

Město Příbram

Pro jednání ZM

Odbor správy majetku

dne: 22.04.2024

**Název bodu jednání:**

Žádost o prodej/směnu pozemků v katastrálním území Trhové Dušníky

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 02.04.2024, č. usn. 0341/2024**Text usnesení RM:** Rada města

1. nedoporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Trhové Dušníky č.p. 111, rodinný dům, v katastrálním území Trhové Dušníky, obci Trhové Dušníky, se sídlem Trhové Dušníky 116, 261 01 Příbram, IČO: 00663000.
2. doporučuje ZM schválit záměr prodeje pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Trhové Dušníky č.p. 111, rodinný dům, v katastrálním území Trhové Dušníky, výběrovým řízením – obálkovou metodou, minimální výše podání činí 13.000.000,00 Kč, s ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020 a s tím, že přes část prodávaného pozemku bude zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p. č. 48/4, p. č. 48/5, p. č. 48/7, p. č. 48/10, vše v katastrálním území Trhové Dušníky.
3. nedoporučuje ZM schválit prodej pozemků p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 182/3, a části pozemku p. č. 394/1 o výměře cca 4.000 m<sup>2</sup> z celkové výměry 52.816 m<sup>2</sup> (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), vše v katastrálním území Trhové Dušníky, obci Trhové Dušníky, se sídlem Trhové Dušníky 116, 261 01 Příbram, IČO: 00663000.
4. doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 70/2 v katastrálním území Trhové Dušníky, za cenu 341,00 Kč/m<sup>2</sup>, obci Trhové Dušníky, se sídlem Trhové Dušníky 116, 261 01 Příbram, IČO: 00663000.
5. nedoporučuje ZM schválit záměr směny pozemků p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 182/3, p. č. 70/2, a části pozemku p. č. 394/1 o výměře cca 4.000 m<sup>2</sup> z celkové výměry 52.816 m<sup>2</sup> (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), vše v katastrálním území Trhové Dušníky, ve vlastnictví města Příbram, za pozemky p. č. 429/4, p. č. 488/12, p. č. 520/2, p. č. 521/5, p. č. 521/7, p. č. 557/2, p. č. 557/3, p. č. 566/2, p. č. 590/8, p. č. 596/15, p. č. 597/9, p. č. 597/10, p. č. 598/4, p. č. 598/3, p. č. 599/6, p. č. 601/10, p. č. 598/5, p. č. 599/7, p. č. 602/3, p. č. 608/10 a p. č. 612/10, vše v katastrálním území Trhové Dušníky, ve vlastnictví obce Trhové Dušníky, se sídlem Trhové Dušníky 116, 261 01 Příbram, IČO: 00663000.
6. ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 22.04.2024.

**Napsaly:** Bc. Petra Kramperová  
Věra Nováková, DiS.



### Návrhy na usnesení:

#### 1. ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Trhové Dušnice č.p. 111, rodinný dům, v katastrálním území Trhové Dušnice, obci Trhové Dušnice, se sídlem Trhové Dušnice 116, 261 01 Příbram, IČO: 00663000, za cenu ..... Kč, s ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020 a s tím, že přes část prodávaného pozemku bude zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p. č. 48/4, p. č. 48/5, p. č. 48/7, p. č. 48/10, vše v katastrálním území Trhové Dušnice (rozsah věcného břemene je vyznačen v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu).

#### 2. ZM schvaluje – neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Trhové Dušnice č.p. 111, rodinný dům, v katastrálním území Trhové Dušnice, výběrovým řízením – obálkovou metodou, minimální výše podání činí ..... Kč, s ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020 a s tím, že přes část prodávaného pozemku bude zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p. č. 48/4, p. č. 48/5, p. č. 48/7, p. č. 48/10, vše v katastrálním území Trhové Dušnice.

#### 3. ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemků p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 182/3, a části pozemku p. č. 394/1 o výměře cca 4.000 m<sup>2</sup> z celkové výměry 52.816 m<sup>2</sup> (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), vše v katastrálním území Trhové Dušnice, za cenu ..... Kč/m<sup>2</sup>, obci Trhové Dušnice, se sídlem Trhové Dušnice 116, 261 01 Příbram, IČO: 00663000. Časová působnost tohoto usnesení je 6 měsíců od oznámení usnesení zastupitelstva města žadateli.

#### 4. ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 70/2 v katastrálním území Trhové Dušnice, za cenu ..... Kč/m<sup>2</sup>, obci Trhové Dušnice, se sídlem Trhové Dušnice 116, 261 01 Příbram, IČO: 00663000. Časová působnost tohoto usnesení je 6 měsíců od oznámení usnesení zastupitelstva města žadateli.

#### 5. ZM schvaluje – neschvaluje

záměr směny pozemků p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 182/3, p. č. 70/2, a části pozemku p. č. 394/1 o výměře cca 4.000 m<sup>2</sup> z celkové výměry 52.816 m<sup>2</sup> (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), vše v katastrálním území Trhové Dušnice, ve vlastnictví města Příbram, za pozemky p. č. 429/4, p. č. 488/12, p. č. 520/2, p. č. 521/5, p. č. 521/7, p. č. 557/2, p. č. 557/3, p. č. 566/2, p. č. 590/8, p. č. 596/15, p. č. 597/9, p. č. 597/10, p. č. 598/4, p. č. 598/3, p. č. 599/6, p. č. 601/10, p. č. 598/5, p. č. 599/7, p. č. 602/3, p. č. 608/10 a p. č. 612/10, vše v katastrálním území Trhové Dušnice, ve vlastnictví obce Trhové Dušnice, se sídlem Trhové Dušnice 116, 261 01 Příbram, IČO: 00663000.

### Důvodová zpráva:

Žadatel:

Obec Trhové Dušnice, se sídlem Trhové Dušnice 116, 261 01 Příbram, IČO: 00663000

Předmět:

- 1) žádost o přímé odkoupení pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), včetně stavby Trhové Dušnice, č.p. 111, jehož je součástí, to vše v k. ú. Trhové Dušnice.

Účel:

Oprava a rekonstrukce prostor s cílem využít prostory ke společenskému a sportovnímu využití v rámci spolků, zájmových kroužků a k jejich rozvoji. Prostory by sloužily jako sociální bytové jednotky.

2) žádost o prodej/směnu pozemků v katastrálním území Trhové Dušničky:

- p. č. 397/5 o výměře 3.206 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost),
- p. č. 393 o výměře 473 m<sup>2</sup> (orná půda),
- p. č. 182/3 o výměře 2.960 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost),
- p. č. 70/2 o výměře 425 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/manipulační plocha),
- část pozemku p. č. 394/1 o výměře cca 4.000 m<sup>2</sup> z celkové výměry 52.816 m<sup>2</sup> (orná půda).

Pozemky nabízené ke směně v katastrálním území Trhové Dušničky ve vlastnictví obce Trhové Dušničky:

- p. č. 429/4 o výměře 1.974 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost),
- p. č. 488/12 o výměře 1.252 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace),
- p. č. 520/2 o výměře 291 m<sup>2</sup> (orná půda),
- p. č. 521/5 o výměře 1.404 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost),
- p. č. 521/7 o výměře 957 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost),
- p. č. 557/2 o výměře 93 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace),
- p. č. 557/3 o výměře 27 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace),
- p. č. 566/2 o výměře 1.974 m<sup>2</sup> (orná půda),
- p. č. 590/8 o výměře 231 m<sup>2</sup> (orná půda),
- p. č. 596/15 o výměře 334 m<sup>2</sup> (orná půda),
- p. č. 597/9 o výměře 607 m<sup>2</sup> (ostatní plocha),
- p. č. 597/10 o výměře 26 m<sup>2</sup> (ostatní plocha),
- p. č. 598/4 o výměře 131 m<sup>2</sup> (orná půda),
- p. č. 598/3 o výměře 167 m<sup>2</sup> (orná půda),
- p. č. 599/6 o výměře 56 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace),
- p. č. 601/10 o výměře 663 m<sup>2</sup> (orná půda),
- p. č. 598/5 o výměře 535 m<sup>2</sup> (orná půda),
- p. č. 599/7 o výměře 167 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace),
- p. č. 602/3 o výměře 163 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace),
- p. č. 608/10 o výměře 469 m<sup>2</sup> (orná půda),
- p. č. 612/10 o výměře 212 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/jiná plocha).

Účel:

Žadatelem neuveden.

Znalecký posudek č. 2690/78/2023 ze dne 12.12.2023, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem, ocenil:

- pozemek p. č. 48/1 v k. ú. Trhové Dušničky, včetně stavby č. p. 111 nacházející se na pozemku cenou zjištěnou ve výši 7.661.039,97 Kč a cenou tržní ve výši 13.035.020,00 Kč;
- pozemek p. č. 70/2 v k. ú. Trhové Dušničky cenou zjištěnou ve výši 85.029,75 Kč (tj. 200,00 Kč/m<sup>2</sup>) a cenou tržní ve výši 144.980,00 Kč (tj. 341,00 Kč/m<sup>2</sup>);
- pozemek p. č. 182/3 v k. ú. Trhové Dušničky cenou zjištěnou ve výši 39.550,00 Kč (tj. 13,36 Kč/m<sup>2</sup>) a cenou tržní ve výši 1.657.600,00 Kč (tj. 560,00 Kč/m<sup>2</sup>);
- pozemky p. č. 397/5, 393 a část pozemku p. č. 394/1 (o výměře cca 4.000 m<sup>2</sup>) cenou zjištěnou v celkové výši 102.590,00 Kč (tj. 13,36 Kč/m<sup>2</sup>) a cenou tržní v celkové výši 4.300.240,00 Kč (tj. 560,00 Kč/m<sup>2</sup>).

Odbor správy majetku (dále jen OSM) k výše uvedené žádosti sděluje, že obec Trhové Dušničky projevila zájem o koupi části zemědělských budov, včetně částí pozemků p. č. 48/1, a p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušničky, již v roce 2018. Obec Trhové Dušničky nakonec od zájmu odstoupila. Cena části nemovitosti byla v té době dle znaleckého posudku č. 2192/155/2018 ze dne 13.12.2028, vypracovaného panem Ing. Pavlem Pechem, vyčíslená na částku 1.674.780,00 Kč. V roce 2020 vzrostla cena objektu na částku 3.502.620,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1029-39/20 ze dne 12.05.2020 vypracovaného paní Ing. Kamilou Štěpánkovou a poté na částku 9.350.000,00 Kč

dle znaleckého posudku č. 2423/74/2020 ze dne 2.10.2020 vypracovaného panem Ing. Pavlem Pechem.

Stavba Trhové Dušníky, č. p. 111 ve vlastnictví města Příbram, je součástí pozemku p. č. 48/1 v k. ú. Trhové Dušníky, je dispozičně řešena jako dvougenerační rodinný dům s dvěma bytovými jednotkami 3+1. Jedná se o bývalý zemědělský statek se stavbami (stodoly, stáje) do písmene L s navazujícím rodinným domem. Rodinný dům je dvoupodlažní s velkým půdním prostorem, který umožňuje případnou půdní vestavbu. Byty jsou světlé, okna plastová. Dům je celý podsklepený, z toho dva sklepní prostory jsou přístupné pouze přes pozemky p. č. 48/16 a p. č. 48/18, které jsou ve vlastnictví fyzických osob (pozemek p. č. 48/16 je ve vlastnictví [redacted] pozemek p. č. 48/18 je ve vlastnictví [redacted]) — věcná břemena spočívající v právu chůze a jízdy na soukromý pozemek nebyla zřízena.

Projektová dokumentace se nedochovala, ale stáří objektu je odhadováno na cca 120 až 150 let, střešní krytina je novější (ze začátku tohoto století). Objekt je připojen na inženýrské sítě — veřejný vodovod, elektřinu a ČOV. Vytápění je zajištěno ústředním topením s deskovými radiátory a kotlem na pevná paliva. Dům je dlouhodobě neobývaný a neudržovaný. Nutná vnitřní rekonstrukce. Průkaz energetické náročnosti budov (PENB) rodinného domu v kategorii „G“. Zemědělské objekty se z důvodu neexistujícího vytápění neposuzují, tento průkaz energetické náročnosti je platný do 18.04.2030.

Vzhledem ke stáří zemědělských objektů, včetně rodinného domu, je nutná celková rekonstrukce. V nezastavěné části pozemku p. č. 48/1 se nachází tlaková kanalizace, která byla vybudovaná na náklady bývalého nájemce, a to Městských lesů Příbram s.r.o., z důvodu nevyhovující stávající jímky.

V lednu 2020 byl celý objekt vrácen společností Městské lesy Příbram s.r.o. zpět do správy města Příbram, neboť tato společnost již pro něj neměla využití.

Dle vyjádření Ing. Ireny Hofmanové, ředitelky Technických služeb města Příbrami, p. o. je v současné době v objektu uskladněn mobiliář Technických služeb města Příbrami, p. o., který by měl být odvezen do konce června 2024.

OSM pro úplnost uvádí, že [redacted] užívají dva sklepní prostory v objektu Trhové Dušníky č. p. 111 se samostatným vstupem. Vzhledem ke skutečnosti, že prostory užívali bez smluvního vztahu, [redacted] podal v roce 2023 žádost o pronájem dvou sklepních prostor. Rada města Příbram svým usnesením č. 1016/2023 ze dne 13.11.2023 schválila pronájem dvou sklepních prostor v objektu Trhové Dušníky č. p. 111, které jsou součástí pozemku p. č. 48/1 v k. ú. Trhové Dušníky a úhradu za bezsmluvní užívání sklepních prostor za tři roky zpětně. Smlouva o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 byla uzavřena dne 15.03.2024, s účinností od 14.11.2023.

Dále OSM sděluje, že na vodovod instalovaný v budově Trhové Dušníky č. p. 111 je napojen pozemek par. č. 83 a 48/18 v k. ú. Trhové Dušníky, který je ve vlastnictví [redacted]. Dodávka vody je zajištěna na základě smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020 ze dne 22.06.2020, uzavřené mezi městem Příbram a [redacted].

#### **Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:**

Obec Trhové Dušníky má vydaný Územní plán Trhové Dušníky. K datu 05/2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Trhové Dušníky.

Pozemky v majetku města Příbram, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny následovně:

- p. č. 48/1 a 70/2 v k. ú. Trhové Dušníky – plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby) Tato funkční náplň mj. umožňuje stavby pro bydlení;
- p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 394/1, 182/3 v k. ú. Trhové Dušníky – plochy zemědělské.

Pozemky v majetku obce Trhové Dušníky, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny následovně:

- p. č. 488/12, p. č. 557/2, p. č. 557/3, p. č. 596/15, p. č. 597/9, p. č. 597/10, p. č. 598/4, p. č. 598/3, p. č. 599/6, p. č. 599/7, p. č. 602/3 vše v k. ú. Trhové Dušníky – plochy dopravní infrastruktury;
- p. č. 429/4, p. č. 520/2, p. č. 521/5, p. č. 521/7, p. č. 566/2, p. č. 590/8, p. č. 601/10, p. č. 598/5, p. č. 608/10, p. č. 612/10 vše v k. ú. Trhové Dušníky – plochy zemědělské.

Odbor nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 48/1 jehož součástí je stavba RD č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, jelikož se výše předmětná budova jeví pro budoucí rozvoj města Příbram jako nepodstatná. Pro rozvoj města Příbram předmětné pozemky a stavba nepředstavují žádný přínos.

V současné době tuto část (areál bývalého statku v Trhových Dušnicích č. p. 111) využívají Technické služby města Příbram ke skladování materiálu. Pokud dojde k prodeji, je nutné vyřešit nové místo k uskladnění a přemístění tohoto materiálu. Smysluplné se jeví prodej tohoto objektu a pozemku ve vzdálené obci, a naopak koupě obdobného objektu v katastrálním území Příbram. Dojde tím ke snížení nákladů na dopravu příspěvkových městských organizací. Řešením může být i rekonstrukce některého nevyužívaného objektu v majetku města Příbram. Prodej předmětné stavby a požadovaných částí pozemků je možný až po zajištění náhradních prostor, viz výše.

Odbor nemá námitek k prodeji předmětných pozemků p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 394/1, p. č. 182/3, vše v k. ú. Trhové Dušnice v majetku města Příbram. Pozemky, které jsou součástí ploch pro zemědělství, nemají pro rozvoj města smysluplné využití. Dojde tím k scelení pozemků v majetku žadatele.

Odbor však nedoporučuje akceptovat navrženou směnu pozemků vše v k. ú. Trhové Dušnice. Nabízené pozemky, které jsou součástí např. ploch pro zemědělství, nebo komunikací mimo území města Příbram nemají pro rozvoj města smysluplné využití a jsou tedy zbytečnou finanční zátěží. Tyto pozemky pro směnu nedoporučujeme, tudíž nemají ani prioritu pro výkup.

Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města):  
Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

#### **Vyjádření Odboru silničního hospodářství:**

Z hlediska dopravních zájmů nemá odbor námitek k prodeji pozemků ani k případné směně pozemků.

#### **Vyjádření Technických služeb města Příbrami, p. o.:**

Zmiňované prostory jsou využívány k uskladnění mobiliáře. Technické služby města Příbrami si pronajaly nové skladové prostory a aktuálně dochází k vyklizení objektu v obci Trhové Dušnice. Vyklizení prostor v obci Trhové Dušnice je vázáno na projekt „door to door“, který právě probíhá. Veškeré uskladněné věci budou odvezeny do konce června 2024.

Lustrací pozemků ve vlastnictví města Příbram bylo zjištěno, že pozemek:

- p. č. 182/3 v k. ú. Trhové Dušnice je s účinností od 28.03.2019 předmětem pachtovní smlouvy uzavřené se Zemědělským družstvem Sádek a.s.
- p. č. 394/1 v k. ú. Trhové Dušnice je s účinností od 17.10.2022 předmětem pachtovní smlouvy uzavřené s panem [REDAKCE] dne 02.05.2023 Rada města Příbram schválila:
  - 1) ukončení předmětné pachtovní smlouvy, a to výpovědí s roční výpovědní dobou. [REDAKCE] převzal výpověď smlouvy o pronájmu pozemku dne 03.07.2023.
  - 2) dne 18.03.2024 Rada města Příbram svým usnesením č. 0291/2024 schválila záměr propachtovat pozemky p. č. 394/1, p. č. 397/5 a p. č. 393, vše v katastrálním území Trhové Dušnice, formou výběrového řízení – obálkovou metodou, kdy minimální výše ročního pachtovného činí 6.500,00 Kč/ha (bez DPH), za účelem provozování zemědělské činnosti, s datem zahájení smluvního vztahu od 01.08.2024.

Z místního šetření bylo zjištěno, že na pozemku p. č. 70/2 v k. ú. Trhové Dušnice se nachází kolna, ve vlastnictví obce Trhové Dušnice.

**Dle sdělení 1. SčV, a.s.,** se v zájmovém území pozemku p. č. 70/2 v k. ú. Trhové Dušnice nachází Vodovodní řad DN<500, pozemek p. č. 397/5 v k. ú. Trhové Dušnice protíná Vodovodní řad DN<500 ve vlastnictví Svazku obcí pro vodovody a kanalizace, dále se v zájmovém území pozemků p. č. 397/5 a p. č. 393, oba v k. ú. Trhové Dušnice, nachází Kanalizační řad DN<500 ve vlastnictví obce Trhové Dušnice. Na pozemku p. č. 182/3 v k. ú. Trhové Dušnice, či v jeho zájmovém území, se zařízení v provozování nebo servisování 1. SčV, a.s., nenachází.

### **Nabývací tituly:**

- p. č. 48/1 - návrh na zápis obecního majetku dle zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ze dne 21.01.1994;
- p. č. 182/3 - návrh na zápis obecního majetku dle zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ze dne 22.11.1995;
- p. č. 70/2 - smlouva darovací, o zřízení věcného břemene – bezúplatná, ze dne 31.01.2006.
- p. č. 394/1, p. č. 393, p. č. 397/5 - vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb., návrh ze dne 22.11.1995.

Záměr prodeje pozemků byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 17.01.2024 do 07.02.2024.

Záměr prodeje pozemku p. č. 70/2 v k. ú. Trhové Dušnice byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 23.02.2024 do 13.03.2024.

Záměr prodeje pozemku p. č. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111, v k. ú. Trhové Dušnice, byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 01.03.2024 do 20.03.2024.

### **Vyjádření Komise pro realizaci majetku města:**

Komise pro realizaci majetku města projednala materiál týkající se záměru prodeje pozemku p. č. 48/1, včetně stavby č. p. 111 nacházející se na pozemku, na svém zasedání dne 03.01.2024 s následujícím stanoviskem:

1. Komise nedoporučuje schválit záměr prodeje pozemku parc. č. 48/1 o výměře 3.173 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Trhové Dušnice č. p. 111, rodinný dům, v k. ú. Trhové Dušnice, (předmět prodeje je vyznačen v situačním snímku, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu), a to přímým prodejem.
2. Komise nedoporučuje schválit záměr prodeje pozemku parc. č. 48/1 o výměře 3.173 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Trhové Dušnice č. p. 111, rodinný dům, v k. ú. Trhové Dušnice, (předmět prodeje je vyznačen v situačním snímku, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu), a to formou výběrového řízení – obálkovou metodou nejvyšší nabídky.
3. Komise doporučuje schválit záměr prodeje pozemku parc. č. 48/1 o výměře 3.173 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Trhové Dušnice č. p. 111, rodinný dům, v k. ú. Trhové Dušnice, (předmět prodeje je vyznačen v situačním snímku, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu), a to formou elektronické dražby nejvyšší nabídky.

Dne 31.01.2024 projednala Komise pro realizaci majetku města materiál týkající se prodeje předmětných pozemků a záměru směny pozemků, a to s následujícím stanoviskem:

- 1) Komise doporučuje schválit prodej pozemků p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 182/3, p. č. 70/2, a části pozemku p. č. 394/1 o výměře cca 4.000 m<sup>2</sup> z celkové výměry 52.816 m<sup>2</sup> (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), vše v katastrálním území Trhové Dušnice, žadatel.
- 2) Komise nedoporučuje schválit záměr směny pozemků p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 182/3, p. č. 70/2, a části pozemku p. č. 394/1 o výměře cca 4.000 m<sup>2</sup> z celkové výměry 52.816 m<sup>2</sup> (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu), vše v katastrálním území Trhové Dušnice, ve vlastnictví města Příbram, za pozemky p. č. 429/4, p. č. 488/12, p. č. 520/2, p. č. 521/5, p. č. 521/7, p. č. 557/2, p. č. 557/3, p. č. 566/2, p. č. 590/8, p. č. 596/15, p. č. 597/9, p. č. 597/10, p. č. 598/4, p. č. 598/3, p. č. 599/6, p. č. 601/10, p. č. 598/5, p. č. 599/7, p. č. 602/3, p. č. 608/10 a p. č. 612/10, vše v katastrálním území Trhové Dušnice, ve vlastnictví obce Trhové Dušnice.

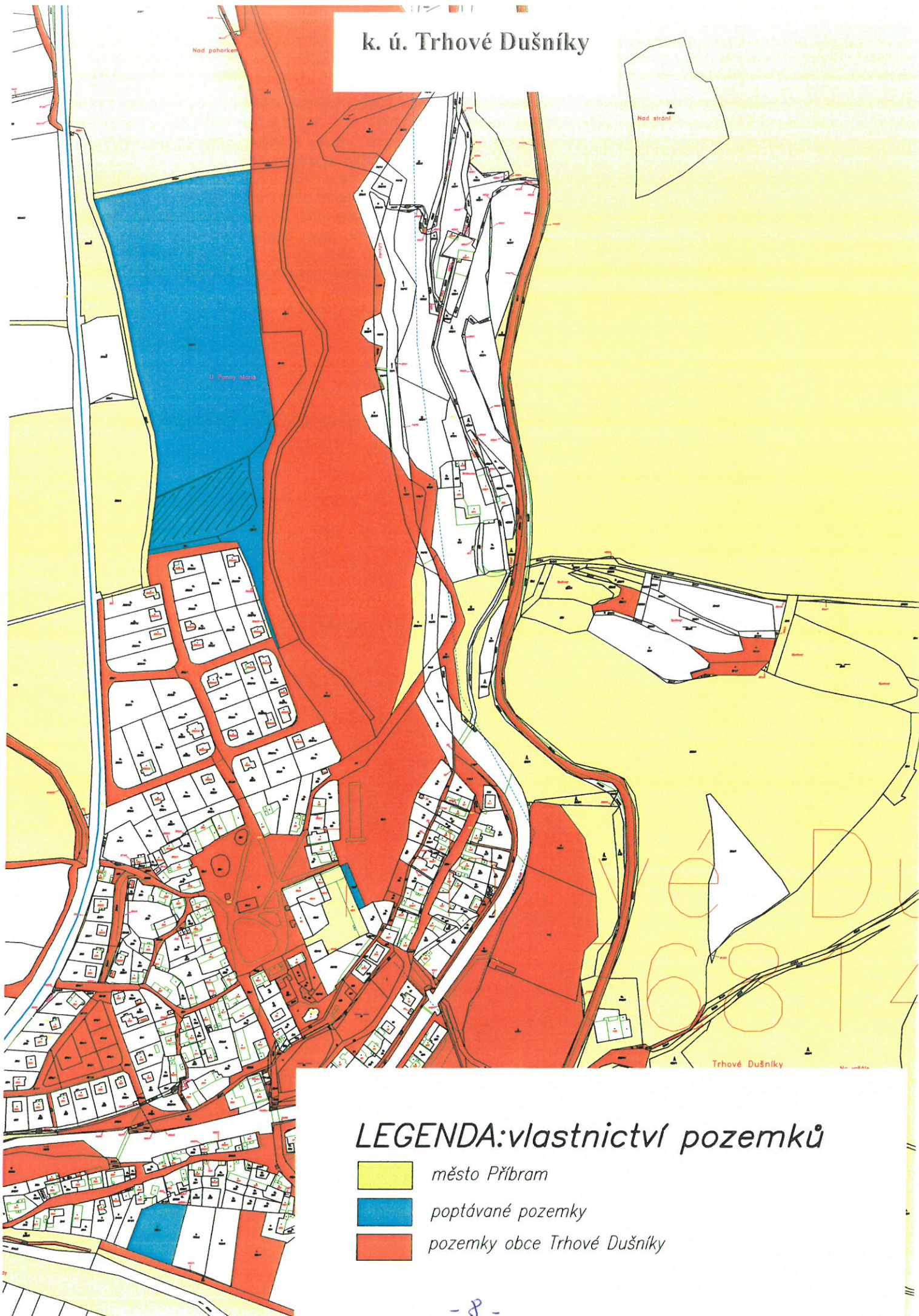
Dne 05.02.2024 OSM obdržel na základě zveřejněného záměru prodat výše uvedené pozemky žádost [redacted] o propachtování pozemků p. č. 394/1, p. č. 397/5 a p. č. 393, vše v k. ú. Trhové Dušníky. [redacted] dále uvedl, že dne 11.07.2022 zaslal městu Příbram žádost o propachtování pozemku p. č. 394/1 v k. ú. Trhové Dušníky, kdy městu nabídl částku pachtovného 5.500,00 Kč/ha. Dne 02.05.2023 Rada města schválila ukončení stávající pachtovní smlouvy s tím, že před ukončením stávajícího pachtu bude zveřejněn záměr propachtovat pozemek formou výběrového řízení – obálkovou metodou. Na tento záměr [redacted] čeká, aby se mohl do výběrového řízení přihlásit, neboť o pozemek p. č. 394/1 v k. ú. Trhové Dušníky má stále velký zájem. Nyní proto nabízí městu roční pachtovné za pozemky p. č. 394/1, p. č. 397/5 a p. č. 393, vše v k. ú. Trhové Dušníky částku 6.500,00 Kč/ha bez DPH + inflaci. Tato žádost o uzavření pachtovní smlouvy bude řešena samostatně.

OSM provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci.

Přílohy:

1. situační snímky, ortofotomapa, fotodokumentace
2. žádost obce Trhové Dušníky, včetně doplnění
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření Technických služeb města Příbrami
4. znalecký posudek č. 2690/78/2023
5. žádost [redacted]

# k. ú. Trhové Dušníky

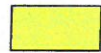





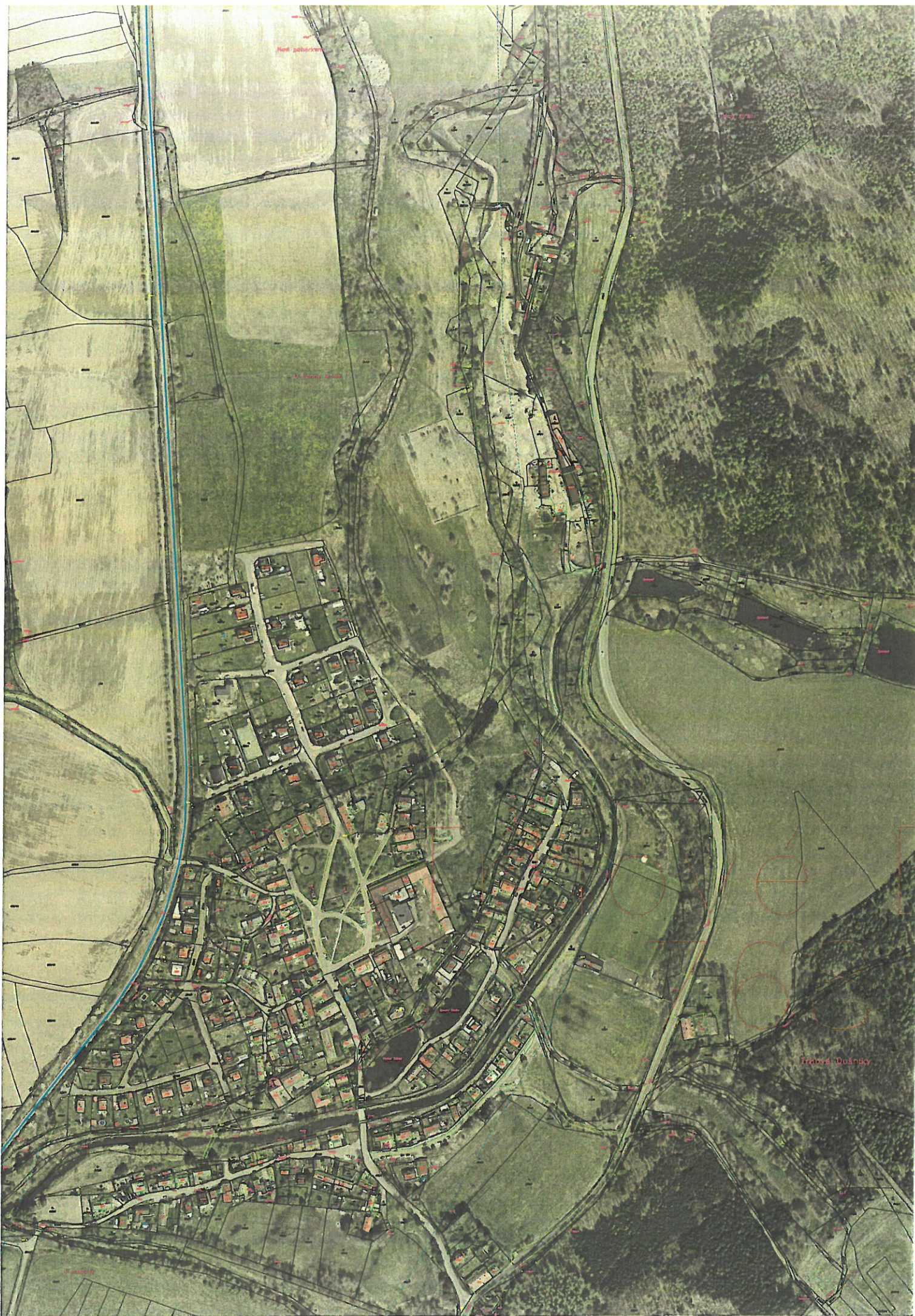
k. ú. Trhové Dušníky

Karc  
639

**LEGENDA: vlastnictví pozemků**

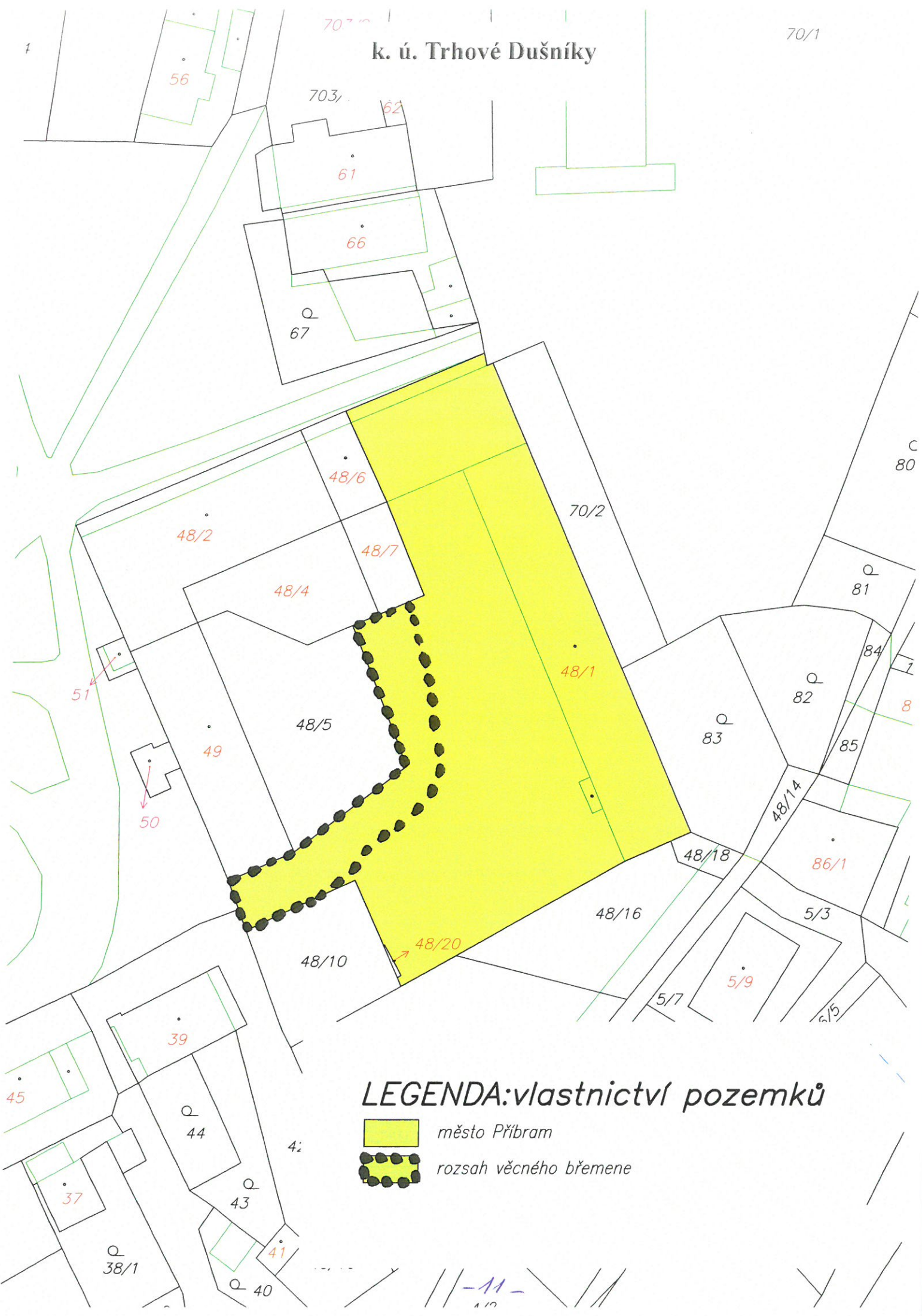
-  město Příbram
-  pozemky nabízené ke směně

Trhové Dušníky  
63146

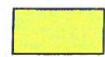



k. ú. Trhové Dušníky

70/1



**LEGENDA: vlastnictví pozemků**

-  město Přebram
-  rozsah věcného břemene



Pozemek p. č. 70/2 v k. ú. Trhové Dušníky



Plechová bouda na pozemku p. č. 70/2 v k. ú. Trhové Dušníky



Pozemek p. č. 182/3 v k. ú. Trhové Dušníky



Pozemky p. č. 394/1, p. č. 393, p. č. 397/5, vše v k. ú. Trhové Dušníky





- 9 -05- 2023

ok č.j. 44942/2023  
→ OSM

*ok*

## Obecní úřad Trhové Dušníky

IČO: 663000  
Trhové Dušníky 116  
261 01 Příbram  
č. účtu: 43828211/0100  
Telefon: +420 318 625 963  
e-mail: obec.trh.dus@volny.cz

**Mgr. Jan Konvalinka**  
Starosta města Příbram

**Městský úřad Příbram**  
Tyršova 108  
261 19 Příbram 1

V Trhových Dušníchách, dne 2. 5.2023

### Věc: Vyjádření zájmu o odkoupení pozemků a nemovitosti v KÚ Trhové Dušníky

Vážený pane starosto,

na základě osobního jednání, které proběhlo 19. 4.2023 na Městském úřadě a učiněné dohody, Vám zasílám vyjádření našeho zájmu o přímé odkoupení anebo směně následujících pozemků:

- **p.č.397/5** – Trvalý travní porost o výměře 3 206 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví města Příbram
- **p.č.393** – Orná půda o výměře 473 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví města Příbram
- **p.č.394/1** – Části orné půdy o výměře cca 4 000 m<sup>2</sup> z celkové výměry 52 816 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví města Příbram
- **p.č.182/3** – Trvalý travní porost o výměře 2 960 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví města Příbram
- **p.č.70/2** – Ostatní plocha (manipulační) o výměře 425 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví města Příbram

a dále o přímé odkoupení **p.č.48/1** – Zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 173 m<sup>2</sup>, a to včetně nemovitosti **č.p.111** na tomto pozemku umístěné.

Naším záměrem je oprava stávajících hospodářských a obytných prostor s cílem využití zrekonstruované hospodářské prostory ke společenskému a sportovnímu využití v rámci spolků, zájmových kroužků a k jejich rozvoji. Zrekonstruované obytné prostory bychom využili jako sociální bytové jednotky, které nemá v současné době obec k dispozici a jsou pro nás velmi potřebné.

Pevně věříme, že naši žádosti bude vyhověno a jsme připraveni na projednání dalších kroků.

Děkuji a s pozdravem,

Bohumil Černý  
starosta obce

**Bohumil Černý** Digitálně podepsal  
Bohumil Černý  
Datum: 2023.05.09  
08:17:30 +02'00'



## Petra Kramperová

---

**Od:** obec.trh.dus@volny.cz  
**Odesláno:** pondělí 15. května 2023 16:59  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** Re: Žádost obce o prodej pozemků

Dobrý den,

na základě požadavku Vám zasíláme výřez z katastrální mapy, kde je zakreslena část pozemku č. 394/1 v k. ú. Trhové Dušnice, o který máme zájem.

V případě potřeby nás neváhejte kontaktovat.

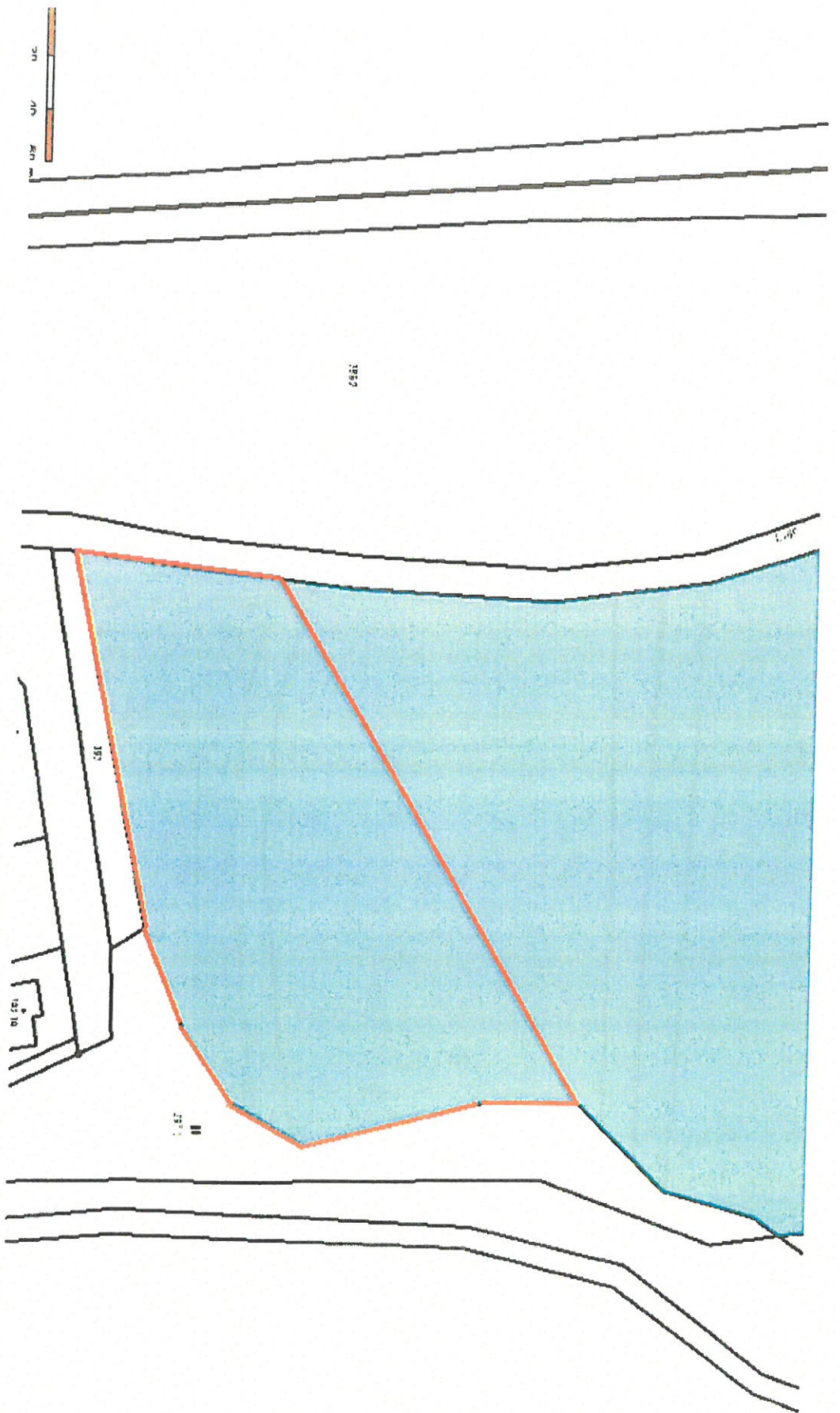
Děkuji a s pozdravem,

Karel Stočes, místostarosta



---

> Od: "Petra Kramperová" <Petra.Kramperova@prijram.eu>  
> Komu: "obec.trh.dus\_volny.cz" <obec.trh.dus@volny.cz>  
> Datum: 12.05.2023 09:38



- > Od: "Petra Kramperová" <Petra.Kramperova@pribram.eu>
- > Komu: "obec.trh.dus\_volny.cz" <obec.trh.dus@volny.cz>
- > Datum: 12.05.2023 09:38
- > Předmět: Žádost obce o prodej pozemků



## Obecní úřad Trhové Dušníky

IČO: 663000  
 Trhové Dušníky 116  
 261 01 Příbram  
 č. účtu: 43828211/0100  
 Telefon: 724 180 547  
 e-mail: starosta@trhovedusniky.cz

**Mgr. Jan Konvalinka**  
 starosta města Příbram

**Městský úřad Příbram**  
 Tyršova 108  
 261 19 Příbram 1

V Trhových Dušníchách, dne 24. 5.2023

### Věc: Doplnění k vyjádření zájmu o odkoupení pozemků a nemovitosti v KÚ Trhové Dušníky

Vážený pane starosto,

v předchozím dopise ze dne 2. 5.2023 jsme Vám zaslali vyjádření našeho zájmu o přímé odkoupení anebo směnu pozemků.

Byli jsme telefonicky požádáni odborem správy majetku městského úřadu Příbram, abychom sdělili náš návrh pozemků ke směně ve vlastnictví obce Trhové Dušníky.

Na základě výše uvedeného požadavku doplňujeme předchozí dopis a zasíláme Vám náš návrh pozemků, které nabízíme ke směně:

Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Katastrální území	Název obce	Název okresu
429/4	1974	trvalý travní porost	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
488/12	1252	ostatní plocha	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
520/2	291	orná půda	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
521/5	1404	trvalý travní porost	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
521/7	957	trvalý travní porost	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
557/2	93	ostatní plocha	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
557/3	27	ostatní plocha	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
566/2	1974	orná půda	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
590/8	231	orná půda	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram



## Obecní úřad Trhové Dušníky

Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Katastrální území	Název obce	Název okresu
596/15	334	orná půda	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
597/9	607	ostatní plocha	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
597/10	26	ostatní plocha	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
598/4	131	orná půda	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
598/3	167	orná půda	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
599/6	56	ostatní plocha	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
601/10	663	orná půda	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
598/5	535	orná půda	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
599/7	116	ostatní plocha	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
602/3	163	ostatní plocha	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
608/10	469	orná půda	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram
612/10	212	ostatní plocha	Trhové Dušníky	Trhové Dušníky	Příbram

Pevně věříme, že naši žádosti bude vyhověno a jsme připraveni na projednání dalších kroků.

S pozdravem

**Bohumil  
Černý**

Digitálně podepsal  
Bohumil Černý  
Datum: 2023.05.25  
10:51:37 +02'00'

Bohumil Černý  
starosta obce

## Petra Kramperová

---

**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** středa 21. června 2023 14:52  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: obec Trhové Dušníky - směna

**Pozemky p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 394/1, p. č. 182/3, p. č. 70/2, p. č. 48/1** vše v k. ú. Trhové Dušníky – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

---

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti o **směnu či případný prodej pozemků včetně stavby RD č. p. 111**, a to: pozemků p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 394/1, p. č. 182/3, p. č. 70/2, p. č. 48/1, vše v k. ú. Trhové Dušníky, které jsou ve vlastnictví města Příbram

**za pozemky p. č. 429/4, p. č. 488/12, p. č. 520/2, p. č. 521/5, p. č. 521/7, p. č. 557/2, p. č. 557/3, p. č. 566/2, p. č. 590/8, p. č. 596/15, p. č. 597/9, p. č. 597/10, p. č. 598/4, p. č. 598/3, p. č. 599/6, p. č. 601/10, p. č. 598/5, p. č. 599/7, p. č. 602/3, p. č. 608/10 a p. č. 612/10** vše v k. ú. Trhové Dušníky, které jsou ve vlastnictví obce Trhové Dušníky.

K žádosti sdělujeme:

1/ Obec Trhové Dušníky má vydaný Územní plán Trhové Dušníky. K datu 05/2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Trhové Dušníky.

2/ Pozemky v majetku města Příbram, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny následovně:

- ✓ p. č. 48/1 a 70/2 v k. ú. Trhové Dušníky – *plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby*) Tato funkční náplň mj. umožňuje stavby pro bydlení.
- ✓ p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 394/1, 182/3 v k. ú. Trhové Dušníky – *plochy zemědělské*

3/ Pozemky v majetku obce Trhové Dušníky, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny následovně:

- ✓ p. č. 488/12, p. č. 557/2, p. č. 557/3, p. č. 596/15, p. č. 597/9, p. č. 597/10, p. č. 598/4, p. č. 598/3, p. č. 599/6, p. č. 599/7, p. č. 602/3 vše v k. ú. Trhové Dušníky – *plochy dopravní infrastruktury*
- ✓ p. č. 429/4, p. č. 520/2, p. č. 521/5, p. č. 521/7, p. č. 566/2, p. č. 590/8, p. č. 601/10, p. č. 598/5, p. č. 608/10, p. č. 612/10 vše v k. ú. Trhové Dušníky – *plochy zemědělské*

### 1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města

**Nemá námitek** k prodeji pozemku p. č. 48/1 jehož součástí je stavba RD č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, jelikož se výše předemtná budova jeví pro budoucí rozvoj města Příbram jako nepodstatná. Pro rozvoj města Příbram předemtné pozemky a stavba nepředstavují žádný přínos.

V současné době tuto část (areál bývalého statku Trhových Dušníků č. p. 111) využívají Technické služby města Příbram ke skladování materiálu. Pokud dojde k prodeji, je nutné vyřešit nové místo k uskladnění a přemístění tohoto materiálu. Smysluplné se jeví prodej tohoto objektu a pozemku ve vzdálené obci, a naopak koupě obdobného objektu v katastrálním území Příbram. Dojde tím ke snížení nákladů na dopravu příspěvkových městských organizací. Řešením může být i rekonstrukce některého nevyužívaného objektu v majetku města Příbram.

Prodej předemtné stavby a požadovaných částí pozemků je možný až po zajištění náhradních prostor, viz výše.

**Nemá námitek** k prodeji předemtných pozemků p. č. 397/5, p. č. 393, p. č. 394/1, p. č. 182/3 vše v k. ú. Trhové Dušníky v majetku města Příbram. Pozemky, které jsou součástí ploch pro zemědělství nemají pro rozvoj města smysluplné využití. Dojde tím k selení pozemků v majetku žadatele.

**Nedoporučujeme** akceptovat navrženou směnu pozemků vše v k. ú. Trhové Dušníky. Nabízené pozemky, které jsou součástí např. ploch pro zemědělství, nebo komunikací mimo území města Příbram nemají pro rozvoj města smysluplné využití a jsou tedy zbytečnou finanční zátěží. Tyto pozemky pro směnu nedoporučujeme, tudíž nemají ani prioritu pro výkup.

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

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

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého dne.

## Petra Kramperová

---

**Od:** Kateřina Siblíková  
**Odesláno:** úterý 23. května 2023 10:36  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: Obec Trh. Dušníky - žádost o prodej

Vážená kolegyně,

na základě předložené žádosti o odkup nebo směnu pozemků p. č. 397/5, 393, 394/1, 182/3, 70/2 a odkup p. č. 48/1 v k. ú. Trhové Dušníky Vám sdělujeme, že z hlediska dopravního zájmu město Příbram nemá námitek.

S pozdravem

### Ing. Kateřina Siblíková

administrativní pracovník Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: [katerina.siblikova@pribram.eu](mailto:katerina.siblikova@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:** Friday, May 12, 2023 9:20 AM

**To:** Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>

**Subject:** Obec Trh. Dušníky - žádost o prodej

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje žádost obce Trhové Dušníky o prodej pozemků v katastrálním území Trhové Dušníky. Žádost zasílám v příloze.

Prosím o vyjádření k žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

### Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: [petra.kramperova@pribram.eu](mailto:petra.kramperova@pribram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

## Petra Kramperová

---

**Od:** Kateřina Siblíková  
**Odesláno:** čtvrtek 1. června 2023 14:28  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: Obec Trh. Dušníky - žádost o prodej

Vážená kolegyně,

na základě doplněné žádosti o směně pozemků v k. ú. Trhové Dušníky Vám sdělujeme: z hlediska dopravního zájmu Odbor silničního hospodářství nemá námitek.

S pozdravem

**Ing. Kateřina Siblíková**

administrativní pracovník Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: [katerina.siblikova@prijram.eu](mailto:katerina.siblikova@prijram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

**From:** Petra Kramperová <[Petra.Kramperova@prijram.eu](mailto:Petra.Kramperova@prijram.eu)>

**Sent:** Thursday, May 25, 2023 2:13 PM

**To:** Kateřina Siblíková <[Katerina.Siblikova@prijram.eu](mailto:Katerina.Siblikova@prijram.eu)>

**Subject:** RE: Obec Trh. Dušníky - žádost o prodej

Vážená kolegyně,

obec Trhové Dušníky nyní doplnila svou žádost o pozemky, které nabízí ke směně. Prosím ještě o vyjádření k nabízeným pozemkům – viz doplňující žádost.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

**Bc. Petra Kramperová**

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: [petra.kramperova@prijram.eu](mailto:petra.kramperova@prijram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

**From:** Kateřina Siblíková <[Katerina.Siblikova@prijram.eu](mailto:Katerina.Siblikova@prijram.eu)>

**Sent:** Tuesday, May 23, 2023 10:36 AM

## Petra Blahoutová

---

**Od:** irena.hofmanova@ts-pb.cz  
**Odesláno:** čtvrtek 8. února 2024 16:51  
**Komu:** Petra Blahoutová  
**Předmět:** RE: Dotaz Trhové Dušníky  
**Podepsáno:** irena.hofmanova@ts-pb.cz

Dobrý den paní Blahoutová, děkuji za Vaši zprávu.

Technické služby využívají uvedené prostory, plánujeme však nejpozději do konce června prostory zcela vyklidit a přesunout do nových skladovacích prostor. Můžete ho tak poskytnout k prodeji po tomto datu.

Hezký den

**Ing. Irena Hofmanová**  
ředitelka



**Technické služby města Příbrami, p. o.**

U Kasáren 6, 261 01 Příbram IV

tel.: +420 318 621 426

mobil: +420 777 705 601

mail: [irena.hofmanova@ts-pb.cz](mailto:irena.hofmanova@ts-pb.cz)

[www.ts-pb.cz](http://www.ts-pb.cz)

**From:** Petra Blahoutová <Petra.Blahoutova@prijbram.eu>  
**Sent:** Wednesday, February 7, 2024 10:26 AM  
**To:** Hofmanová Irena <irena.hofmanova@ts-pb.cz>  
**Subject:** Dotaz Trhové Dušníky

Vážená paní ředitelko,

Po bývalé kolegyni jsem dostala do správy budovu v obci Trhové Dušníky, kterou dle interních záznamů využívají technické služby. Chtěla bych se zeptat, zda-li tento bývalý zemědělský areál Technické služby stále využívají. Moc děkuji za odpověď.

S pozdravem

**Ing. Petra Blahoutová**

Referent oddělení správy majetku

T: 318 402 568

E: [petra.blahoutova@prijbram.eu](mailto:petra.blahoutova@prijbram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 01 Příbram I

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



**MĚSTO PŘÍBRAM**



# ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků

**2690/78/2023**

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Pozemek p.č. 48/1 jehož součástí je stavba čp. 111 a pozemek p.č. 70/2 – Trhové Dušníky.** Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu v Příbrami na listu vlastnictví číslo 196 pro obec Trhové Dušníky a katastrální území Trhové Dušníky, okres Příbram



**Pozemek p.č. 182/3 – Trhové Dušníky.** Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu v Příbrami na listu vlastnictví číslo 196 pro obec Trhové Dušníky a katastrální území Trhové Dušníky, okres Příbram



**Pozemky p.č. 397/5, p.č. 393 a část p.č. 394/1 – Trhové Dušníky.** Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu v Příbrami na listu vlastnictví číslo 196 pro obec Trhové Dušníky a katastrální území Trhové Dušníky, okres Příbram



Označení zadavatele znaleckého posudku

**Město Příbram**

Tyršova 108

261 19 Příbram I

Číslo jednací zadavatele

**OBJ2322538**

Obor, odvětví, specializace, ve kterých je znalecký posudek podán

**Ekonomika – ceny a odhady - nemovitostí**

Označení znalce

**Ing. Pavel Pech**

Voznice 133

263 01 Dobříš

tel. 602 38 39 58

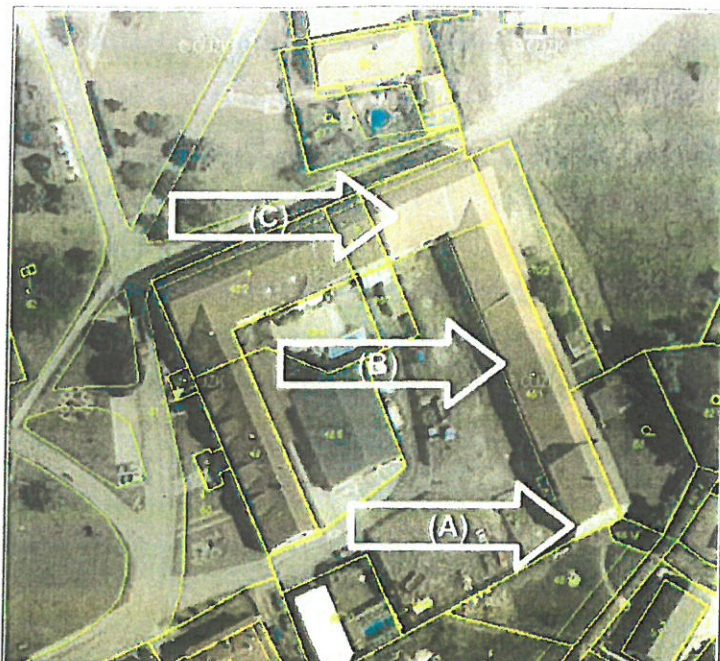
E-mail [znalec.pech@tiscali.cz](mailto:znalec.pech@tiscali.cz)

Číslo vyhotovení / celkový počet vyhotovení

**2 / 3**

Datum zpracování znaleckého posudku

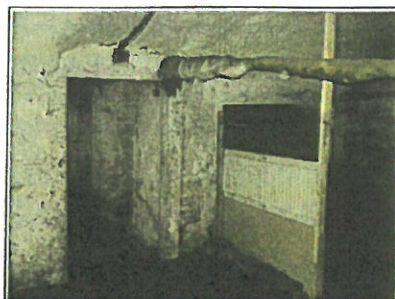
**12. 12. 2023**



**(A) RD čp. 111**

Podsklepený, dvoupodlažní dům s částečně upraveným podkrovím. Vnitřní dispozice:

**1PP** ( chodba, kotelna, uhelna, dvě sklepní místnosti a dvě sklepní místnosti s venkovním vstupem v jižním štítě domu),



**1NP** ( veranda, chodba, komora, koupelna s WC, kuchyně bez vybavení, 3 pokoje, schodiště do 2NP),



**2NP** ( chodba, WC se sprchovým koutem, kuchyně, koupelna, 3 pokoje, schodiště do podkroví),



částečně stavebně upravené podkroví ( chodba s jednoduše stavebně upravenou pobytovou místností, dva půdní prostory).



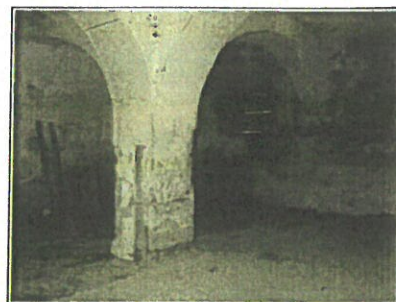
Dům tedy obsahuje dvě samostatné bytové jednotky a prostorné podkroví, které umožňuje zbudování jednotky třetí. Vytápění, stejně jako přípojky vody a elektřiny, není řešeno samostatně, nýbrž pro dům jako celek.

<b>Konstrukce a vybavení RD</b>	
Základy včetně zemních prací	Skádaný kámen
Svislé konstrukce	cihelné zdivo, v 1PP v kombinaci se zdivem kamenným
Stropy	Klenby, v podkroví prkenný strop
Zastřešení mimo krytinu	Dřevěná konstrukce na sedlovou střechu se šířovou valbou
Krytiny střech	tašková krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	VPC, štuk, nátěr
Fasádní omítky	Dto, částečně poškozená, opadávající u sloupků balkonu
Vnější obklady	Chybí
Vnitřní obklady	kuchyně, koupelny, WC
Schody	cihlové do 1PP, ve zbytku dřevěné
Dveře	dřevěné, části modernizované, části původní
Okna	Plastová
Podlahy obytných místností	PVC, textilní na prknech
Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba
Vytápění	ústřední topení s kotlem na pevná paliva v 1PP
Elektroinstalace	světelná i motorová
Bleskosvod	Chybí
Rozvod vody	veřejný vodovod
Zdroj teplé vody	elektrické bojler
Instalace plynu	Chybí
Kanalizace	veřejný řad
Vybavení kuchyní	Nížší standard vybavení, v 1NP chybí
Vnitřní hygienické vybavení	nižší standard vybavení
Záchod	splachovací
Ostatní	Chybí

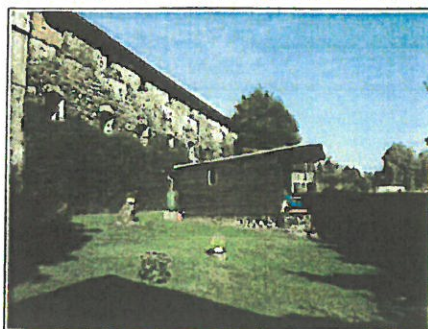
Obestavěný prostor v m <sup>3</sup> - OP			RD čp. 111 Trhové Dušníky				
<b>2192,563</b>			Výška v m	Délka v m	Šířka v m	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	Díleč OP v m <sup>3</sup>
Stavba spodní	1PP	Hlavní objem	2,8	14,8	11,2	165,76	464,128
<b>464,128</b>							
Stavba vrchní	1NP	Hlavní objem	3,95	14,8	11,2	165,76	654,762
		Veranda	3,95	1,8	5,3	9,54	37,683
	<b>1231,155</b>	2NP	Hlavní objem	3,25	14,8	11,2	165,76
Zastřešení včetně podkrovní			3	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>		165,76	0,000
<b>497,280</b>		Půdní nadezdívka	0,8				
		Výška hřebene od nadezdívky	4,4				

**(B) Střední trakt**

Objekt bývalých chlévů a stáji je vnitřně rozdělen do pěti prostor. Dvorní fasáda budovy obsahuje celkem 7 vstupních otvorů, které zajišťují přístup k pěti, shora již uvedeným, místnostem. Směrem od jihu k severu objevíme místnost upravenou na šatnu se sociálním zázemím, dále největší prostor bývalých chlévů, poté následují dvě menší stáje a konečně stáj poslední. Druhý, třetí a na čtvrtém místě uvedené prostory jsou vzájemně průchozí. První a poslední uvedené prostory jsou pak uzavřené, či lépe, přístupné pouze vchodem z dvorní fasády.

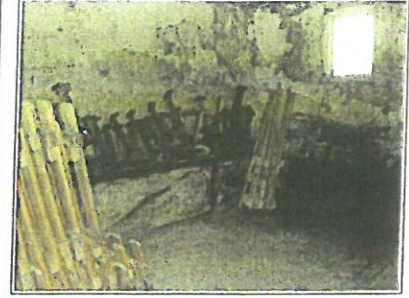


Obestavěný prostor v m <sup>3</sup> - OP			Střední trakt Trhové Dušníky				
<b>4484,620</b>			Výška v m	Délka v m	Šířka v m	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	Díleč OP v m <sup>3</sup>
Stavba spodní	1PP	Hlavní objem				0	0,000
<b>0</b>							
Stavba vrchní	1NP	Hlavní objem	4,4	51,5	11,2	576,8	2537,920
							0,000
	<b>2537,920</b>						0,000
Zastřešení včetně podkrovní			3,375	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>		576,8	0,000
<b>1946,700</b>		Půdní nadezdívka	1,5				
		Výška hřebene od nadezdívky	3,75				



(C) Stodola

Mohutná zemědělská stavba uzavírající dvůr bývalého velkostatku u jeho severního okraje. Hmotu stavby se rozpadá do hlavního objemu původně určeného ke skladování zemědělské produkce a tato je doplněna třemi místnostmi původně nejspíše stánými pro koně, a sice v severovýchodní části budovy.



Obestavěný prostor v m <sup>3</sup> - OP			Stodola Trhové Dušníky				
<b>2877,410</b>			Výška v m	Délka v m	Šířka v m	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	Dílčí OP v m <sup>3</sup>
Stavba spodní <b>0</b>	1PP	Hlavní objem				0	0,000
Stavba vrchní <b>1680,471</b>	1NP	Hlavní objem	5,3	23,4	13,55	317,07	1680,471 0,000 0,000
Zastřešení včetně podkrovní <b>1196,939</b>			3,775		Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	317,07	
		Půdní nadezdívka	1,2				
		Výška hřebene od nadezdívky	5,15				



## Střední trakt a stodola

Položka	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	Základy včetně zemních prací	skládáný kámen bez hydroizolace
2	Svislé konstrukce	smíšené zdivo cihla, kámen
3	Stropy	cihelné klenby, v hlavním prostoru stodoly chybí
4	Zastřešení mimo krytinu	dřevěné krovy na sedlovou střechu
5	Krytina střech	nová tašková krytina
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7	Úpravy vnitřních povrchů	dožlívající VPC s vápenným nátěrem
8	Úpravy vnějších povrchů	VPC, štuk, nátěr
9	Vnitřní obklady keramické	podstandardní v umývárně středního traktu
10	Schody	chybí
11	Dveře	dřevěné vchodové, v interiérech, stejně jako u stodoly, chybí
12	Vrata	dřevěná ve středním traktu, ocelová a dřevěná u stodoly
13	Okna	kovová, většinou bez výplní
14	Povrchy podlah	betonová mazanina, cihly
15	Vytápění	chybí
16	Elektroinstalace	světelná i motorová
17	Bleskosvod	chybí
18	Vnitřní vodovod	veřejný řad
19	Vnitřní kanalizace	díto
20	Vnitřní plynovod	chybí
21	Ohřev teplé vody	elektrický bojler v umývárna, ve stodole chybí
22	Vybavení kuchyní	chybí
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	pouze ve středním traktu – podstandardní
24	Výtahy	chybí
25	Ostatní	chybí

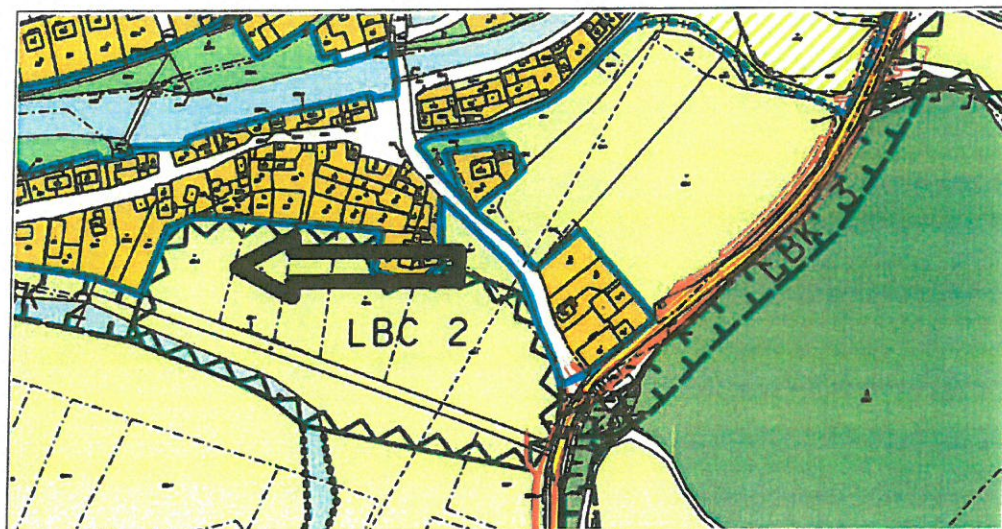
Můžeme tedy shrnout – oceňujeme mohutný blok, složený ze tří celků – RD čp. 111 – objekt bydlení se dvěma bytovými jednotkami, Středního traktu – bývalé chlévy, sloužící jako sklady a Stodoly – původní zemědělská stavba pro uskladnění rostlinné produkce, užívané také jako sklady. Popisované stavby ve svém součtu „disponují“ úctyhodným obestavěným prostorem necelých 10 000 m<sup>3</sup> (9 554, 59 m<sup>3</sup>) a zastavěnou plochou mírně přesahující 1 000 m<sup>2</sup> (1 059,63m<sup>2</sup>).

Posledním uživatelem dotčených nemovitých věcí byly Městské lesy Přebíram, s.r.o., které provedly i většinu modernizací (nový střešní plášť, výplně vstupních otvorů, modernizace RD, etc.), ke dni ocenění není RD užíván, zbylé prostory slouží jako občasné skladovací plochy Technickým službám města Přebíramě, p.o..



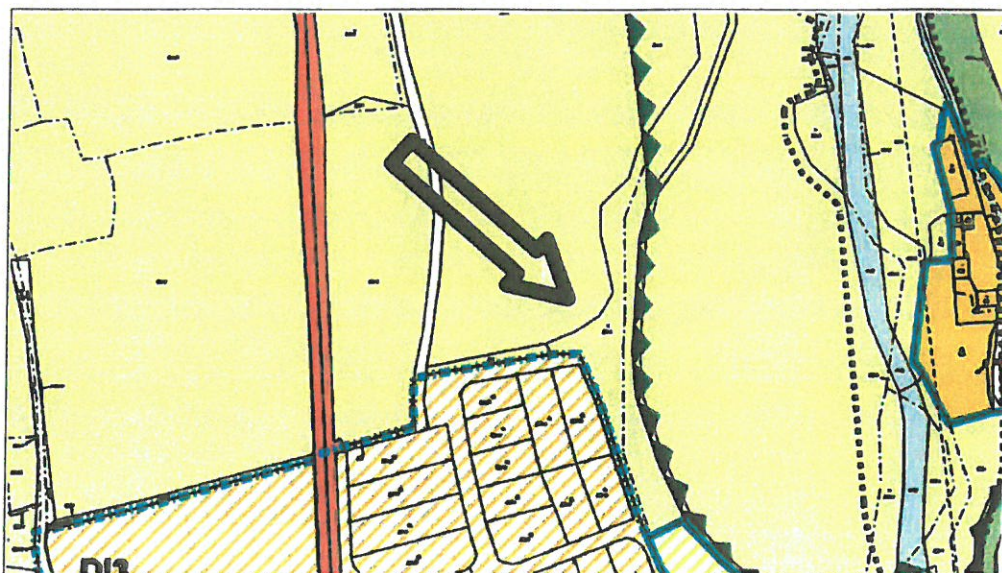
**Pozemek p.č. 182/3**

Nestavební pozemek u jižního okraje obce Trhové Dušničky.



**Pozemky p.č. 397/5, p.č. 393 a část (cca 4 000 m<sup>2</sup>) p.č. 394/1**

Nestavební pozemky tentokrát u severního okraje obce Trhové Dušníky.



**(2) Vlastnické a evidenční údaje**

Oceňované nemovité věci jsou ke dni ocenění ve výlučném vlastnictví


**Města Příbramě, se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram**

*Nemovité věci jsou zapsány u Katastrálního úřadu v Příbrami na listu vlastnictví číslo 196, pro obec Trhové Dušníky, katastrální území Trhové Dušníky a okres Příbram. Majetkoprávně jsou tyto evidovány takto:*



**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	48/1
Obec:	<a href="#">Trhové Dušníky (598429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trhové Dušníky (768146)</a>
Číslo LV:	186
Výměra (m <sup>2</sup> ):	3173
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



**Součástí je stavba**

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Trhové Dušníky (268149)</a> - č. p. 111; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 48/1
Stavební objekt:	č. p. 111
Adresní místa:	č. p. 111

**Sousední parcely**

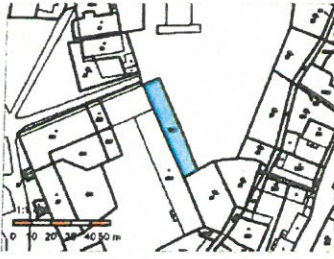
**Vlastníci, jiní oprávnění**

**Vlastnické právo** Podíl

Město Přibram, Tyršova 108, Přibram I 26101 Přibram

**Informace o pozemku**

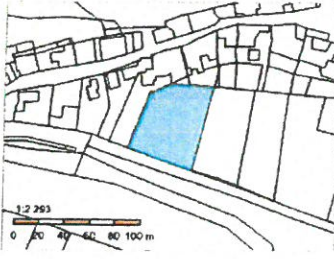
Parcelní číslo:	70/2/1
Obec:	<a href="#">Trhové Dušníky (598429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trhové Dušníky (768146)</a>
Číslo LV:	186
Výměra (m <sup>2</sup> ):	425
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



**Sousední parcely**

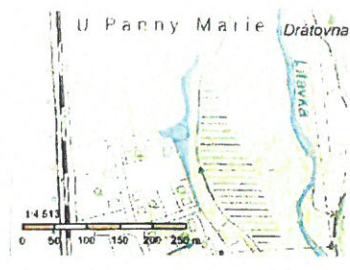
**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	162/3/1
Obec:	<a href="#">Trhové Dušníky (598429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trhové Dušníky (768146)</a>
Číslo LV:	186
Výměra (m <sup>2</sup> ):	2960
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

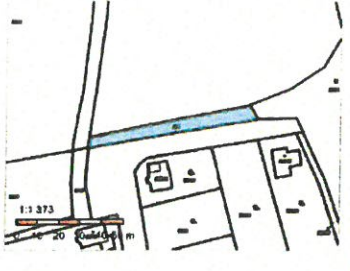


**Sousední parcely**

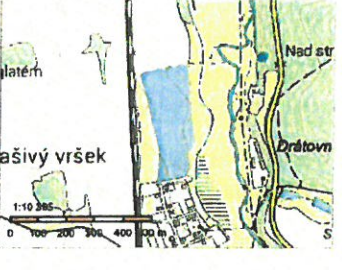
Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	2215
Obec:	<a href="#">Jihlava (598419)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jihlava (728146)</a>
Číslo LV:	136
Výměra (m <sup>2</sup> ):	3206
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	3931
Obec:	<a href="#">Třbové Dušňky (598429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Třbové Dušňky (728145)</a>
Číslo LV:	126
Výměra (m <sup>2</sup> ):	473
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	omá půda



Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	39411
Obec:	<a href="#">Třbové Dušňky (598429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Třbové Dušňky (728146)</a>
Číslo LV:	126
Výměra (m <sup>2</sup> ):	52816
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	omá půda



## **(D) NÁLEZ**

### **(1) Popis postupu při sběru a tvorbě dat**

Pro ocenění dotčených nemovitých věcí jsem vycházel z podkladů předaných zadavatelem tohoto znaleckého posudku, informací získaných KN a stávající inzerce specializovaného realitního serveru

### **(2) Popis postupu při zpracování dat**

viz následující text na této straně předkládaného znaleckého posudku

### **(3) Výčet zpracovávaných dat**

dtto výše

**(E) POSUDEK**

(1) Popis postupu při analýze dat

**CENA NEMOVITÉ VĚCI V MÍSTĚ A ČASE OCENĚNÍ OBVYKLÁ**

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

**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.**

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění **nejméně od 3 obdobných předmětů** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- srovnávací analýzu** údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- určení základní jednotky** pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- úpravu sjednaných cen** v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy** s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů
- určení obvyklé ceny**, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen


Podklad k určení obvyklé ceny – seznam uskutečněných transferů – Trhové Dušníky							
308/10	524	5567/2022	29.6.2022	524	57 640 Kč	110 Kč	pozemek v místě
252/2	421	6291/2022	27.7.2022	421	46 310 Kč	110 Kč	pozemek v místě
74	843	6289/2022	27.7.2022	843	92 730 Kč	110 Kč	pozemek v místě
388	173						
389/3	1698	8524/2023	1.11.2023	2130	1 077 780 Kč	506 Kč	pozemek v místě
391/3	259						
224	291						
225	148	4739/2022	1.6.2022	439	2 899 000 Kč	29 582 Kč	RD čp. 94 ZP 98 m <sup>2</sup>
175	481	4170/2022	13.5.2022	481	424 900 Kč	3 320 Kč	RD čp. 76 ZP 128 m <sup>2</sup>
25	357						
26	468	7882/2022	22.9.2022	825	7 700 000 Kč	38 500 Kč	RD čp. 187 ZP 200 m <sup>2</sup>
Transfer	Výměra v m <sup>2</sup>	Číslo vkladu	Datum transferu	Výměra celku	Sjednaná cena	Jednotková cena	Charakteristika

Shora uvedená tabulka přehledně shrnuje realizované transfery v relevantní době. Vidíme, že došlo k několika „dokupům“ Jednotného Funkčního Celku v zastavěné části obce á 110,- Kč/m<sup>2</sup>, nestavební pozemek byl obchodován při jednotkové ceně 506,- Kč/m<sup>2</sup>. U pozemků jde o příliš velký rozptyl sjednaných cen, podobně jako u jednotkové ceny RD. Srovnatelný objekt, tedy RD doplněný rozlehlou stavbou skladu, jsem v lokalitě neobjevil.

Průzkumem trhu se mi nepodařilo objevit dostatečné množství realizovaných obchodů, které by mohly být použity k výpočtu ceny dotčené nemovité věci v místě a čase ocenění obvyklé – porovnáním ze sjednaných cen, tedy dle díkce platné legislativy k oceňování.

**Obvyklou cenu dotčených nemovitých věcí není možné určit.**

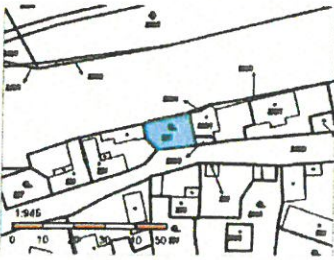
Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	222
Obec:	<a href="#">Trhové Dušičky (598429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trhové Dušičky (768146)</a>
Číslo LV:	97
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	291
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



**Součástí je stavba**

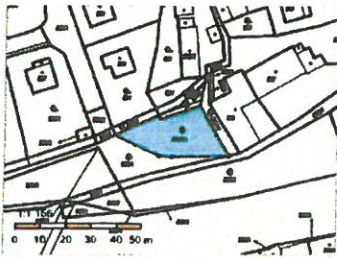
Budova s číslem popisným:	<a href="#">Trhové Dušičky (168149)</a> : č. p. 94: rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 222
Stavební objekt:	č. o. 94
Adresní místa:	č. o. 94

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	225
Obec:	<a href="#">Trhové Dušičky (598429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trhové Dušičky (768146)</a>
Číslo LV:	97
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	148
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



V-4739/2022 z 1.6. 2022

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	308/10
Obec:	<a href="#">Trhové Dušičky (598429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trhové Dušičky (768146)</a>
Číslo LV:	374
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	524
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



V-5567/2022 z 29.6. 2022

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	152/1
Obec:	<a href="#">Trhové Dušníky (599429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trhové Dušníky (768146)</a>
Číslo LV:	88
Výměra (m <sup>2</sup> ):	421
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

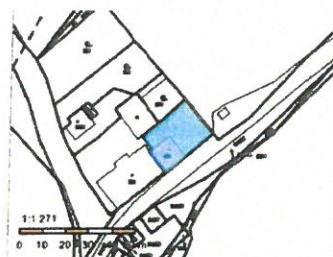


[Sovětské zemědělství](#)

V-6291/2022 z 27.7. 2022

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	175/1
Obec:	<a href="#">Trhové Dušníky (599429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trhové Dušníky (768146)</a>
Číslo LV:	375
Výměra (m <sup>2</sup> ):	481
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Trhové Dušníky (168149)</a> č. p. 76: rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 175
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 76</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 76</a>

V-4170/2022 z 13.5. 2022

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	25/1
Obec:	<a href="#">Trhové Dušníky (599429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trhové Dušníky (768146)</a>
Číslo LV:	122
Výměra (m <sup>2</sup> ):	357
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

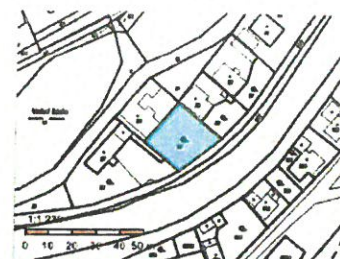


### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Trhové Dušníky (168149)</a> č. p. 187: rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 25
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 187</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 187</a>

## Informace o pozemku

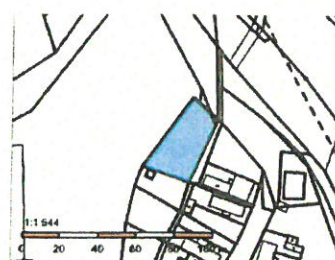
Parcelní číslo:	26
Obec:	<a href="#">Třibové Dušníky (598429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Třibové Dušníky (768145)</a>
Číslo LV:	172
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	468
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



V-7882/2022 z 22.9. 2022

## Informace o pozemku

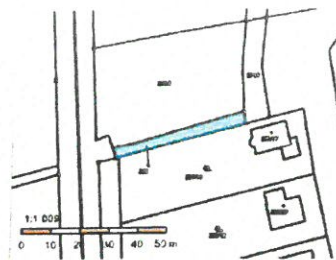
Parcelní číslo:	74
Obec:	<a href="#">Třibové Dušníky (598429)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Třibové Dušníky (768145)</a>
Číslo LV:	176
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	643
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



V-6289/2022 z 27.7. 2022

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [388](#)  
 Obec: [Irhové Dušníky \(598429\)](#)  
 Katastrální území: [Irhové Dušníky \(768146\)](#)  
 Číslo LV: [379](#)  
 Výměra (m<sup>2</sup>): 173  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: [DKM](#)  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Způsob využití: koryto vodního toku přirozené nebo upravené  
 Druh pozemku: vodní plocha



## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [389/3](#)  
 Obec: [Irhové Dušníky \(598429\)](#)  
 Katastrální území: [Irhové Dušníky \(768146\)](#)  
 Číslo LV: [379](#)  
 Výměra (m<sup>2</sup>): 1696  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: [DKM](#)  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Druh pozemku: orná půda



## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [391/3](#)  
 Obec: [Irhové Dušníky \(598429\)](#)  
 Katastrální území: [Irhové Dušníky \(768146\)](#)  
 Číslo LV: [379](#)  
 Výměra (m<sup>2</sup>): 259  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: [DKM](#)  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Způsob využití: ostatní komunikace  
 Druh pozemku: ostatní plocha



V-8524/2023 z 1.11. 2023

## TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI V MÍSTĚ A ČASE OCENĚNÍ

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

**Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.** Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování a to zejména

způsobu porovnávacího hodnota PH

způsobu výnosového hodnota VH

způsobu nákladového hodnota CN

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

U stavebních objektů včetně přílehlajícího JFC (volná plocha p.č. 48/1 a pozemek p.č. 70/2) mohou použít všechny shora uvedené metody.

Pro stanovení tržní hodnoty oceňovaných nezastavených pozemků vycházím pouze z metody porovnávací.

### PH

Nabídka	Plocha	Jednotková cena	Korekce nabídky – jde-li o realizované obchody koeficient je roven 1	Upravená cena	Váha podobnosti	R
<del>424 000 Kč</del>	<del>128</del>	<del>3 320 Kč</del>	<del>1,00</del>	<del>3 319,63 Kč</del>	0	<del>19,208</del>
2 899 000 Kč	98	29 582 Kč	1,00	29 581,63 Kč	3	2,155
7 700 000 Kč	200	38 500 Kč	1,00	38 500,00 Kč	3	1,656
6 470 000 Kč	135	47 926 Kč	0,90	43 133,33 Kč	2	1,478
5 887 000 Kč	65	90 569 Kč	0,70	63 398,46 Kč	1	1,006
9 200 000 Kč	101	91 089 Kč	0,70	63 762,38 Kč	1	1,000
Vážený aritmetický průměr - základní cena				<b>41 767,24 Kč</b>		Trhové Dušníky RD čp. 111
<b>Základní cena z porovnání</b>				<b>41 770 Kč</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Úprava základní ceny</b>				<b>-30,00%</b>		
Poloha	Příslušenství	Pozemky okolního funkčního celku	Technická vybavenost pozemku	Právní vztahy	Širší vztahy ( demografické poměry, životní prostředí, etc.)	
střed obce		rozlehlý dvůr (+5%) x nutná koexistence se stavebně spojeným komerčním objektem (-10%)	---	---	nutná modernizace a doplnění vybavení bytových jednotek	
5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	
Upravená jednotková cena				29 239,00 Kč		
<b>Výsledná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup></b>				<b>29 240 Kč</b>		
RD čp.	ZP v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Základní hodnota	Zaokrouhlení na	<b>Tržní hodnota</b>	
111	166	29 240 Kč	4 853 840,00 Kč	desetitisíce	<b>4 850 000 Kč</b>	



K určení výše tržní hodnoty porovnáním používám velmi čitelný algoritmus, a sice :

Nejprve provádím kontrolu rozptylu jednotkových cen u jednotlivých nemovitých věcí, kdy nám poměr mezi jednotkovou cenou maximální a minimální ve výši, která nepřesáhne hodnotu 2,5, zajišťuje relevantnost jednotlivých prvků zvoleného statistického vzorku.

Podobnost jednotlivých nemovitých věcí s námi oceňovaným objektem je vyjádřena vahou podobnosti. Základní jednotková cena je stanovena jako vážený průměr dílčích cen. Tato je pak upravena dle 6 specifik nemovitosti v rozptylu + - 30%.

#### Srovnatelné nabídky RD



**Prodej rodinného domu 130 m<sup>2</sup>, pozemek 168 m<sup>2</sup>**  
Charvátova, Příbram - Příbram I  
5 887 000 Kč

Exkluzivní zastoupení   Nevybavený   Sklep   Školka 4 min. pěšky   Sportoviště 7 min. pěšky   Půdorys




**Prodej rodinného domu 303 m<sup>2</sup>, pozemek 1 418 m<sup>2</sup>**  
Nad Jatkami, Příbram - Příbram I  
9 200 000 Kč

Garáž   Parkování   Bazén   Školka 6 min. pěšky   Bankomat 5 min. pěšky   Půdorys



**Prodej rodinného domu 135 m<sup>2</sup>, pozemek 863 m<sup>2</sup>**  
Dubenec, okres Příbram  
6 470 000 Kč



Srovnatelné nabídky ostatních staveb u RD čp. 111

Nejnovější ▾ inzerátů na stránce 20 ▾



**Prodej komerčního pozemku 4 398 m<sup>2</sup>**  
 Občov, okres Příbram  
 7 036 800 Kč (1 600 Kč za m<sup>2</sup>)  
 Exkluzivní zastoupení Bus 2 min. pěšky Půdorys

Nejnovější ▾ inzerátů na stránce 20 ▾



**Prodej výrobní haly, prostoru 378 m<sup>2</sup>**  
 Příbram - Jesenice, okres Příbram  
 7 200 000 Kč (19 047,62 Kč za m<sup>2</sup>)  
 Exkluzivní zastoupení Půdorys



**Prodej výrobní haly, prostoru 1 564 m<sup>2</sup>**  
 Prokopská, Příbram - Příbram VI-Březové Hory  
 24 990 000 Kč (15 978,26 Kč za m<sup>2</sup>)  
 Exkluzivní zastoupení Škola 1 min. pěšky Sportoviště 6 min. pěšky Půdorys



**Prodej skladového prostoru 1 500 m<sup>2</sup>**  
 Pivovarská, Králův Dvůr - Popovice  
 19 950 000 Kč (13 300 Kč za m<sup>2</sup>)  
 Exkluzivní zastoupení Vlak 2 min. pěšky Půdorys

Nabídka	Plocha	Jednotková cena	Korekce nabídky	Upravená cena	Váha podobnosti	R
19 950 000 Kč	1500	13 300 Kč	0,75	9 975,00 Kč	3	1,432
24 990 000 Kč	1564	15 978 Kč	0,75	11 983,70 Kč	2	1,192
7 200 000 Kč	378	19 048 Kč	0,75	14 285,71 Kč	1	1,000
Vážený aritmetický průměr - základní cena				<b>11 363,02 Kč</b>	Trhové Dušníky Střední trakt	
<b>Základní cena z porovnání</b>				<b>11 360 Kč</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
Úprava základní ceny				<b>-25,00%</b>		
Poloha	Příslušenství	Pozemky okolního funkčního celku	Technická vybavenost pozemku	Právní vztahy	Širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí, etc.)	
střed obce	---	rozelehlý dvůr (5%) x potenciální koexistence se sousedními stavbami (-5%)	---	---	nutná zásadní modernizace	
5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	
Upravená jednotková cena				8 520,00 Kč		
<b>Výsledná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup></b>				<b>8 520 Kč</b>		
Střední trakt	ZP v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Základní hodnota	Zaokrouhlení na desetitisíce	Tržní hodnota	
	580	8 520 Kč	4 941 600,00 Kč		<b>4 940 000 Kč</b>	

Nabídka	Plocha	Jednotková cena	Korekce nabídky	Upravená cena	Váha podobnosti	R
19 950 000 Kč	1500	13 300 Kč	0,75	9 975,00 Kč	3	1,432
24 990 000 Kč	1564	15 978 Kč	0,75	11 983,70 Kč	2	1,192
7 200 000 Kč	378	19 048 Kč	0,75	14 285,71 Kč	1	1,000
Vážený aritmetický průměr - základní cena				<b>11 363,02 Kč</b>	Trhové Dušníky Stodola	
<b>Základní cena z porovnání</b>				<b>11 360 Kč</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
Úprava základní ceny				<b>-30,00%</b>		
Poloha	Příslušenství	Pozemky okolního funkčního celku	Technická vybavenost pozemku	Právní vztahy	Širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí, etc.)	
střed obce	chybí sociální zázemí	rozelehlý dvůr (+5%) x potenciální koexistence se sousedními stavbami (-5%)	---	---	velmi jednoduché vybavení, nutnost modernizace	
5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	
Upravená jednotková cena				7 952,00 Kč		
<b>Výsledná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup></b>				<b>7 950 Kč</b>		
Stodola	ZP v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Základní hodnota	Zaokrouhlení na desetitisíce	Tržní hodnota	
	320	7 950 Kč	2 544 000,00 Kč		<b>2 540 000 Kč</b>	

Subjekt ocenění	PH
RD čp. 111 včetně pozemků či podílů na nich	4 850 000 Kč
Střední trakt včetně pozemků či podílů na nich	4 940 000 Kč
Stodola včetně pozemků či podílů na nich	2 540 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>12 330 000 Kč</b>
<b>Trhové Dušníky RD čp. 111</b>	

## VH

Nejprve určím výši tržní hodnoty za pronájem dotčených nemovitých věcí, obvyklou cenu ze stejného důvodu jako u výše uvedených nemovitých věcí není možné určit – chybí dostatečný počet relevantních nájmu.

## Srovnatelné nabídky pronájmu bytů

**Pronájem bytu 3+1 92 m<sup>2</sup>**

Školní, Příbram - Příbram VIII

16 000 Kč za měsíc

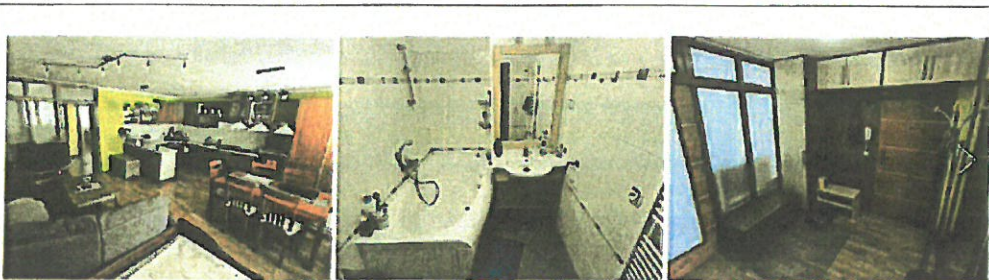
Balkon Lodžie Panelová Bus 3 min. pěšky Sportoviště 4 min. pěšky Půdorys

**Pronájem bytu 3+1 80 m<sup>2</sup>**

Hradební, Příbram - Příbram I

20 000 Kč za měsíc

Exkluzivní zastoupení Lodžie Sklep Výtah Školka 1 min. pěšky Pošta 5 min. pěšky Půdorys

**Pronájem bytu 3+1 70 m<sup>2</sup>**

Šachetní, Příbram - Příbram V-Zdaboř

14 000 Kč za měsíc

Exkluzivní zastoupení Po rekonstrukci Lodžie Panelová Bus 3 min. pěšky Bankomat 3 min. pěšky

ARKA

**Pronájem bytu 3+1 81 m<sup>2</sup>**

Jungmannova, Příbram - Příbram III

15 000 Kč za měsíc

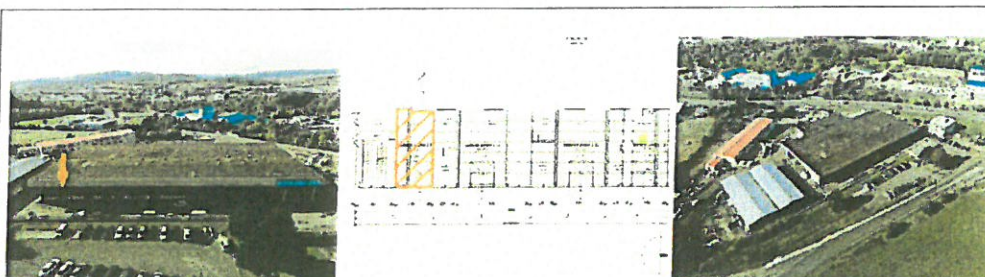
Po rekonstrukci Ciblová Školka 1 min. pěšky Obchod 5 min. pěšky

P. M. M. REALITNÍ SERVIS s.r.o.

Srovnatelné nabídky pronájmu skladů



**Pronájem skladového prostoru 870 m<sup>2</sup>**  
 Plynářská, Příbram - Příbram I  
 95 700 Kč za měsíc (110 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)



**Pronájem skladového prostoru 40 m<sup>2</sup>**  
 Jinecká, Příbram - Příbram I  
 6 900 Kč za měsíc (172,50 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)  
 Bus 4 min. pěšky Půdorys



**Pronájem skladového prostoru 463 m<sup>2</sup>**  
 Jinecká, Příbram - Příbram I  
 44 900 Kč za měsíc (96,98 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)  
 Bus 4 min. pěšky Půdorys



**Pronájem skladového prostoru 875 m<sup>2</sup>**  
 Prokopská, Příbram - Příbram VI-Březové Hory  
 61 250 Kč za měsíc (70 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)  
 Exkluzivní zastoupení Sportoviště 6 min. pěšky Půdorys

Nabídka	Plocha	Jednotková cena	Korekce nabídky	Upravená cena ročního nájmu	Váha podobnosti	R
61 250 Kč	875	70 Kč	0,75	630,00 Kč	3	1,000
44 900 Kč	463	97 Kč	0,75	872,79 Kč	2	1,779
95 700 Kč	870	110 Kč	0,75	990,00 Kč	1	0,000
6 900 Kč	40	173 Kč	0,75	1 552,50 Kč	0	0,000
Vážený aritmetický průměr - základní cena				<b>770,93 Kč</b>	Trhové Dušníky Střední trakt	
Základní cena z porovnání				<b>770 Kč</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
Úprava základní ceny				<b>-25,00%</b>		
Poloha	Příslušenství	Pozemky okolního funkčního celku	Technická vybavenost pozemku	Právní vztahy	Širší vztahy ( demografické poměry, životní prostředí, etc.)	
střed obce	---	rozlehlý dvůr (5%) x potenciální koexistence se sousedními stavbami (-5%)	---	---	nutná zásadní modernizace	
5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	
Upravená jednotková cena				577,50 Kč		
<b>Výsledná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup></b>				<b>580 Kč</b>		
Střední trakt	ZP v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Základní hodnota	Zaokrouhlení na	Tržní hodnota	
	580	580 Kč	336 400,00 Kč	desetitisíce	340 000 Kč	

Nabídka	Plocha	Jednotková cena	Korekce nabídky	Upravená cena ročního nájmu	Váha podobnosti	R
61 250 Kč	875	70 Kč	0,75	630,00 Kč	3	1,000
44 900 Kč	463	97 Kč	0,75	872,79 Kč	2	1,779
95 700 Kč	870	110 Kč	0,75	990,00 Kč	1	0,000
6 900 Kč	40	173 Kč	0,75	1 552,50 Kč	0	0,000
Vážený aritmetický průměr - základní cena				<b>770,93 Kč</b>	Trhové Dušníky Stodola	
Základní cena z porovnání				<b>770 Kč</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
Úprava základní ceny				<b>-30,00%</b>		
Poloha	Příslušenství	Pozemky okolního funkčního celku	Technická vybavenost pozemku	Právní vztahy	Širší vztahy ( demografické poměry, životní prostředí, etc.)	
střed obce	chybí sociální zázemí	rozlehlý dvůr (+5%) x potenciální koexistence se sousedními stavbami (-5%)	---	---	velmi jednoduché vybavení, nutnost modernizace	
5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	
Upravená jednotková cena				539,00 Kč		
<b>Výsledná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup></b>				<b>540 Kč</b>		
Stodola	ZP v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Základní hodnota	Zaokrouhlení na	Tržní hodnota	
	320	540 Kč	172 800,00 Kč	desetitisíce	170 000 Kč	

Nabídka	Plocha	Jednotková cena	Korekce nabídky	Upravená cena ročního nájmu	Váha podobnosti	R
14 000 Kč	3+1	14 000 Kč	0,75	126 000 Kč	3	1,429
15 000 Kč		15 000 Kč	0,75	135 000 Kč	2	1,333
16 000 Kč		16 000 Kč	0,75	144 000 Kč	1	1,250
20 000 Kč		20 000 Kč	0,75	180 000 Kč	1	1,000
Vážený aritmetický průměr - základní cena				<b>138 857 Kč</b>	RD čp. 111	
<b>Základní cena z porovnání</b>				<b>138 860 Kč</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Úprava základní ceny</b>				<b>-30,00%</b>		
Pobha	Příslušenství	Pozemky okolního funkčního celku	Technická vybavenost pozemku	Právní vztahy	Širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí, etc.)	
střed obce		rozlehlý dvůr (+5%) x nutná koexistence se stavebně spojeným komerčním objektem (-10%)	---	---	nutná modernizace a doplnění vybavení bytových jednotek	
5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	
Upravená jednotková cena				97 202,00 Kč		
<b>Výsledná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup></b>				<b>97 200 Kč</b>		
RD čp. 111	Počet bytů	Jednotková cena	Základní hodnota	Zaokrouhlení na	Tržní hodnota	
	2	97 200 Kč	194 400,00 Kč	desetitisíce	<b>190 000 Kč</b>	

Brutto nájemné		720 000 Kč	Úprava ročního nájmu	Netto nájem	Míra kapitalizace	VH
Jednotka	Tržní hodnota za pronájem		0,6	432 000 Kč	4,5%	<b>9 600 000 Kč</b>
RD čp. 111	190 000 Kč					
Střední trakt	340 000 Kč					
Stodola	190 000 Kč					

Analogie výpočtu výnosové ceny nemovité věci dle díkce prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování, tedy výpočtu ceny zjištěné.

CN

Obestavěný prostor v m <sup>3</sup>	Jednotková cena dle Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023 vč. DPH	Základní cena	Opořebení	Odečet opořebení	Nákladová cena stavby	CN
2192,56	10 442 Kč	22 895 369 Kč	70,00%	16 026 759 Kč	6 868 611 Kč	RD čp. 111
4484,62	8 912 Kč	39 965 364 Kč	80,00%	31 972 291 Kč	7 993 073 Kč	Střední trakt
2877,41	6 183 Kč	17 791 314 Kč	80,00%	14 233 051 Kč	3 558 263 Kč	Stodola
Výměra JFC v m <sup>2</sup>	Obvyklá jednotková cena stavebního pozemku				Nákladová cena JFC	<b>25 620 000 Kč</b>
3598	2 000 Kč				7 196 000 Kč	25 615 946 Kč

Hodnota CN vyjadřuje náklady na vybudování domu v daném stupni opotřebení včetně nákupu pozemku.

Třemi použitými metodami jsem se dopracoval ke třem hodnotám. Výslednou výši tržní hodnoty stanovuji jako vážený aritmetický průměr, kdy největší váhu přiřkládám hodnotě VH, neboť jde o komerční nemovitou věc, pro kterou je zásadní výnos z jejího držení. Hodnota stanovená porovnáním nejvýstižněji reaguje na dění na reálním trhu, proto váha 2. Cena nákladová se může výrazně lišit od statistických hodnot ať již použitým materiálem, formou výstavby částečnou svépomocí, etc., této hodnotě přiřkládám tedy váhu 1.

Metoda	Hodnota	Váha	Vážený aritmetický průměr	Tržní hodnota v desetitisících
PH	12 330 000 Kč	2	13 180 000 Kč	<b>13 180 000 Kč</b>
VH	9 600 000 Kč	3		
CN	25 620 000 Kč	1		

### Nestavební pozemky

Transfer/Nabídka	Výměra	Jednotková cena	Korekce nabídky – jde-li o realizované obchody koeficient je roven 1	Upravená cena	Váha podobnosti	R
280 481 Kč	880,00	319 Kč	0,90	<b>286,86 Kč</b>	1	2,384
1 150 000 Kč	2300	500 Kč	0,90	<b>450,00 Kč</b>	3	1,520
1 077 780 Kč	2130	506 Kč	1,00	<b>506,00 Kč</b>	3	1,352
3 034 800 Kč	5058	600 Kč	0,90	<b>540,00 Kč</b>	2	1,267
1 140 000 Kč	1500	760 Kč	0,90	<b>684,00 Kč</b>	2	1,000
Vážený aritmetický průměr - základní cena				<b>509,35 Kč</b>	Trhové Dušníky	
Základní cena z porovnání				<b>510,00</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
Úprava základní ceny +, - 30 %				<b>10,00%</b>		
Poloha		Právní vztahy		Širší vztahy ( životní prostředí, součásti a příslušenství pozemku, etc.)		
---		---		zvýšená poptávka po nestavebních parcelách obecně, přímé sousedství se zastavěnou částí obce		
0,00%		0,00%		10,00%		
Upravená jednotková cena				<b>561,00</b>	Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Výsledná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup></b>				<b>560 Kč</b>	<b>Nestavební pozemky</b>	
Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Podíl	Tržní hodnota	Zaokrouheno na desetikoruny		
<b>397/5</b>	3206	1/1	1 795 360 Kč	<b>1 795 360 Kč</b>		
<b>393</b>	473	1/1	264 880 Kč	<b>264 880 Kč</b>		
<b>Část 394/1</b>	4000	1/1	2 240 000 Kč	<b>2 240 000 Kč</b>		
<b>182/3</b>	2960	1/1	1 657 600 Kč	<b>1 657 600 Kč</b>		
<b>Celkem</b>	<b>10639</b>	—	5 957 840 Kč	<b>5 957 840 Kč</b>		





**Prodej louky 2 300 m<sup>2</sup>**  
 Trhové Dušniky, okres Příbram  
 1 150 000 Kč (500 Kč za m<sup>2</sup>)  
 Exkluzivní zastoupení Páčova



**Prodej podílu 1/8 pole 880 m<sup>2</sup>**  
 Příbram, okres Příbram  
 280 481 Kč (318,73 Kč za m<sup>2</sup>)



**Prodej louky 5 058 m<sup>2</sup>**  
 Lázeň, okres Příbram  
 3 034 800 Kč (600 Kč za m<sup>2</sup>)



**Prodej pole 1 501 m<sup>2</sup>**  
 Podlesí, okres Příbram  
 1 140 000 Kč (759,49 Kč za m<sup>2</sup>)

## Cena zjištěná

Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., 337/2022 Sb.						
Stavební pozemek neocenený v cenové mapě stavebních pozemků § 3			Obec nevyjmenovaná v Tabulce č. 1 Přílohy č. 2			
<b>Trhové Dušníky</b>						
§ 4			Pozemek s objekty skladování			
<b>I<sub>T</sub></b>	Tabulka č. 1 Přílohy č. 3 Vyhášky		1,000	<b>I<sub>P</sub></b>	Tabulka č. 4 Přílohy č. 3 Vyhášky	
	0,00	P <sub>1</sub>			0,45	P <sub>1</sub>
	0,00	P <sub>2</sub>			0,10	P <sub>2</sub>
	0,00	P <sub>3</sub>			0,00	P <sub>3</sub>
	0,00	P <sub>4</sub>			0,08	P <sub>4</sub>
	0,00	P <sub>5</sub>			0,05	P <sub>5</sub>
	1,00	P <sub>6</sub>			0,10	P <sub>6</sub>
	1,00	P <sub>7</sub>			0,00	P <sub>7</sub>
	1,00	P <sub>8</sub>			0,00	P <sub>8</sub>
	1,00	P <sub>9</sub>			0,00	P <sub>9</sub>
<b>I<sub>o</sub></b>	Tabulka č. 2 Přílohy č. 3 Vyhášky		1,000	<b>I = I<sub>T</sub> * I<sub>o</sub> * I<sub>P</sub></b>		
	0,00	P <sub>1</sub>				
	0,00	P <sub>2</sub>				
	0,00	P <sub>3</sub>				
	0,00	P <sub>4</sub>				
	0,00	P <sub>5</sub>				
<b>1 + (P<sub>1</sub>+P<sub>2</sub>+P<sub>3</sub>+P<sub>4</sub>+P<sub>5</sub>+P<sub>6</sub>)</b>						
<b>ZC</b>			<b>I</b>		<b>R</b>	
334,00 Kč			0,599		1,000	
					koeficient do § 9	
					<b>ZCU</b>	
					<b>200,07 Kč</b>	
P <sub>6</sub> * P <sub>7</sub> * P <sub>8</sub> * P <sub>9</sub> * (1 + (P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub> +P <sub>3</sub> +P <sub>4</sub> +P <sub>5</sub> ))					0,599	
					<b>0,598500</b>	
					<b>334,00 Kč</b>	
					<b>200,07 Kč</b>	
Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Výsledná zjištěná cena		Podíl	Výsledná zjištěná cena
70/2	425	200,07 Kč	85 029,75 Kč		1/1	85 029,75 Kč
48/1	3173	200,07 Kč	634 822,11 Kč		1/1	634 822,11 Kč
<b>Celkem</b>			<b>3598</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>719 851,86 Kč</b>





Trhové Dušníky	
Hrubý příjem z nájemného celkem — viz výše výpočet VH	340 000,00 Kč
Snižování ročního nájemného podle odstavce (5) § (32) – 40%	136 000,00 Kč
Snižování ročního nájemného o nájemné z pozemku pod stavbou - odstavec (5) § (32)	5 802,03 Kč
Snižování ročního nájemného celkem	<b>141 802,03 Kč</b>
Snižování ročního nájemného maximální	<del>170 000,00 Kč</del>
Upravené roční nájemné	<b>198 197,97 Kč</b>
Míra kapitalizace – budova typu S	6,00%
Pokrytí zvýšeného rizika s doclením pronájmu	0,10%
Použitá míra kapitalizace	6,10%
<b>3 249 147,05 Kč</b> Cena výnosová	

# CN < CV

## Příloha číslo 23 Vyhlášky

Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Tabulka č. 1

Označ.  
skupiny

### CHARAKTERISTIKA SKUPIN DLE ANALÝZY ROZVOJE NEMOVITOSTI

**C**

Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nemovitostí nebo na její poptávku –  
Stabilizovaná oblast  
Rozvojové možnosti nemovitosti – Nemovitost má rozvojové možnosti  
Stavbu lze zásadně modernizovat a zvýšit výnos z nájmu

### Stanovení ceny nemovitosti kombinací výnosového a nákladového způsobu

Tabulka č. 2

#### VÝPOČET CENY NEMOVITOSTÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Kód skupiny:	CV < CN	CV > CN	
	pro budovy a haly	Pro budovy typu J a K	Pro ostatní budovy a haly
A	CV + 0,40 R	CV x 1,15	CV x 1,15
B, <b>C</b>	CV + 0,20 R	<b>CV x 1,05</b>	CV x 1,10
D, E	CV + 0,10 R	CV	CV x 1,05
F	CV	CV x 0,85	CV
kde	<b>R =   CV - CN  </b>		
CV	cena stavby zjištěná výnosovým způsobem,		
CN	cena stavby zjištěná nákladovým způsobem		
CN	2 767 941, 85 Kč		
CV	3 249 147, 05 Kč		

Cena zjištěná

CV \* 1,05

( 3 249 147, 05 \* 1,05) Kč = **3 411 604, 40 Kč**



Trhové Dušníky	
Hrubý příjem z nájemného celkem — viz výše výpočet VH	190 000,00 Kč
Snížení ročního nájemného podle odstavce (5) § (32) – 40%	76 000,00 Kč
Snížení ročního nájemného o nájemné z pozemku pod stavbou - odstavec (5) § (32)	3 201,12 Kč
Snížení ročního nájemného celkem	79 201,12 Kč
Snížení ročního nájemného maximální	<del>95 000,00 Kč</del>
Upravené roční nájemné	<b>110 798,88 Kč</b>
Míra kapitalizace – budova typu S	6,50%
Pokrytí zvýšeného rizika s docílením pronájmu	0,10%
Použitá míra kapitalizace	6,60%
<b>1 678 770,91 Kč</b>	<b>Cena výnosová</b>

# CN < CV

Příloha číslo 23 Vyhlášky

Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Tabulka č. 1

Označ.  
skupiny

## CHARAKTERISTIKA SKUPIN DLE ANALÝZY ROZVOJE NEMOVITOSTI

**C**

Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nemovitostí nebo na její poptávku –  
Stabilizovaná oblast

Rozvojové možnosti nemovitosti – Nemovitost má rozvojové možnosti  
Stavbu lze zásadně modernizovat a zvýšit výnos z nájmu

## Stanovení ceny nemovitosti kombinací výnosového a nákladového způsobu

Tabulka č. 2

### VÝPOČET CENY NEMOVITOSTÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Kód skupiny:	CV < CN	CV > CN	
	pro budovy a haly	Pro budovy typu J a K	Pro ostatní budovy a haly
A	CV + 0,40 R	CV x 1,15	CV x 1,15
B, <b>C</b>	CV + 0,20 R	<b>CV x 1,05</b>	CV x 1,10
D, E	CV + 0,10 R	CV	CV x 1,05
F	CV	CV x 0,85	CV
kde	<b>R =   CV - CN  </b>		
CV	cena stavby zjištěná výnosovým způsobem,		
CN	cena stavby zjištěná nákladovým způsobem		
CN	1 476 158, 31 Kč		
CV	1 678 770, 91 Kč		

Cena zjištěná

CV \* 1,05

( 1 678 770, 91 \* 1,05) Kč = **1 762 709, 45 Kč**

Subjekt ocenění	Zjištěná cena	Podíl na celku
Pozemek p.č. 48/1	634 822,11 Kč	8,20%
Pozemek p.č. 70/2	85 029,75 Kč	1,10%
RD čp. 111	1 851 904,01 Kč	23,91%
Střední trakt	3 411 604,40 Kč	44,04%
Stodola	1 762 709,45 Kč	22,76%
<b>Celkem</b>	<b>7 746 069,72 Kč</b>	<b>100,00%</b>

**Trhové Dušníky RD čp. 111**

Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., 337/2022 Sb.						
Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků <b>§ 3</b> Obec vyjmenovaná v Tabulce č. 1 Přílohy č. 2		ZC	ZCv			
<b>Trhové Dušníky</b>		334,25 Kč	1 576,00 Kč	Tabulka č. 2 Přílohy č. 2 Vyhlášky		
				0,50	O <sub>1</sub> – 465 obyvatel	
				0,60	O <sub>2</sub>	
				1,03	O <sub>3</sub>	
				0,85	O <sub>4</sub>	
				0,95	O <sub>5</sub>	
<b>§ 4</b>		0,85	O <sub>6</sub>			
<b>§ 9</b>		<b>Odstavec (6)</b>				
Základní cena	Koeficient dle odstavce (6)	Cena pozemku	Důvod úpravy ceny	Úprava	Výsledná zjištěná cena	
334,00 Kč	0,04	13,36 Kč	není	---	13,36 Kč	
Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Cena	spoluvlastnický podíl	Cena spoluvlastnického podílu	Zaokrouhлено podle § 60 na desetikoruny
397/6	3206	13,36 Kč	42 832,16 Kč	1/1	42 832,16 Kč	<b>42 830 Kč</b>
393	473	13,36 Kč	6 319,28 Kč	1/1	6 319,28 Kč	<b>6 320 Kč</b>
Část 394/1	4000	13,36 Kč	53 440,00 Kč	1/1	53 440,00 Kč	<b>53 440 Kč</b>
182/3	2960	13,36 Kč	39 545,60 Kč	1/1	39 545,60 Kč	<b>39 550 Kč</b>

**(2) Výsledky analýzy dat**

Obvyklou cenu dotčených nemovitých věcí není možné určit, pro potřeby zadavatele tohoto znaleckého posudku je třeba vycházet z jejich tržní hodnoty.

Pro rozdělení jednotlivých částí ocenění u RD čp. 111 vkládám níže výpočtovou tabulku derivace tržní hodnoty celku do dílčích subjektů ocenění, kdy vycházím z poměrů daných cenou zjištěnou.

Subjekt ocenění	Tržní hodnota	Podíl na celku
Pozemek p.č. 48/1	1 080 760,00 Kč	8,20%
Pozemek p.č. 70/2	144 980,00 Kč	1,10%
RD čp. 111	3 150 020,00 Kč	23,90%
Střední trakt	5 804 472,00 Kč	44,04%
Stodola	2 999 768,00 Kč	22,76%
<b>Celkem</b>	<b>13 180 000,00 Kč</b>	<b>100,00%</b>

**Trhové Dušníky RD čp. 111**



Při určení ceny za pronájem dvou sklepních místností v domě čp. 111 vycházím opět z tržní hodnoty nájemného, a sice z jednotkové ceny 580,- Kč/m<sup>2</sup> a rok – výpočet jednotkové ceny – viz strana 22 tohoto znaleckého posudku.

## (F) ODŮVODNĚNÍ

### (1) Interpretace výsledků analýzy dat

**Pozemky p.č. 48/1 a p.č. 70/2**

**zjištěná cena**  
**7 746 070,- Kč** ke dni 12.12. 2023

**obvyklá cena**  
**nelze určit** ke dni 12.12. 2023

**tržní hodnota**

**13 180 000,- Kč** ke dni 12.12. 2023

**Pozemky p.č. 397/5, p.č. 393 a část p.č. 394/1**

**zjištěná cena**  
**102 590,- Kč** ke dni 12.12. 2023

**obvyklá cena**  
**nelze určit** ke dni 12.12. 2023

**tržní hodnota**

**4 300 240,- Kč** ke dni 12.12. 2023

**Pozemek p.č. 182/3**

**zjištěná cena**  
**39 550,- Kč** ke dni 12.12. 2023

**obvyklá cena**  
**nelze určit** ke dni 12.12. 2023

**tržní hodnota**

**1 657 600,- Kč** ke dni 12.12. 2023

### (2) Kontrola postupu zpracování posudku, a sice zda jsem:

- |    |   |   |
|----|---|---|
| a) | vybral zdroj dat                                | strana 1 tohoto znaleckého posudku                |
| b) | sebral nebo vytvořil data                       | strana 11 a následující tohoto znaleckého posudku |
| c) | zpracoval data                                  | dtto  |
| d) | provedl analýzu dat a zformuloval její výsledky | strana 32 tohoto znaleckého posudku               |
| e) | interpretoval výsledky analýzy dat              | strana 33 tohoto znaleckého posudku               |

**(G) ZÁVĚR**

(1) Odborná otázka zadaná zadavatelem tohoto znaleckého posudku

- a) Kolik činí v místě a čase ocenění obvyklá cena pozemků p.č. 48/1 a p.č. 70/2 ke dni 12.12. 2023

obvyklou cenu není možné určit, pro potřeby zadavatele tohoto znaleckého posudku je třeba vycházet z tržní hodnoty

**13 180 000,- Kč**

slovy Třináct-milionů-jedno-sto-osmdesát-tisíc korun českých

- b) Kolik činí v místě a čase ocenění obvyklá cena pozemku p.č.182/3 ke dni 12.12. 2023 obvyklou cenu není možné určit, pro potřeby zadavatele tohoto znaleckého posudku je třeba vycházet z tržní hodnoty

**1 657 600,- Kč**

slovy Jeden-milion-šest-set-padesát-sedm-tisíc-šest-set korun českých

- c) Kolik činí v místě a čase ocenění obvyklá cena pozemků p.č.397/7, p.č. 393 a části pozemku p.č. 394/1 (cca 4 000 m2) ke dni 12.12. 2023

obvyklou cenu není možné určit, pro potřeby zadavatele tohoto znaleckého posudku je třeba vycházet z tržní hodnoty

**4 300 240,- Kč**

slovy Čtyři-miliony-tři-sta-tisíc-dvě-stě-čtyřicet korun českých

- d) Kolik činí v místě a čase ocenění obvyklá cena za pronájem dvou sklepních místností v 1PP domu čp. 111 ke dni 12.12. 2023

obvyklou cenu nájemného není možné určit, pro potřeby zadavatele tohoto znaleckého posudku je třeba vycházet z jeho tržní hodnoty

**580,- Kč/m2 a rok**

slovy Pět-set-osmdesát korun českých za metr a rok

**SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKU**

DETAIL SNÍMKU Z KATASTRÁLNÍ MAPY, DETAIL CENOVÝCH UKAZATELŮ VE STAVEBNICTVÍ PRO ROK 2023, CENOVÉ ÚDAJE Z KN 10 LISTŮ MIMO TEXT POSUDKU, VLOŽENY ZA JEHO OBSAH

Voznice 12. prosince 2023

Ing. Pavel Pech

Posudek obsahuje **27 listů**, z toho **1 list** titulní, **34 stran** na **16 listech** znaleckého posudku a **10 listů** jako přílohu. Znalecký posudek je vypracován ve třech provedeních, dvě se předávají zadavateli tohoto znaleckého posudku, jeden výtisk zůstává v archivu znalce.

Znalecký posudek jsem vypracoval sám, tedy bez konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašuji, že souhlasím se zveřejněním tohoto znaleckého posudku.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Praze dne 22.6.2006 pod číslem jednacím Spr 4013/2005 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

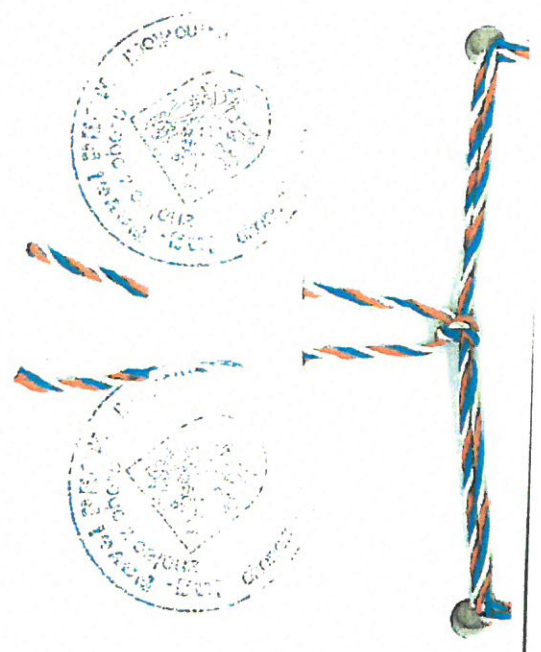
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2690/78/2023 v mém znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle předem dohodlé smluvní ceny.

Ing. Pavel Pech  
Voznice 133  
263 01 Dobříš

Ing.  
Pavel  
Pech

Digitálně  
podepsal Ing.  
Pavel Pech  
Datum:  
2023.12.14  
09:32:48 +01'00'



V Trhových Dušníchách 5.2.2024

Dobrý den,

Dnes jsem se dozvěděl na vývěsní desce o záměru Města Příbram č.: MeUPB 06207/2024 75/2023 OSM/OddMaj/Kra, ohledně prodeje části pozemku 394/1 o výměře 4000m<sup>2</sup>.

Dne 11.7.2022 jsem Městu Příbram zaslal žádost o pacht pozemku 394/1 o výměře 52 816m<sup>2</sup> v katastrální území Trhové Dušníky s nabízenou částkou pachtu 5 500Kč/ha bez DPH. Dále jsem byl informován o výpovědní lhůtě stávajícího pachtu s dotazem, zda i přes tuto skutečnost mám o následný pacht stále zájem, který jsem potvrdil.

Dne 2.5.2023 se rada města usnesla v bodě 2, že před ukončením stávajícího pachtu bude zveřejněn záměr propachtovat pozemek formou výběrového řízení - obálkovou metodou.

Nerozumím tedy vyvěšenému záměru ze dne 17.1.2024, prodat část z celistvého pozemku patřící městu, které vlastní i přilehlé pozemky, a to v jednom souměrném celku, když v předchozím usnesení rada města rozhodla o propachtování pozemku výběrovým řízením, které v létě očekávám.

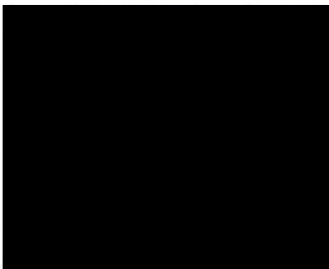
O pacht pozemku č. 349/1 o celé výměře mám stále velký zájem.

Pro rozvoj mého hospodářství se jedná o jeden z klíčových pozemků (z důvodu péče o botanicky zajímavou lokalitu v nivě mi chybějí další pozemky pro sklizeň krmení). Hospodařím v lokalitě severní části Trhových Dušníků v blízkosti zmiňovaného pozemku. Zde mám hospodářství a již propachtované pozemky, které jsou přímo přilehlé pozemku 394/1. Od města mám propachtováno (389/2, 391/1, 390/2) a od obce (397/1, 394/2, 398, 399/1). Mou snahou je vytvořit malou lokálně zakotvenou farmu hospodařící na pozemcích v údolní nivě Litavky a jejím blízkém okolí.

Pro důkaz opravdového zájmu z mé strany zvyšuji svou původní nabídku ročního pachtovného. Za pozemek 394/1 o výměře 52 816m<sup>2</sup> nabízím roční pachtovné 6 500 Kč/ha bez DPH + inflace a dále mám zájem o pacht přímo přilehlých pozemků, které jsou taktéž v záměru nabízeny k prodeji: 397/5 a 393 za cenu ročního pachtovného 6 500 Kč/ha bez DPH + inflace.

Děkuji

S přáním hezkého dne



Petra Kramperová

---

**Od:** [REDACTED]  
**Odesláno:** pondělí 5. února 2024 22:32  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** pacht Trhové Dušníky  
**Přílohy:** Dopis pacht 394 1.pdf

Dobrý den,

V příloze zasílám dopis dle dnešní tel. domluvy, kde se snažím zdůraznit svůj zájem o propachtování celého pozemku 394/1 v ku: Trhové Dušníky.

V případě dotazů mě neváhejte kontaktovat.

Děkuji

S přáním hezkého dne

