáním hezkého dne
Ing. Kateřina Prášková
odhady nemovitostí
tel. 777 061 779
XP invest,s.r.o

----- Původní e-mail -----

Od: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@prijram.eu>
Komu: praskovak@seznam.cz <praskovak@seznam.cz>
Datum: 16. 3. 2023 14:24:44
Předmět: Cena pozemků

Vážená paní inženýrko,

dne 05.09.2022 byl Vámi pro město Příbram zpracován znalecký posudek č. 17162-1804/2022 pro výpočet a určení ceny v místě a čase obvyklé a ceny zjištěné dle platného cenového předpisu pozemků p. č. 338/1, 338/2, 339/2, 339/3, 339/4 a 347/3, vše v k. ú. Dubno.

Prosím o vyjádření, zda ceny ve znaleckém posudku uvedené jsou stále aktuální, či došlo v mezidobí ke změně cen pozemků.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529