

**Název bodu jednání:**

Výkup pozemků p. č. 123/129 a p. č. 125/16, oba v katastrálním území Brod u Příbramě

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 13.11.2023, č. usn. 1004/2023**Text usnesení RM:** Rada města

1) doporučuje ZM

schválit výkup pozemků p. č. 123/129 a p. č. 125/16, oba v katastrálním území Brod u Příbramě, které jsou ve vlastnictví [redacted] bytem [redacted], za celkovou kupní cenu 260.000,00 Kč, s tím, že město Příbram bere na vědomí skutečnost, že na pozemku p. č. 123/129 v k. ú. Brod u Příbramě se nachází stavba, která není zapsána v katastru nemovitostí a její vlastník nebyl dohledán a že mezi nabízenými pozemky vede pozemek, který je ve vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu Povodí Vltavy, státní podnik.

2) ukládá OVV zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 4.12.2023.

**Napsala:** Jana Říčařová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje - neschvaluje

výkup pozemků p. č. 123/129 a p. č. 125/16, oba v katastrálním území Brod u Příbramě, které jsou ve vlastnictví [redacted] bytem [redacted], za celkovou kupní cenu ..... Kč, s tím, že město Příbram bere na vědomí skutečnosti, že na pozemku p. č. 123/129 v k. ú. Brod u Příbramě se nachází stavba, která není zapsána v katastru nemovitostí a její vlastník nebyl dohledán a že mezi nabízenými pozemky vede pozemek, který je ve vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu Povodí Vltavy, státní podnik.

**Důvodová zpráva:**

Zastupitelstvo města Příbram dne 11.9.2023, usnesením č. 268/2023/ZM schválilo záměr výkupu pozemků p. č. 123/129 a p. č. 125/16, oba v katastrálním území Brod u Příbramě, které jsou ve vlastnictví [redacted] bytem [redacted], s tím, že město Příbram bere na vědomí skutečnosti, že na pozemku p. č. 123/129 v k. ú. Brod u Příbramě se nachází stavba, která není zapsána v katastru nemovitostí a její vlastník nebyl dohledán a že mezi nabízenými pozemky vede pozemek, který je ve vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu Povodí Vltavy, státní podnik.

Na základě tohoto usnesení byl městem Příbram objednán znalecký posudek a materiál je znovu předkládán k projednání v orgánech města Příbram.

Znalecký posudek č. 061799/2023 ze dne 19.10.2023, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou:

Obvyklá cena: 260.000 Kč (tj. cca 602 Kč/m<sup>2</sup>).

V tomto znaleckém posudku došlo k písařské chybě na str. 7, a to v číslech pozemků (chybně jsou na posledním řádku uvedena čísla pozemků p. č. 4170/86 a p. č. 4172/211).

Cena dle znaleckého posudku byla sdělena právnímu zástupci paní Váňové, JUDr. Strýčkovi. JUDr. Strýček sdělil, že paní Váňová bude akceptovat i cenu stanovenou znaleckým posudkem.

Fond pozemků - výše zůstatku ke dni 30.10.2023 je 8.061.308,95 Kč, dále je částka 24.000.000 Kč uložena na spořicímu účtu.

Nyní následuje důvodová zpráva, která byla součástí materiálu předkládaného Zastupitelstvu města Příbram dne 11.9.2023.

„Začátek důvodové zprávy“:

Vlastník a žadatelka:

[redacted] kterou na základě plné moci zastupuje JUDr. Dušan Stryček.

Předmět žádosti:

Varianta 1.

Nabídka výkupu pozemku p. č. 123/129 o výměře 309 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost) a pozemku p. č. 125/16 o výměře 123 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost), oba v katastrálním území Brod u Příbramě. [redacted] si nechala pozemek odborně ocenit panem J. Pintnerem, který stanovil cenu pozemku p. č. 123/129 na částku 309.000 Kč. O této ceně je [redacted] ochotna s městem Příbram dále jednat. Za druhý pozemek p. č. 125/16 by [redacted] nepožadovala žádnou částku.

Varianta 2.

Žádost o zřízení věcného břemene cesty (o šíři 4m) přes pozemky p. č. 123/115 a p. č. 122/1, oba v katastrálním území Brod u Příbramě (které jsou ve vlastnictví města Příbram) ve prospěch pozemku p. č. 123/129 v katastrálním území Brod u Příbramě, který je ve vlastnictví [redacted].

Poznámka OSM: Varianta 2. bude předložena k projednání v příslušném orgánu až v případě, že nebude Zastupitelstvem města Příbram schválen záměr výkupu pozemků.

Účel:

[redacted] ve svých žádostech uvádí, že pozemky zdědila. V podstatě k nim nemá žádný vztah, jako důchodkyně již nemá energii tyto pozemky řádně užívat či udržovat. Po zralé úvaze se je rozhodla nabídnout městu Příbram k případnému odprodeji. Pokud by však město Příbram nabídku na výkup pozemků nevyužilo, žádá město Příbram o zřízení věcného břemene cesty (o šíři 4 m) přes pozemky p. č. 123/115 a p. č. 122/1, oba v k. ú. Brod u Příbramě, ve prospěch jejího pozemku p. č. 123/129 v k. ú. Brod u Příbramě.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

K variantě 1.:

Nabízené pozemky, pro rozvoj města Příbram, nepředstavují žádný zásadní strategický přínos.

Odbor však doporučuje zvážit výkup pozemků, a to z důvodu jejich případného prodeje spolu s pozemky p. č. 123/115 a p. č. 122/1, oba v katastrálním území Brod u Příbramě, které jsou ve vlastnictví města Příbram.

Případným výkupem pozemků by došlo ke smysluplnému seskupení dotčených pozemků.

Nabízené pozemky se, dle Územního plánu Příbram, nachází v ploše rekreace – zahrádkářské a chatové osady (ZO).

K variantě 2.:

Odbor nemá námitek ke zřízení věcného břemene cesty (o šíři 4 m) přes pozemky města Příbram.

Pozemky města se, dle Územního plánu Příbram, nachází v ploše rekreace – zahrádkářské a chatové osady (ZO).

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

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Byl požádán o vyjádření pouze k variantě 2.

Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor námitek ke zřízení věcného břemene cesty o šíři 4 m v předmětných pozemcích.

Vyjádření Odboru správy majetku:

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci.

Nabízené pozemky i pozemky města Příbram se nachází v zahrádkářské kolonii Brod, jsou oplocené, uzamčené - nepřístupné.

Na částech pozemků p. č. 123/115 a p. č. 122/1, oba v k. ú. Brod u Příbramě, které jsou ve vlastnictví města Příbram, se nachází stavba „pravděpodobně klubovny“, která byla vystavěna v akci „Z“. Tato stavba není evidována v katastru nemovitostí a není ve vlastnictví města Příbram. OSM oslovil Územní sdružení Českého zahrádkářského svazu Příbram s dotazem, zda je jim znám vlastník stavby na těchto pozemcích se nacházející. Svaz odpověděl, že Základní organizace ČZS Brod byla v roce

2018 zrušena pro dlouhodobou nečinnost již před 1.1.2014. Sdružení není známo, co se na zmíněných pozemcích děje.

Dále OSM oslovil 1. SčV, a.s. se stejným dotazem, odpověď viz výše a dále oslovil i tehdejší místopředsedkyni zahrádkářského svazu, která však na dotaz města nereagovala.

Následně, před projednáním materiálu v KRMM, tuto bývalou místopředsedkyni zahrádkářského svazu kontaktovala paní Frýbertová - předsedkyně KRMM, která po rozhovoru s ní sdělila, že pozemky bez právního titulu užívá nějaký pan [REDAKCE], který na pozemcích města i v „klubovně“ skladuje různé věci.

Na základě této skutečnosti byla požádána Městská policie Příbram o provádění kontrol. Pan [REDAKCE] byl na místě strážníky zastížen a přislíbil jim, že věci vystěhuje (na nějakou „krajní“ zahrádku, kterou obývá).

Na nabízeném pozemku p. č. 123/129 v k. ú. Brod u Příbramě se též nachází stavba „pravděpodobně vodárny“, která byla vystavěna v akci „Z“. Tato stavba není evidována v katastru nemovitostí. Paní Váňová ani 1. SčV, a. s. o této „stavbě“ a jejím účelu nic neví.

OSM upozorňuje, že mezi nabízenými pozemky p. č. 123/129 a p. č. 125/16, oba v k. ú. Brod u Příbramě, je „vkliněn“ pozemek p. č. 124 (vodní plocha) v k. ú. Brod u Příbramě, který je ve vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu Povodí Vltavy, státní podnik.

Dále odbor uvádí, že v roce 2022 evidovalo město Příbram (jako vlastník pozemků) žádost o prodej pozemků p. č. 123/115 a p. č. 122/1, oba v k. ú. Brod u Příbramě. Na pozemku p. č. 123/115 v k. ú. Brod u Příbramě se též nachází stavba (pravděpodobně klubovny), která není v katastru nemovitostí evidována, vlastník stavby není městu Příbram znám.

Rada města Příbram dne 11.7.2022, usn. č. 0678/2022 záměr prodeje těchto pozemků neschválila. Součástí předkládaného materiálu bylo i vyjádření Osadního výboru Brod, který neschválil s prodejem pozemků, a to z důvodu, že se v místě schází zahrádkáři (schůze, vybírání poplatků atd.), dále, že v místě je možné odebírat pitnou vodu. Jedná se o jednu z mála ploch, která se dá smysluplně využít a otevřít lidem (např. vytvořit volně přístupnou zahradu, vytvořit water point na vodu pro cyklisty a pěší atd.).

V únoru 2023 telefonicky oslovil OSM tehdejšího předsedu OV Brod – Mgr. Hovorku, zda by věděl o osobě, která má od klubovny klíče, či kdo stavbu užívá apod. Touto informací bohužel nedisponuje.

Vyjádření 1. SčV, a. s.:

Odbor správy majetku vznesl dotaz, týkající se připojení na vodovod na shora uvedených pozemcích. Samotné napojení nebylo možné na místě samotným zjistit, neboť uvedené pozemky se nachází za zamčeným plotem. Pro ověření je nutné zpřístupnit nemovitosti jejich majitelem. Vlastník stavby vodárny pro zahrádkáře na pozemku p. č. 123/129 v k. ú. Brod u Příbramě, není 1. SčV a.s. znám, smlouvu o dodávce vody k tomuto objektu nenevidují. Odběr vody pro shora uvedené pozemky není rovněž zasmluvněn.

OSM dále uvádí, že aktuálně eviduje žádost pana [REDAKCE] o odprodej pozemků p. č. 123/115 a p. č. 122/1, oba v k. ú. Brod u Příbramě, které jsou ve vlastnictví města Příbram.

Tato žádost bude příslušnému orgánu města předložena k projednání až po vyřešení žádostí paní [REDAKCE]

Znalecký posudek pro ocenění nabízených pozemků, které jsou ve vlastnictví paní [REDAKCE] byl objednan až v případě, že Zastupitelstvo města Příbram schválí záměr výkupu nabízených pozemků.

Komise pro realizaci majetku města Příbram dne 29.3.2023:

Varianta 1)

Komise **doporučuje – nedoporučuje**

schválit záměr výkupu pozemků p. č. 123/129 a p. č. 125/16, oba v katastrálním území Brod u Příbramě, od žadatelky.

Varianta 2)

Komise **doporučuje – nedoporučuje**

schválit zřízení věcného břemene cesty (o šíři 4 m) přes pozemky města Příbram p. č. 123/115 a p. č. 122/1, oba v k. ú. Brod u Příbramě, ve prospěch pozemku p. č. 123/129 v k. ú. Brod u Příbramě.

Komise zároveň doporučuje zabývat se nezkolaudovanou stavbou klubovny a navezenými odpadky na pozemcích města č. 123/115 a 122/1 a také připojení/nepřipojení se na vodovod na všech pozemcích výše uvedených.

Po projednání materiálu v radě města byl z důvodu právní jistoty (ve vztahu k nezapsané stavbě) osloven JUDr. Samek se žádostí o zaslání právního stanoviska mj. ke stavbě na nabízeném pozemku se nacházející.

Stanovisko JUDr. Samka v příloze předkládaného materiálu.

Na základě doporučení JUDr. Samka byl osloven Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen úřad).

Úřad sdělil, že se pravděpodobně bude jednat o opuštěný majetek, dle § 1050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že v souladu s ust. § 1045 odst. 2 téhož zákona opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu. Nevykonával-li vlastník své vlastnické právo k výše uvedeným stavbám od doby účinnosti obč. zákoníku, uplyne ke konci roku 2023 lhůta daná tímto zákonem, a tzv. bezprizorní majetek přejde do vlastnictví státu, s nímž bude příslušný hospodařit úřad.

K pozemkům p. č. 123/129 a p. č. 123/115 v k. ú. Brod u Příbramě úřad uvedl, že nebude uplatňovat předkupní právo.

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.

Fond pozemků - výše zůstatku ke dni 31.7.2023 je 7 668 599,95 Kč, dále je částka 24.000.000 Kč uložena na spořicí účtu.

#### Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) nabídka prodeje včetně určení ceny a žádost o zřízení věcného břemene
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření 1. SČV, a. s.
- 4) dopisy tehdejší místopředsedkyně zahrádkářského svazu ze dne 24.10.2011 a ze dne 28.11.2011 (tyto dopisy byly přílohou materiálu předkládaného Zastupitelstvu města Příbram dne 10.12.2012)
- 5) sdělení Územního sdružení ČZS Příbram
- 6) zápis OV Brod ze dne 24.6.2022
- 7) stanovisko JUDr. Samka ze dne 27.4.2023
- 8) sdělení ČR ÚZSVM ze dne 26.6.2023

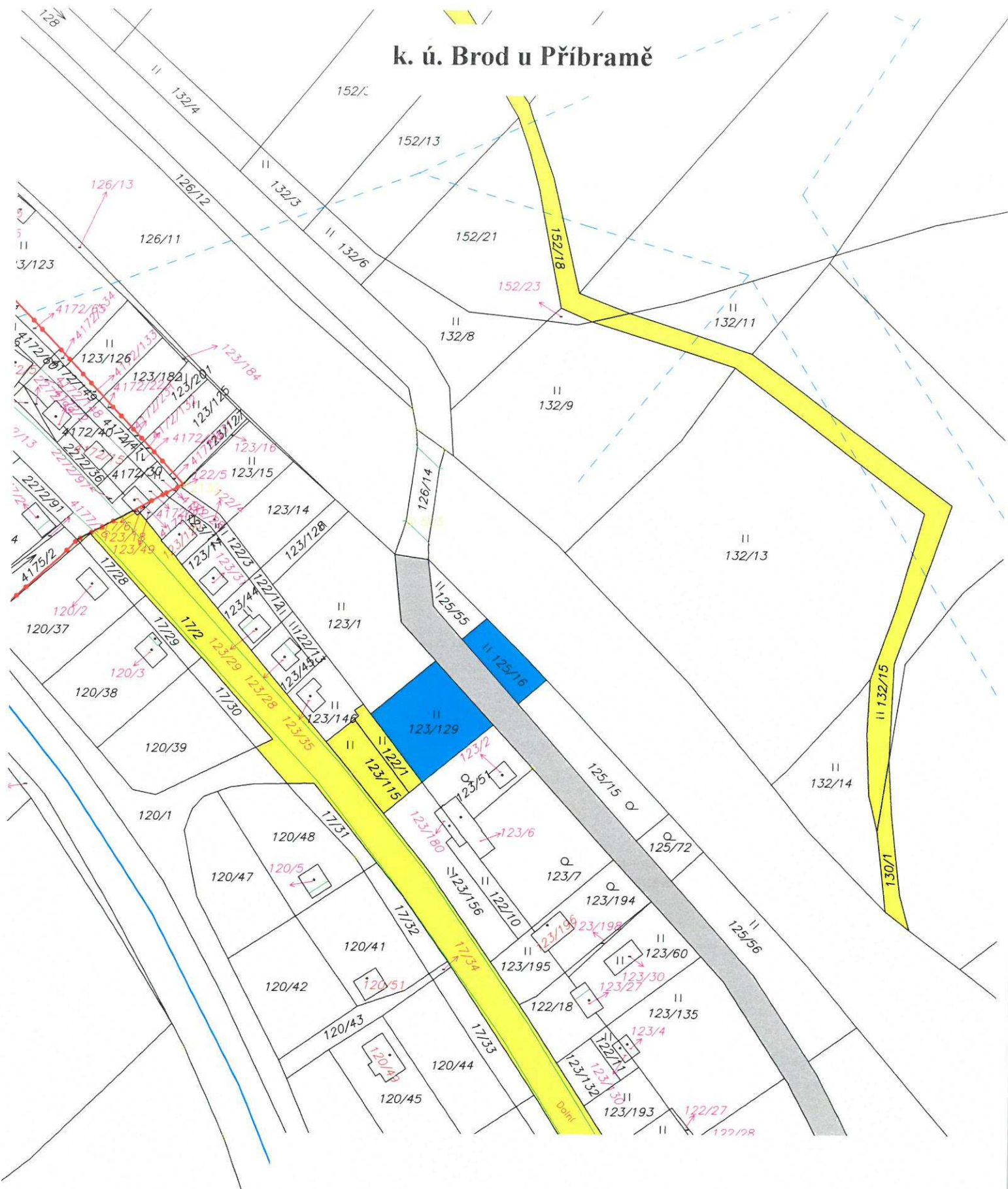
„Konec důvodové zprávy“.

#### Přílohy





- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) nabídka prodeje a vyjádření právního zástupce k ceně stanovené znaleckým posudkem
- 3) znalecký posudek č. 061799/2023 ze dne 19.10.2023, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou



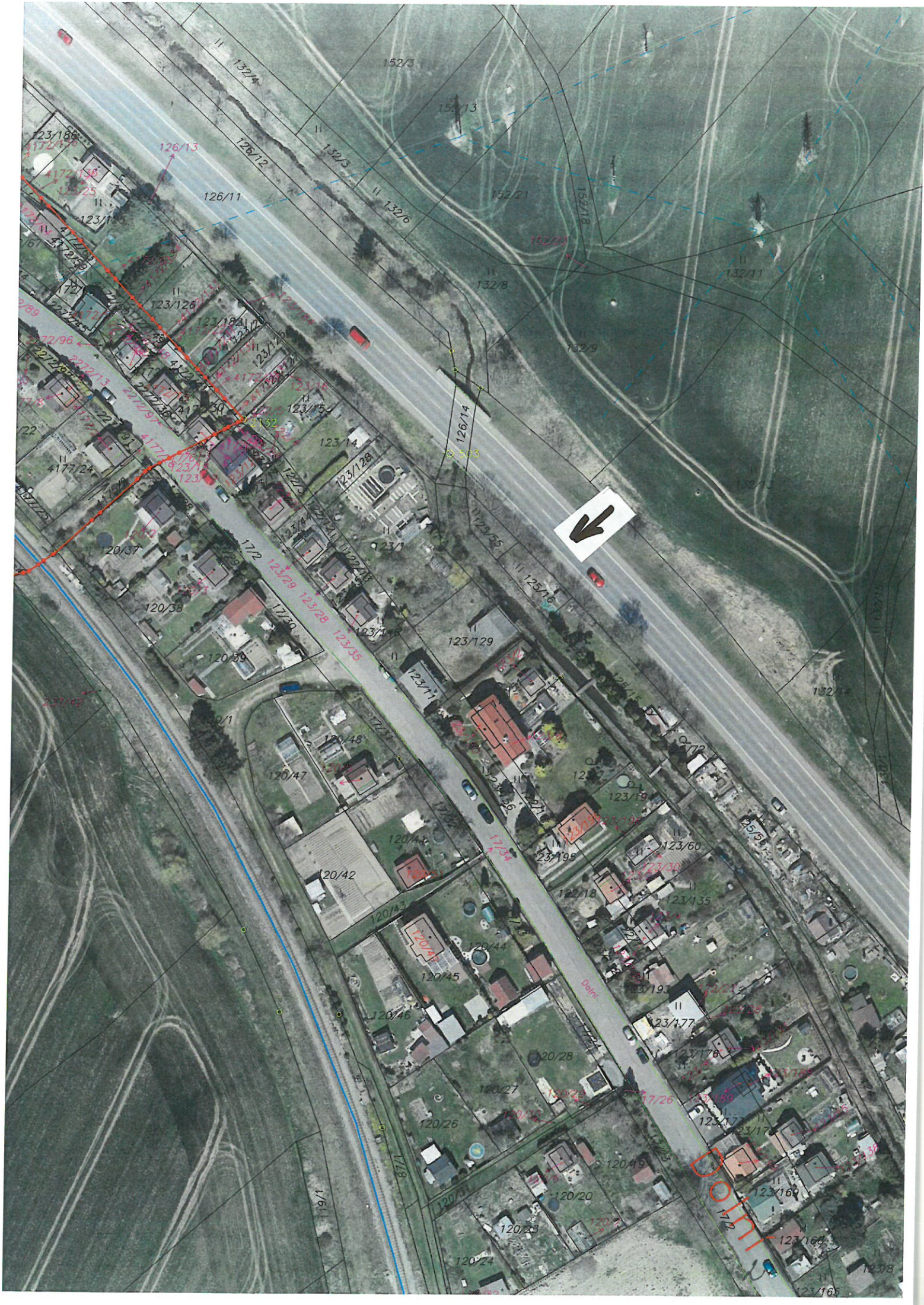
# k. ú. Brod u Příbramě



## LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  nabízené pozemky ve vlastnictví 
-  ČR – Povodí Vltavy, státní podnik









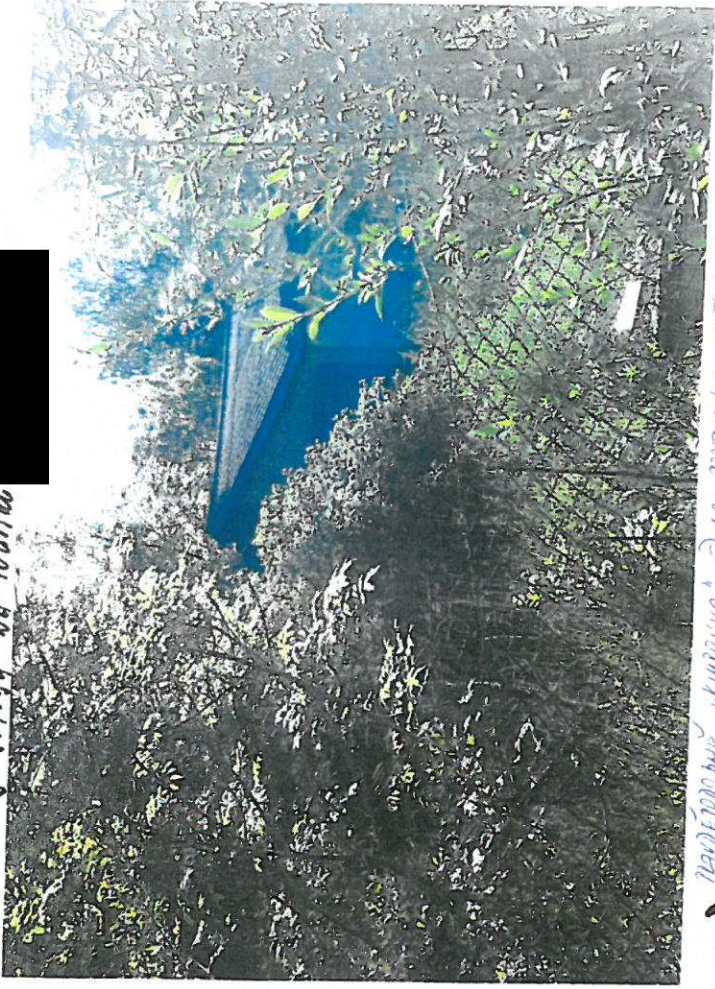
Προϊόντων Ιωάννης Α. Πιπτακ







↓ ПУТИНА НА ПОДТИКУ



↑ ПУТИНА НА ПОДТИКУ → НА ПОДТИКУ НА ПУТИНА



↑ ПУТИНА НА ПУТИНА







*JUDr. Dušan Strýček, advokát*  
*Mariánské údolí 126, 261 01 Příbram II*  
*osvědčení ČAK č. 13504*

V Příbrami dne 2.12.2022

Městský Úřad Příbram  
Odbor správy majetku

### Nabídka odprodeje pozemků v k.ú. Brod u Příbramě

Vážení, převzal jsem právní zastoupení paní [redacted]  
[redacted] činím za ni následující nabídku.

Moje klientka zdělila na Příbramsku hned několik nemovitých věcí. Z toho mimo jiné **pozemky parc. č. 123/129 a 125/16 v k.ú. Brod u Příbramě, obec Příbram**, které se nacházejí v bývalé zahrádkářské kolonii a které sousedí mimo jiné s pozemky parc. č. 123/115 a 122/1 tamtéž ve vlastnictví Města Příbram.

Dne 3.6.2022 samo Město Příbram vyzvalo mou klientku, aby sdělila, zda je jí případně znám vlastník stavby vodárny na jejím pozemku parc. č. 123/129 v k.ú. Brod u Příbram. Na to má klientka odpovídala obratem dopisem ze dne 27.6.2022, že jí skutečný vlastník stavby vodárny není znám a že jí nejsou známy ani další bližší okolnosti.

Nicméně má klientka k oběma dotčeným pozemkům nemá v podstatě žádný vztah, jako důchodkyně již nemá ani energii na to pozemky řádně užívat či udržovat a po zralé úvaze se rozhodla nabídnout je Městu Příbram jako nepochybně serióznímu vlastníku sousedních pozemků k případnému odprodeji.

Klientka si nechala z hlediska případných kontraktačních jednání a zejména z důvodu její představy o ceně stanovit **obvyklou cenu pozemku parc. č. 123/129**, kterou svým odborným vyjádřením určil pan Josef Pintner dne 28.11.2022 na částku 309.000,- Kč. Klientka je ochotna o ceně za tento pozemek s Městem Příbram samozřejmě jednat a bude tedy záležet na Městu, zda o pozemek projeví zájem a jaká bude jeho cenová představa. Paní Váňová každopádně zdůrazňuje, že je ochotna prodat Městu Příbram také druhý **pozemek parc. č. 125/16** a za ten nepožaduje žádnou částku.

**Prosím tedy, zda by příslušné orgány Města Příbram zvážily a projednaly tuto nabídku (na odprodej pozemků parc. č. 123/129 a 125/16 v k.ú. Brod u Příbramě, obec**

Příbram) a následně, aby mi jako advokátovi [redacted] bylo sděleno stanovisko, za což předem děkuji.

S pozdravem

advokátní kancelář

JUDr. Dušan Strýček, advokát  
číslo osvědčení ČAK 13504  
Maněnské údolí 126, 261 01 Příbram II

JUDr. Dušan Strýček, advokát  
[redacted]

**Příloha**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14 ohledně pozemků parc. č. 123/129 a 125/16

Dopis Města Příbram ze dne 3.6.2022

Odpověď [redacted] z 27.6.2022

Odborné vyjádření ke stanovení ceny ze dne 28.11.2022

*JUDr. Dušan Strýček, advokát*

*Mariánské údolí 126, 261 01 Příbram II*

*osvědčení ČAK č. 13504*

---

*Plná moc*

Já podepsaná

[Redacted signature]

zmocňuji JUDr. Dušana Strýčka, advokáta se sídlem Mariánské údolí 126, 261 01 Příbram II,

aby mne obhajoval, resp. ve všech právních věcech zastupoval, aby vykonával veškeré úkony s tím související, zejména přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, námítky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, dědictví odmítal nebo neodmítal, to vše i tehdy, kdy je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Tuto plnou moc uděluji i v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu, občanského soudního řádu, správního řádu a zákoníku práce.

V Příbrami dne 28.11.2022

[Redacted signature]

.....  
Podpis klienta

Udělenou plnou moc přijímám

[Redacted signature]

advokátní kancelář  
JUDr. Dušan Strýček, advokát  
číslo osvědčení ČAK 13504  
Mariánské údolí 126, 261 01 Příbram II

### Určení ceny v místě a čase obvyklé, tržní cena

Na základě požadavku advokáta JUDr. Dušana Strýčka, resp. jeho klientky [redacted] jsem byl požádán

o určení ceny v místě a čase obvyklé k dnešnímu datu 28.11. 2022.

Toto určení ceny je vyhotoveno za účelem znalosti hodnoty předmětné nemovitosti.

Dne 26. 11. 2022 jsem předmětnou nemovitost navštívil a znám pouze pohled ze silnice Vše je zamknuté. Viz fotografie.  
Víme, že je zde elektřina, obecní voda s výzvou odběratelům, aby zaplatili á 35,-Kč/ m3.

**Předmětná věc nemovitá je zapsána na 1 ks LV.**

**LV č. 14 v k.ú. Brod u Příbramě obec Příbram.**

veden u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun.

Vedeno výhradní vlastnictví :

- [redacted]
- pozemek p.č. 123/129 o výměře 309 m2 trvalý trvaní porost.

V odd. C LV - bez zápisu

**NPopis, zjištění :**

V osadě Brod, obci Příbram podél železniční trati, potoka a silnice od jihu do Příbrami je řada zahrádek se zahradními chatami. Dnes již některé přerůstají do domů pro trvalé bydlení. Zde asi uprostřed je předmětný pozemek. Na něm stojí 1



zděná stavba. Druhá zděná stavba je zepředu na pozemku města. Vše nezapsané v katastru nemovitostí. Viz foto, kat. snímky.

Údajně jde o občanskou vybavenost, možná a pravděpodobně je užívá svaz zahrádkářů - vybudované snad v akci Z.

Stavby nejsou zapsány v katastru. Viz katastrální snímky.

Špatné je, že od silnice předmětný pozemek ještě oddělují pozemky p.č. 122/1 o výměře 65 m<sup>2</sup> a p.č. 123/15 o výměře 130 m<sup>2</sup>. Takže přímý přístup na předmětný oceňovaný pozemek od silnice není. Tyto pozemky patří Městu Příbram.

#### **Porovnání s trhem nemovitostí :**

Dnes v Příbrami není žádná nabídka. Běžně se ale ceny pohybují od 1,5 mil. Kč do 2,0 mil. Kč za zahrádku se zděnou chatkou.

**Na základě všeho zjištěného určuji cenu celého LV**

**tedy pozemku á 1.000,-Kč/ m<sup>2</sup>**

**309.000,-Kč**

**tři-sta-devět-tisíc-Kč**

=====

#### **Znalecká doložka :**

Prohlašuji, že jsem osoba znalá, na trhu s nejstarší realitní historií v republice. Moje RK byla založena k 20. 2. 1990.

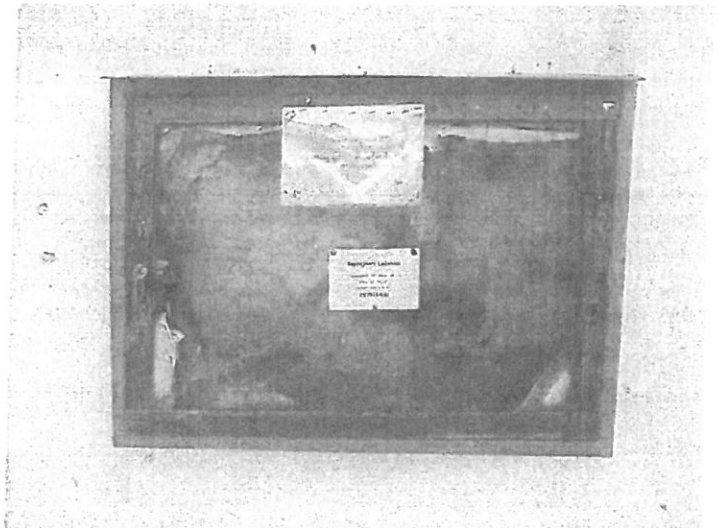
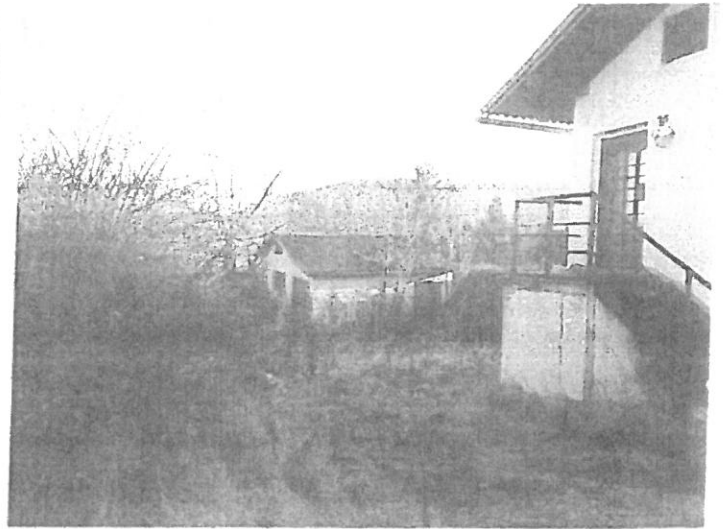
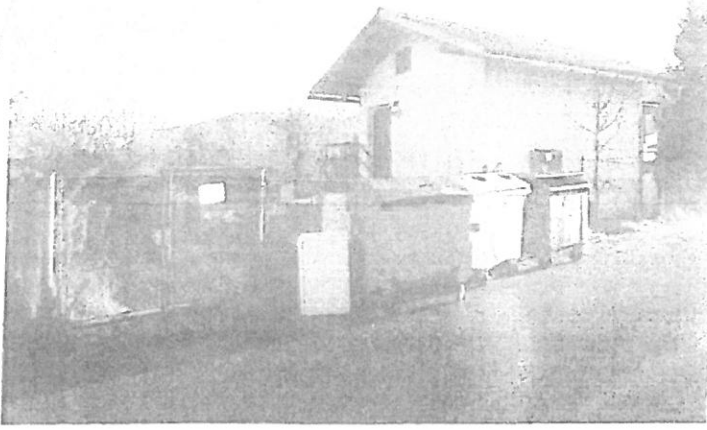
Prohlašuji, že jsem osoba nepodjatá, majitele jsem neznal.

Příbram 28. 11. 2022

Josef

Kč

Vydáno ve 2 výtiscích s foto  
Přílohy : LV, kat. snímky,



Jana Říčařová

---

Od: JUDr. Dušan Strýček <strycek@akstrycek.cz>  
Odesláno: 30. října 2023 10:03  
Komu: Jana Říčařová  
Předmět: sdělení - [REDACTED]

Dobrý den, paní Říčařová,

potvrzuji převzetí Vašeho dopisu ze dne 26.10.2023.

Po domluvě s [REDACTED] Vám sděluji, že akceptujeme stanovenou cenu znaleckým posudkem.

S pozdravem

JUDr. Dušan Strýček, advokát

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 061799/2023



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. 123/129 a 125/16 v k.ú. Brod u Příbramě a obci Příbram

**Znalec:** Ing. Kamila Štěpánková  
Dělnická 390  
252 41 Dolní Břežany  
telefon: +420 739 016 448  
e-mail: posudky@seznam.cz

**Zadavatel:** Město Příbram  
Tyršova 108  
261 19 Příbram I

**Počet stran:** 13 (5 stran příloh)

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 18.10.2023

**Vyhotoveno:** V Dolních Břežanech 19.10.2023





V územním plánu jsou pozemky vedené jako ZO - Plochy rekreace - zahrádkářské a chatové osady (**Hlavní a přípustné funkční využití:** plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, zahrádkářské chaty, rekreační chaty. **Podmíněně přípustné funkční využití:** bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 50 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby - výhradně pro uspokojování uživatelů daného území, případně v souvislosti s dominantním funkčním využitím).

### 3.2. Obsah

#### 1. Pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	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 - Bez vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,643$$

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

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 <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

#### § 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2	1 576,-	0,50	0,600	1,000		472,80
-------------	---------	------	-------	-------	--	--------

Index trhu  $I_T$  je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	123/129	309	472,80		146 095,20
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	125/16	123	472,80		58 154,40
Jiné pozemky - celkem			432			<b>204 249,60</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

**= 204 249,60 Kč**

115

## 4.2. Výsledky analýzy dat

I. Pozemky

204 250,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**204 250,- Kč**

slovy: Dvěstěčtyřicetdvěstěpadesát Kč

## 4.3. Ocenění obvyklou cenou

Jako podklady byly použity údaje realizovaných prodejů z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro, z období posledních dvanáct měsíců. Podle tohoto serveru byly v uplynulé době zobchodovány tyto pozemky:

### ***Realizované prodeje***

#### **I. Nemovitost**

**Obec: Příbram III, ul. Pod Haldou**

**Charakter: pozemek zahrada, v ÚP k zastavění, lepší možnost využití**

**Velikost pozemku: 158 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 250 000,- Kč (1 582 Kč/m<sup>2</sup>)**

**Prodáno: 11/2022, V-9280/2022-211**



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koef 1,00; Lokalita – lepší - koeficient 0,85; Velikost - menší - koeficient 0,90; Vybavení pozemku – stejné - koeficient 1,00; Celkový stav – lepší možnost využití - koeficient 0,70

**Celkový koeficient KC = 0,54**

**Upravená cena: 850 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **II. Nemovitost**

**Obec: Žežice**

**Charakter: pozemek zahrada, v ÚP vedený jako BV - k zastavění**

**Velikost pozemku: 1 241 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 1 241 000,- Kč (1 000 Kč/m<sup>2</sup>)**

**Prodáno: 11/2022, V-9772/2022-211**





Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koef 1,00; Lokalita – lepší - koeficient 0,90; Velikost - větší - koeficient 1,00; Vybavení pozemku – stejné - koeficient 1,00; Celkový stav – výrazně lepší možnost využití - koeficient 0,60  
Celkový koeficient KC = 0,54 Upravená cena: 540 Kč/m<sup>2</sup>

### III. Nemovitost

**Obec: Příbram III, ul. Mixova**

**Charakter: pozemek zahrada, v ÚP vedený jako BM - k zastavění**

**Velikost pozemku: 61 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 30 000,- Kč (492 Kč/m<sup>2</sup>)**

**Prodáno: 06/2023, V-4627/2023-211**



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koef 1,00; Lokalita – lepší - koeficient 0,90; Velikost - menší - koeficient 1,00; Vybavení pozemku – stejné - koeficient 1,00; Celkový stav – lepší možnost využití, ale na menší ploše - koeficient 1,00  
Celkový koeficient KC = 0,90 Upravená cena: 440 Kč/m<sup>2</sup>

## 5. ZÁVĚR

Pozemky se nachází v části Příbram - Brod mezi ulicemi Milínská a Dolní v zahrádkářské kolonii směrem z Příbrami na Lešetice. Pozemky jsou neudržované, zarostlé, jsou oddělené korytem potoka. Na pozemku p.č. 123/129 se nachází zděná přízemní chatka, která není zapsaná v KN ani zakreslená v katastrální mapě (vlastník nebyl nikdy dohledán) a není předmětem ocenění. Vstup na pozemek nebyl umožněn, byla provedena obhlídka za plotem. K pozemku je pravděpodobně přivedena přípojka elektra, studna na pozemcích není, vodovod ani kanalizace pravděpodobně přivedeny nejsou.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako ZO - Plochy rekreace - zahrádkářské a chatové osady (**Hlavní a přípustné funkční využití:** plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, zahrádkářské chaty, rekreační chaty. **Podmíněně přípustné funkční využití:** bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 50 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby - výhradně pro uspokojování uživatelů daného území, případně v souvislosti s dominantním funkčním využitím).

- Na základě porovnání všech zobchodovaných pozemků s oceňovaným pozemkem, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znaleců se situací na trhu s obdobnými typy, s ohledem na stavbu cizího vlastníka na pozemku, odhaduji obvyklou cenu na 600 Kč/m<sup>2</sup>.

**Pozemek p.č. 4170/86 a 4172/211 (432 m<sup>2</sup>) ..... 260 000,- Kč**

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 1381-90/23.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 061799/2023.

V Dolních Břežanech 18.10.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková  
Dělnická 390  
252 41 Dolní Břežany

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 061799/2023

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z KN	1
Katastrální mapa	2
Mapa oblasti	1





Vyhotovil: Jana Říčařová

MISYS KatalistSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu

## PARCELY VYBRANÉ V MAPĚ VYHOVUJÍCÍ ZADANÉ PODMÍNCE

OKRES: CZ0208 Příbram, 3211  
 OBEC: 539911 Příbram  
 KAT. ÚZEMÍ: 612634 Brod u Příbramě

INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.09.2023

ČÍSLO PARCELY: KN 123/129  
 VÝMĚRA[m<sup>2</sup>]: 309  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Brod u Příbramě 612634  
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 DRUH POZEMKU: trvalý travní porost  
 ZPŮSOB OCHRANY: zemědělský půdní fond  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-2046/2003-211  
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra[m <sup>2</sup> ]
56811	309

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 14

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

OKRES: CZ0208 Příbram, 3211  
 OBEC: 539911 Příbram  
 KAT. ÚZEMÍ: 612634 Brod u Příbramě

INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.09.2023

ČÍSLO PARCELY: KN 125/16  
 VÝMĚRA[m<sup>2</sup>]: 123  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Brod u Příbramě 612634  
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 DRUH POZEMKU: trvalý travní porost  
 ZPŮSOB OCHRANY: zemědělský půdní fond  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-2046/2003-211  
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra[m <sup>2</sup> ]
56811	123

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 14

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

V Katastru nemovitostí evidovány celkem: 2 parcely.

Vyhотовeno systémem MISYS ver.16.13.153847 SW hasp pro VFK verze

Datum a čas vyhotovení výpisu: 11.10.2023

6.0

08:36:35

Vyhotovil: Jana Říčařová

Výpis vyhotoven za 0.285s, SQLite3 native,

ver.3.35.5

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

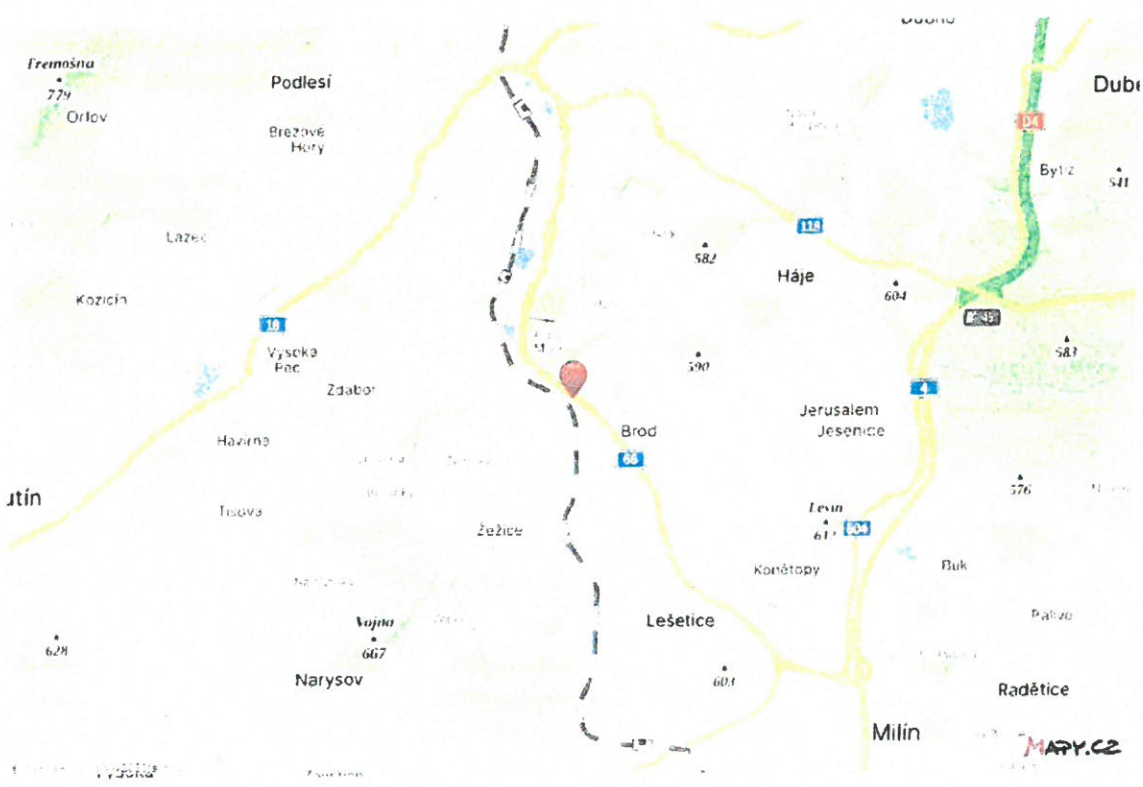
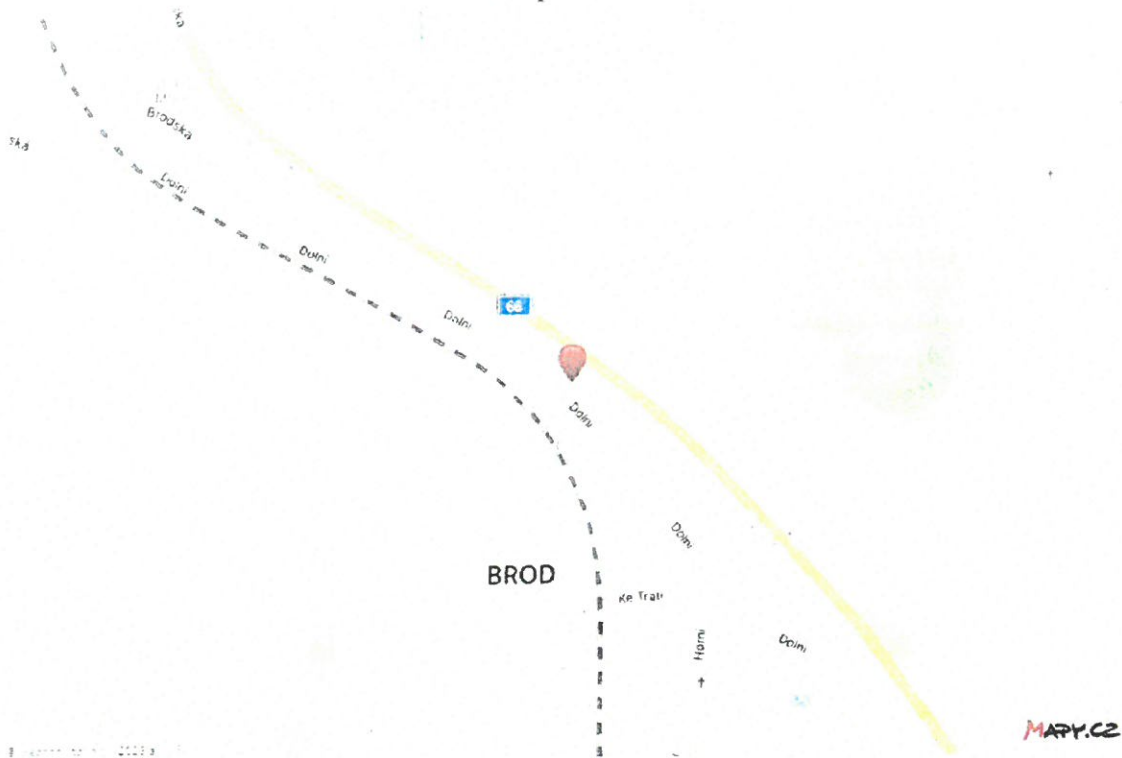








# Mapa oblasti



24