

**Město Příbram****Pro jednání ZM**

Odbor ekonomický

dne: 16.01.2023

**Název bodu jednání:**

Žádost o návratnou finanční výpomoc

**Předkládá:**

Rada města Příbram

**Zpracoval:**

Ing. Venuše Štochlová, vedoucí Odboru ekonomického

**Projednáno:**

v RM dne 22.12.2022

**Text usnesení RM:****Usnesení číslo:**

Rada města

1) doporučuje ZM poskytnutí návratné finanční výpomoci ve výši 7.000.000,00 Kč společnosti FK VIAGEM PŘÍBRAM, a.s., Legionářů 400, 261 01 Příbram, IČO: 284 10 491 s tím, že výše uvedená částka bude zcela uhrazena do 31.12.2023.

Usnesení nebylo přijato.

**Text usnesení RM:**

R.usn.č. 1225/2022

Rada u k l á d á

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 16.01.2023.

**Napsal:**

Ing. Alena Pražáková

**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje - neschvaluje poskytnutí návratné finanční výpomoci ve výši 7.000.000,00 Kč společnosti FK VIAGEM PŘÍBRAM, a.s., Legionářů 400, PSČ 261 01 Příbram, IČO: 284 10 491 s tím, že výše uvedená částka bude zcela uhrazena do 31.12.2023 za podmínky, že se společnost FK VIAGEM PŘÍBRAM, a. s. zaváže zajistit tuto návratnou finanční výpomoc svým majetkem, případně jiným standardním zajišťovacím instrumentem, a to včetně příslušenství této výpomoci.

**Důvodová zpráva:**

Společnost FK VIAGEM PŘÍBRAM, a.s, Legionářů 400, 261 01 Příbram, IČO: 284 10 491 požádala o návratnou finanční výpomoc ve výši 7.000.000,00 Kč na pomoc v udržení chodu klubu v současné situaci spojené s výrazným nárůstem cen, především energií, podpora provozu stadionu a příslušné infrastruktury, pomoc s odměnami ligových sportovců, trenérů, realizačního týmu a pracovníků spojených s chodem klubu. Společnost se zavazuje finanční výpomoc vrátit nejpozději do 31.12.2023.

Postup města při poskytování návratné finanční výpomoci se řídí Pravidly pro poskytování dotací a návratných finančních výpomocí z rozpočtu města č. 1/2020. Dle článku 2 odst. 7 „O celkovém objemu finančních prostředků, které budou v rozpočtu města Příbram na jednotlivé typy podpor vyčleněny v rámci příslušného období, rozhodne Zastupitelstvo města Příbram (dále jen „ZM“). V případě, že ZM na podpory neschválí žádné finanční prostředky, nebudou podpory poskytnuty“. Na rok 2023 nebyl rozpočet dosud schválen.

Město Příbram ani jím zřízené příspěvkové za společností nevidují žádné pohledávky.

Dle článku 15 „Podané žádosti posuzuje Finanční výbor ZM, který věcně hodnotí formálně způsobilé žádosti, zejména z hlediska účelu, na které je NFV požadována. Povinností žadatele je doložení odpovídajícího zajištění“.

Finanční výbor projednal žádost o návratnou finanční výpomoc na svém zasedání dne 07.12.2022 a usnesením číslo 5/2022/FV nedoporučuje poskytnutí návratné finanční výpomoci (dále jen NFV) společnosti FK VIAGEM PŘÍBRAM a.s., IČO 28410491 z těchto důvodů:

1. Ze zveřejněných posledních výkazů za rok 2020 (výkazy za rok 2021 zveřejněny nejsou) v obchodním rejstříku vyplývá, že společnost disponuje záporným vlastním jméním, z čehož může vyplývat pro poskytovatele finanční výpomoci rizik o ohrožení splacení půjčené částky.
2. Nedostatečná záruka. Navržená zástava dle žádosti a znaleckého posudku poskytnutého žadatelem neodpovídá výši požadované částky NFV, to je částce 7.000.000,00 Kč, neboť v žádosti není zahrnut pozemek p.č. 419/2, který je ve znaleckém posudku oceněn částkou 1.718.990,00 Kč (tržní ocenění). Znalecký posudek s celkovou sumou přesahující mírně 7.000.000,00 Kč tedy obsahuje pozemek, který není nabídnut k zástavě. Nabídnutá zástava ve skutečnosti dosahuje hodnoty přibližně 5.300.000,00 Kč.
3. FV se shodl na tom, že rolí města není půjčovat finanční prostředky jak fyzickým, tak právnickým osobám zejména z podnikatelského prostředí a suplovat, tak úvěrová oddělení bankovních institucí.
4. I v případě splacení zapůjčené částky do 31.12.2023 přijde poskytovatel NFV přibližně o částku 1 mil. Kč z důvodu znehodnocení inflací v délce jednoho roku (finanční výpomoc je bezúročná).
5. Žádost nespĺňovala některé povinnosti nutné pro schvalování podobných žádostí: nebyla zveřejněna závěrka za rok 2021, nebyla prokázána bezdlužnost vůči městu, městským organizacím a státu.

Členové FV dále konstatovali, že si uvědomují společenskou závažnost situace společnosti, ale z výše uvedených důvodů nemohou doporučit poskytnutí NFV ke schválení zastupitelstvu města.

Dne 03.01.2023 Odbor ekonomický obdržel doplnění ze dne 27.12.2022 k předané žádosti.

Přílohy:

- 1) Žádost číslo NFV00004
- 2) Doplnění žádosti NFV00004
- 3) Výpis z obchodního rejstříku
- 4) Popis projektu
- 5) Reciproční plnění
- 6) Položkový rozpočet
- 7) Znalecký posudek

## Žádost o návratnou finanční výpomoc 2022

**TÉMA:** Návratná finanční výpomoc 2022  
**OBLAST:** Návratná finanční výpomoc

**Žádost číslo NFV00004**

**Název projektu - akce**

PODPORA PROFESIONÁLNÍ KOPANÉ

**Žadatel**

### Základní informace

**Název:** 1.FK PŘÍBRAM, a.s.  
Název uvádějte přesně podle zřizovací listiny nebo platné registrace  
**IČ:** 28410491  
**DIČ:** CZ28410491  
**E- mail:** sindelarova@fkpibram.cz

### Kontaktní údaje

**Ulice:** Legionářů  
pokud obec ulice nemá, vyplňte název obce  
**Číslo orientační:**  
**Číslo popisné:** 400  
**PSČ:** 26101  
**Obec:** Příbram VII  
**Obec s rozšířenou působností:** obec s rozšířenou působností = ORP  
**Okres:** Příbram  
**Pošta:** Příbram 1  
**Telefon:** 318626173  
**Fax:** 318626173  
**WWW:** fkpibram.cz

## Korespondenční adresa

Adresát: 1.FK Příbram, a.s.  
Ulice: Lazec  
pokud obec ulice nemá, vyplňte název obce  
Číslo popisné: 60  
PSČ: 26101  
Obec: Příbram 1  
Obec s rozšířenou působností: obec s rozšířenou působností = ORP  
Okres: Příbram  
Pošta: Příbram 1

## Bankovní spojení

Předčísí účtu:

Číslo účtu:

Banka:

## Statutární zástupce

Titul před: Bc.  
Jméno: Jan  
Příjmení: Starka  
Titul za:  
Funkce: člen správní rady

## Další statutární zástupce

Titul před:  
Jméno: Jaroslav  
Příjmení: Starka  
Titul za:  
Funkce: prokurista

## Projekt

Stručný obsah projektu: Pomoc v udržení chodu klubu v současné situaci spojené s výrazným nárůstem cen, především energií, podpora provozu stadionu a příslušné infrastruktury, pomoc s odměnami ligových sportovců, trenérů, realizačního týmu a pracovníků spojených s chodem klubu.  
Stručný popis projektu (podrobnější popis bude přílohou žádosti)

Osoba odpovědná za realizaci projektu: Jan Starka, Bc.

Popis činnosti žadatele: A mužstvo dospělých je účastníkem druhé nejvyšší republikové soutěže Fortuna : národní ligy a jeho účast je podmíněna nejméně 6 mládežnickými družstvy v soutěžích.

## Návratná finanční výpomoc



## Návratná finanční výpomoc

<b>Požadovaná částka:</b>	7 000 000
<b>Účel použití:</b>	udržení chodu klubu s možností postupu do vyšší soutěže Uvedte účel, na který chcete peněžní prostředky použít
<b>Termín:</b>	15.12.2022 Uvedte dobu, v níž má být dosaženo účelu
<b>Lhůta pro navrácení peněžních prostředků:</b>	31.12.2023
<b>Výše jednotlivých splátek:</b>	7 000 000
<b>Odůvodnění žádosti:</b>	velké snížení ročních příjmů ve všech položkách- LFA,,SPONZOŘI,PŘESTUPY
<b>Seznam příloh:</b>	popis projektu, reciproční plnění, položkový rozpočet Uvedte seznam příloh, které k žádosti přikládáte

## Identifikace právnické osoby

### 1. Identifikace osob zastupující právnickou osobu s uvedením právního důvodu zastoupení:

**Bc. Jan Starka - člen správní rady**

Uvedte jméno a příjmení osoby nebo osob oprávněných jednat jménem právnické osoby a jejich funkci.

### 2. Identifikace osob s podílem v této právnické osobě:

**Bc. Jan Starka**

*Podílem je myšlen obchodní podíl dle § 31 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.*

*Spolky - neuvedou se členové spolku, ale statutární zástupce nebo osoba oprávněná dle stanov jednat za spolek.*

*Akciová společnost - neuvádí jednotlivé akcionáře, ale zakladatele uvedené v obchodním rejstříku.*

*Družstva - nejedná se o obchodní podíl. informace dle bodu 2. a 3. se neuvede (neuvádí se družstevníci, ale statutární výbor).*

### 3. Identifikace osob, v nichž má přímý podíl, a o výši tohoto podílu:

**Bc. Jan Starka, 20 ks akcií**

Budou uvedeny názvy subjektů, v nichž má některá z výše uvedených osob podíl.

**Žadatel bere na vědomí, že v případě obdržení dotace, ve smyslu zákona č. 109/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů, bude zapsán do centrálního registru evidence podpor malého rozsahu.**

**Souhlasím se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, uvedených v této žádosti, jejích povinných přílohách, ve smlouvě o poskytnutí dotace a při plnění povinností z ní plynoucích. Dále souhlasím se zařazením do databáze poskytovatele a se zveřejněním identifikačních údajů a výše dotace na internetových stránkách města Příbram.**

**Prohlašuji, že jsem osoba odpovědná za projekt a svým podpisem stvrzuji správnost a pravdivost údajů uvedených v této žádosti a ve všech jejích přílohách.**

**Žadatel tímto prohlašuje, že nemá v době podpisu tohoto prohlášení závazky po lhůtě splatnosti vůči státu, ani vůči ÚSC (územně samosprávné celky), nemá v době podpisu tohoto prohlášení závazky po lhůtě splatnosti vůči rozpočtu města Příbram, ani vůči organizacím jím zřízeným či založeným. Osoba níže podepsaná prohlašuje, že je oprávněna učinit toto prohlášení a je si vědoma možných právních důsledků (§ 212, zák. č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů).**

**Je-li žadatel právnickou osobou, musí žádost obsahovat identifikaci:**

- 1. osob zastupujících právnickou osobu s uvedením právního důvodu zastoupení,**
- 2. osob s podílem v této právnické osobě,**

3. osob, v nichž má přímý podíl, a o výši tohoto podílu.

V případě zastoupení žadatele na základě plné moci, musí žádost obsahovat tuto plnou moc s ověřenými podpisy (k tištěné žádosti přiložte originál plné moci, do elektronické přiložte scan originálu plné moci).

Požadované přílohy

1. popis projektu
2. nabídka recipročního plnění
3. položkový rozpočet (formulář k dispozici na webu města Příbram)

Příloha č.1 - [NFV 2023 POPIS PROJEKTU.pdf](#) (272.1 kB)

Příloha č.2 - [NFV 2023 RECIPROČNÍ PLNĚNÍ.pdf](#) (504.36 kB)

Příloha č.3 - [NFV 2023 ROZPOCET.pdf](#) (1.12 MB)

Žádost elektronicky podána 25.11.2022

podpis statutárního zástupce

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

V Příbrami dne 2022-12-27

Vážený,

zasíláme doplnění žádosti NFV 00004, kde byla omylem uvedena 1.FK Příbram, a.s., která již v té době byla přejmenována na FK VIAGEM Příbram, a.s. s tím, že se jedná pouze o změnu názvu. Společnost zůstává stejná s původními identifikačními údaji IČ: 28410491, DIČ: CZ28410491.

Dále bychom doplnili ručení pozemky, kdy v žádosti byly uvedeny 3 pozemky /č.779/1,780,782/5/, dále připojujeme dle znaleckého posudku další pozemek č.419/2.

Děkujeme za spolupráci.

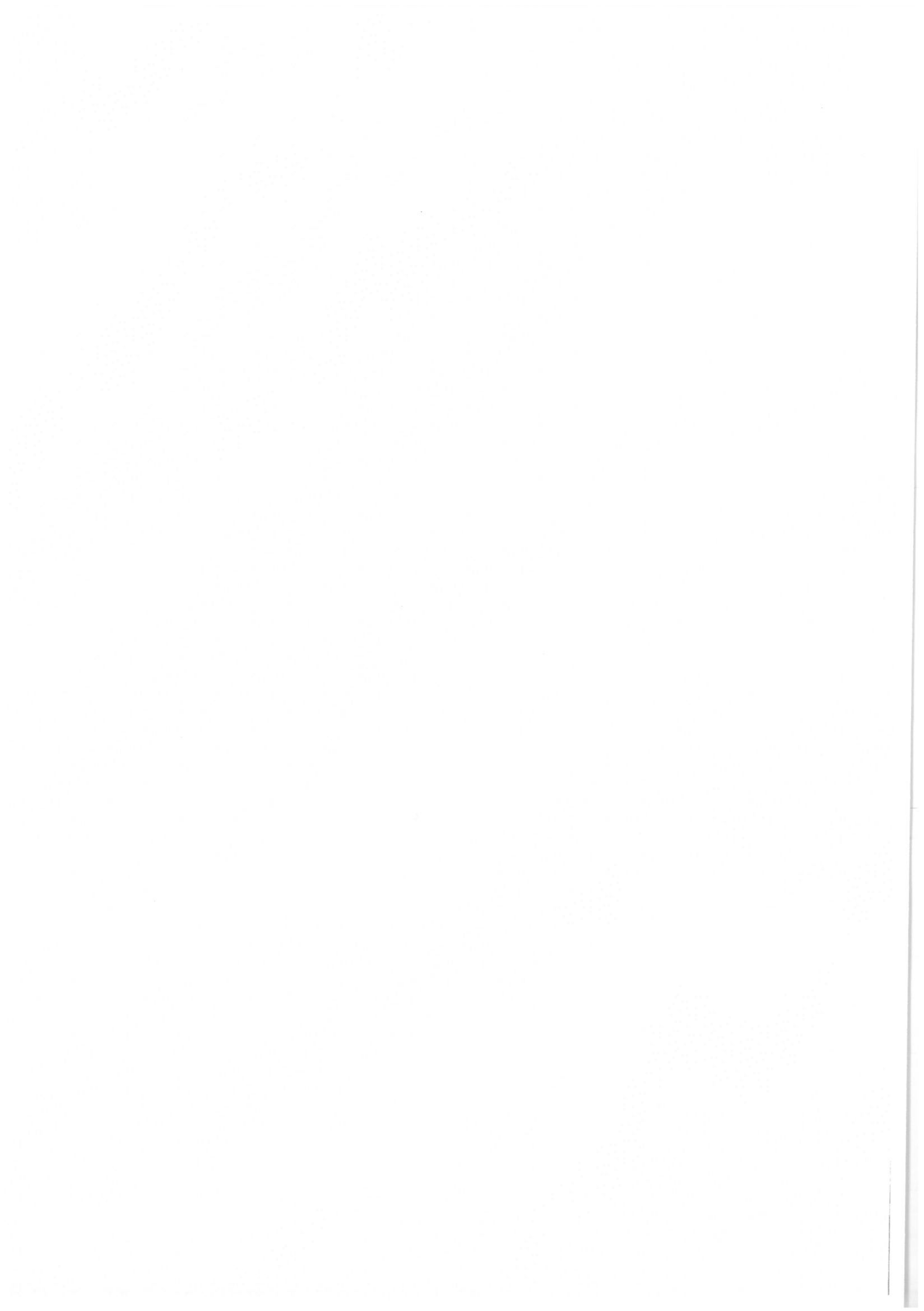
S pozdravem



Starka Jan  
člen správní rady  
FK VIAGEM PŘÍBRAM, a.s.  
IČ: 28410491

**FK VIAGEM PŘÍBRAM a.s.**

Legionářů 400, 261 01 Příbram  
tel.: +420 318 526 173  
info@fkpříbram.cz, www.fkpříbram.cz  
DIČ: CZ 284 10 491





## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B, vložka 14362

**Datum vzniku a zápisu:** 4. června 2008

**Spisová značka:** B 14362 vedená u Městského soudu v Praze

**Obchodní firma:** FK VIAGEM PŘÍBRAM a.s.

**Sídlo:** Legionářů 400, Příbram VII, 261 01 Příbram

**Identifikační číslo:** 284 10 491

**Právní forma:** Akciová společnost

**Předmět podnikání:**

organizování sportovních soutěží

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností uvedených v příloze číslo 4 k nařízení vlády číslo 278/2008 Sb., v platném znění, s výjimkou oboru činnosti "výroba, obchod a služby jinde nezařazené"

**Správní rada:**

člen správní rady:

JAN STARKA, dat. nar. [redacted]

Den vzniku funkce: 20. dubna 2021

**Počet členů:** 1

**Způsob jednání:** Člen správní rady jedná za společnost vždy samostatně.

**Prokura:**

JAROSLAV STARKA, dat. nar. [redacted]

Prokurista zastupuje společnost tak, že k vypsání nebo vytištění obchodnímu jménu společnosti připojí svůj podpis a uvede vedle něj "prokurista."

**Jediný akcionář:**

JAN STARKA, dat. nar. [redacted]

**Akcie:**

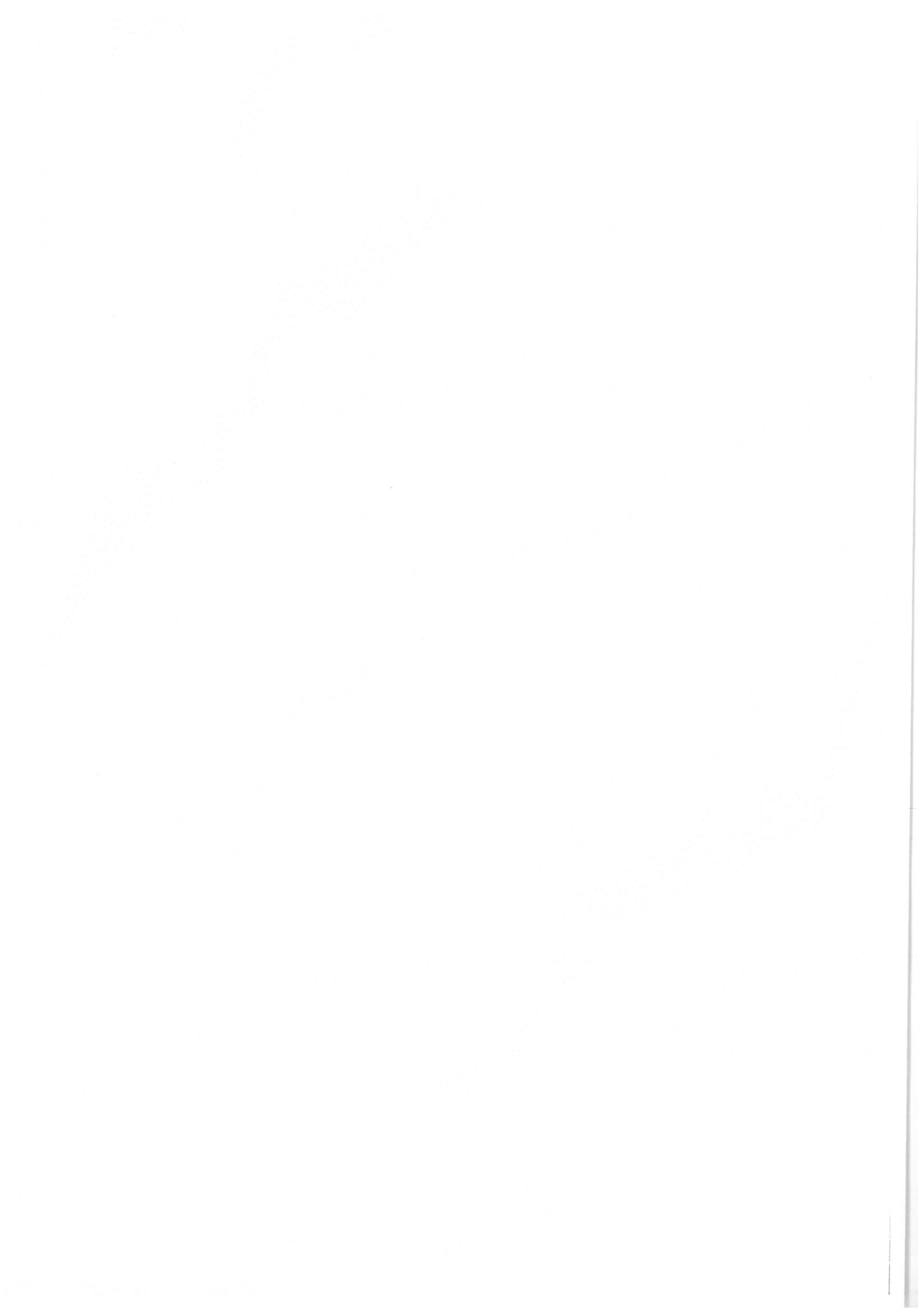
20 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

**Základní kapitál:** 2 000 000,- Kč

Splaceno: 100%

**Ostatní skutečnosti:**

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.





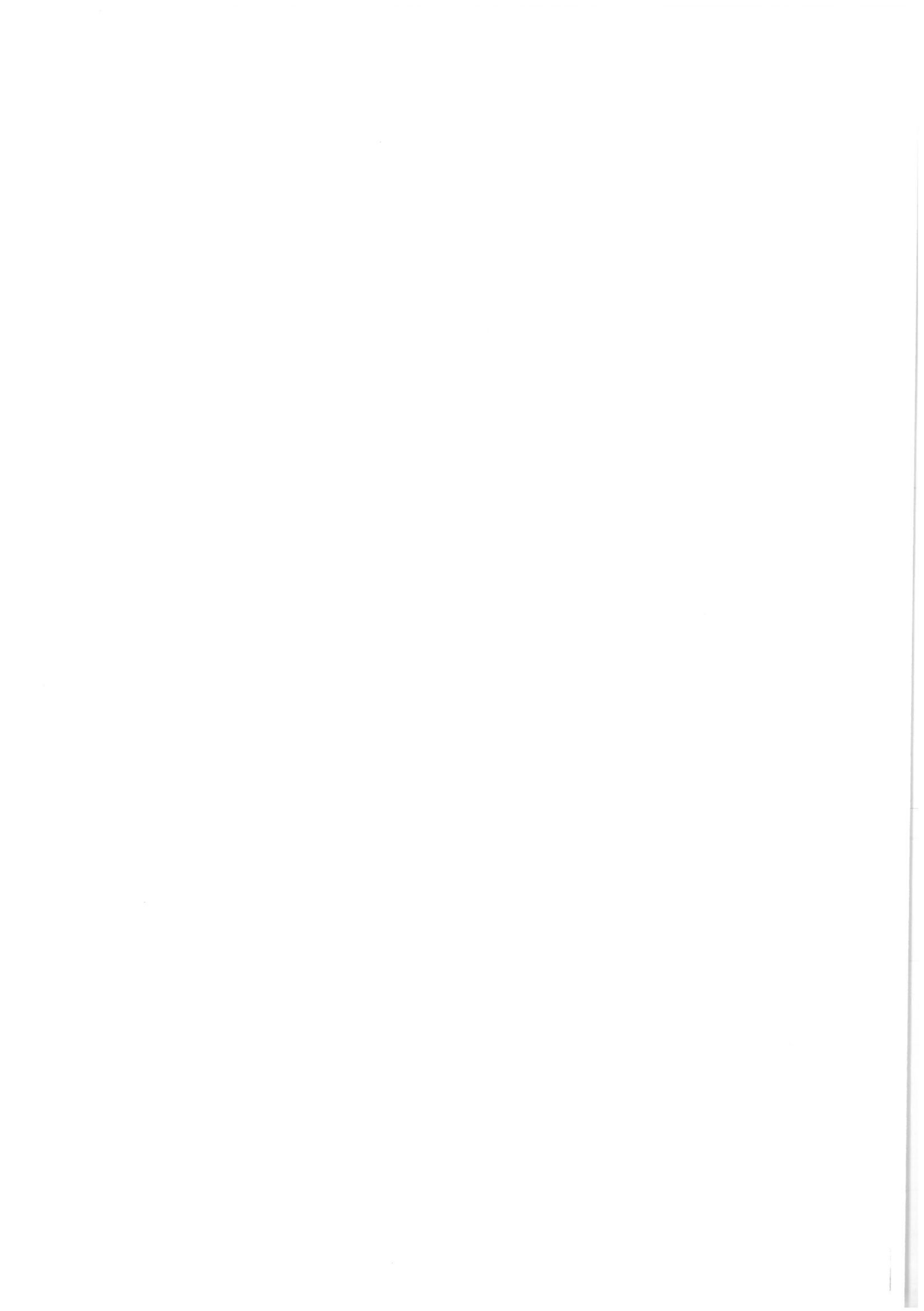
### **Popis projektu**

O finanční výpomoc žádáme z důvodů vzniklé situace, která klub tíží od covidové pandemie a následného pokračování a reálných důvodů, jakými jsou sestup do nižší soutěže a tedy nižší pomoc od vedení fotbalu v zemi (LFA), menší počet společností, které by fotbal podpořily, a výrazný nárůst cen v naší zemi a především energií.

V Příbrami dne 2022-11-24

[Redacted signature]

Bc. Jan Starka  
člen správní rady  
FK VIAGEM Příbram, a.s.







## RECIPROČNÍ PLNĚNÍ

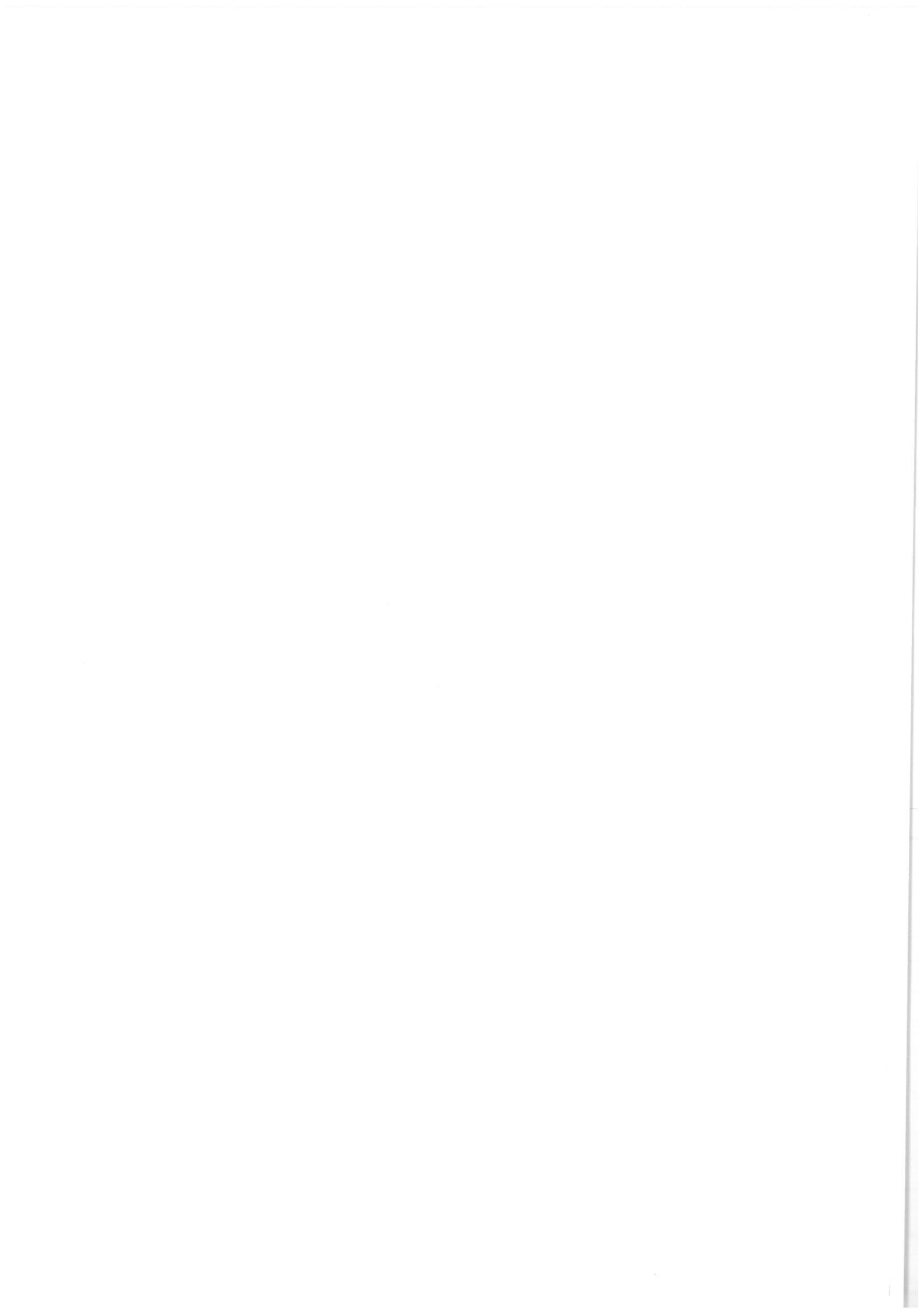
FK VIAGEM PŘÍBRAM, a.s. nabízí v rámci recipročního plnění poskytnutí sportovních ploch pro turnaje v kopané včetně technického zázemí a služeb potřebných k uspořádání turnaje zdarma pro všechny školy ve městě Příbrami, další spolupráce funguje s Oblastní nemocnicí Příbram, které se snaží v rámci možností pomáhat ve vylepšování podmínek a nabízí také zdarma vstupenky. Tradičně 2x ročně kontaktuje klub příbramské složky IZS a nabízí vstupné také zdarma.

V rámci propagace uvádí město Příbram v oblasti dospělých soutěží jako svého významného partnera (webové stránky, sportovní oblečení - dresy A mužstva, propagační předměty). Nabídka prohlídky stadionu a průběhu tréninkové jednotky je celoročně v rámci města Příbram i okresu zdarma pro všechny. Každý rok klub poskytuje hřiště a zázemí pro školní, okresní i krajské turnaje. Také každoročně pořádáme v měsíci březnu a květnu náborové dny pro všechny mateřské školky ve městě. V rámci městských akcí (dětský den, Novák fest, Na hřišti to žije ...) zajišťujeme sportovní vyžití pro návštěvníky.

K zajištění žádosti znovu nabízíme majetek, naše pozemky, na které byl vypracovaný znalecký posudek. Pozemky jsou 779/1, 780, 782/5, vše v katastrálním území Lazec, v současné době stále zastavené ve prospěch města z poslední návratné výpomoci.

V Příbrami dne 2022-11-24

Bc. Jan Starka  
člen správní rady  
FK VIAGEM Příbram, a.s.



Žadatel: FK VIAGEM Příbram, a.s.
Adresa: Legionářů 400
IČO: 28410491
Účel, na který je NFV žádána: zajištění chodu klubu včetně dohrání mistrovských soutěží

Náklady - nutno vyplnit oba sloupce a v níže uvedené tabulce Specifikace zdůvodnit jednotlivé požadované položky

Druh výdaje	předpokládaná výše výdaje
<b>Materiálové náklady</b>	
materiál	
vybavení	
kancelářské potřeby	
jiné (specifikovat)	

<b>Nemateriálové náklady (služby)</b>	<b>21350000</b>
přeprava osob a materiálu	600000
odměny (hráčům, trenérům, management)	18000000
propagace, služby právní, účetní	500000
jiné - plyn, elektrika, voda	1400000
údržba	500000
stravování	350000

<b>Osobní náklady</b>	<b>500000</b>
mzdy včetně odvodů	500000
ostatní osobní náklady (DPP, DPČ)	
Počet osob:	
jiné (specifikovat)	

<b>Neinvestiční náklady celkem</b>	<b>21850000</b>
------------------------------------	-----------------

<b>Investiční náklady</b>	<b>0</b>
zařízení	
průmyslové a technické vybavení	
nemovitý majetek	
jiné (specifikovat)	

<b>Investiční náklady celkem</b>	
----------------------------------	--

<b>Náklady celkem</b>	<b>21850000</b>
-----------------------	-----------------

**Předpokládané příjmy (předpokládané zdroje financování )**


<b>Další zdroje financování projektu</b>	<b>12700000</b>
vlastní finanční vklad žadatele	2000000
příjmy od jiných poskytovatelů	6000000
příspěvky od sponzorů	1200000
jiné - spolupráce	500000
nájem	3000000

<b>Příjmy celkem</b>	<b>12700000</b>
----------------------	-----------------

<b>Rozdíl mezi náklady a příjmy</b>	<b>9150000</b>
-------------------------------------	----------------

<b>Požadovaná výše NFV v Kč</b>	<b>7000000</b>
---------------------------------	----------------

Specifikace nákladů - uveďte položky, na které bude NFV využita

<b>Položka</b>	<b>odůvodnění</b>
doprava	mistrovská utkání
odměny TR,hráčů,Fyziio,management,real.	zajištní soutěže
energie	plyn, voda, elektrika
údržba	rekonstrukce hřišť, areál
stravování, ubytování	tréninky, mistrovská utkání - venku
V Příbrami dne: 25.11.2022	Podpis žadatele: 



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 80/6904/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti

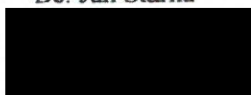


## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitosti - části sportovního areálu Na Litavce, p.č. 779/1, 780, 782/5, p.č. 419/2 - pozemky zapsány na LV č. 761 obec Příbram, k.ú. Lazec - ocenění pozemků ve funkčním celku se sportovištěm

**Znalec:** Ladislav Řehořek  
Drkolnovská 219  
261 01 Příbram  
telefon: 775969853  
e-mail: rehorekl@seznam.cz  
IČ: 45859043

**Zadavatel:** Bc. Jan Starka



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>7 053 410 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 17 a 4 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.11.2022

Vyhotoveno: 30.11.2022



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně části fotbalového areálu " Na Litavce ", odhad ceny obvyklé pozemků

## 1.2. Účel znaleckého posudku

odhad ceny dle objednávky

## 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.11.2022 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu v Příbrami, výpis z LV č. 761 k.ú. Lazec
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Lazec  
Adresa nemovité věci: Lazec, 261 01 Příbram

### Vlastnické a evidenční údaje

Bc. Jan Starka, [REDACTED]

### Dokumentace a skutečnost

ocenění dle skutečného stavu - pozemky ve funkčním celku s areálem sportoviště ( skutečné užívání ) , p.č. 419/2 slouží jako manipulační plocha a parkoviště

### Místopis

okrajová část obce k.ú. Lazec , v ÚP města jsou pozemky vedeny jako plochy veřejných prostranství - PVP , PZ ( plochy zemědělská )

### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:



Přístup k pozemku     zpevněná komunikace     nezpevněná komunikace

### **Celkový popis nemovité věci**

jedná se o část sportovního areálu "Na Litavce", - v lokalitě přípojka plynu, vody

### **Rizika**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

NE      Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

ANO      Nemovitá věc situována v záplavovém území  
ANO      Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: částečné situování ( pozemek p.č. 419/2 )

#### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE      Nemovitá věc není pronajímána

## **3.2. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. pozemky p.č. 779/1, p.č. 780, p.č. 782/5 , p.č. 419/2

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. pozemky p.č. 779/1, p.č. 780, p.č. 782/5, p.č. 419/2

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **4.1. Ocenění**

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

---

Název předmětu ocenění:	pozemky ve sportovním areálu , ve funkčním celku
Adresa předmětu ocenění:	Lazec 261 01 Příbram
LV:	761
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Lazec
Počet obyvatel:	32 248
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 324,00 Kč/m <sup>2</sup>

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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 s nízkým rizikem povodně	III	0,95
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,988}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,941}$$

### 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 - obecní voda, zemní plyn, elektro	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci - zpevněná místní komunikace	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku - parkování na p.č. 419/2	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00



7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,612$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,605$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,576$$

### 1. pozemky p.č. 779/1, p.č. 780, p.č. 782/5 , p.č. 419/2

pozemky ve funkčním celku s fotbalovým areálem - skutečné užívání jako sportoviště, popř. ostatní plocha .  
ostatní komunikace

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,941$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,612$

#### 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	1 324,-	0,50	0,612	1,000		405,14

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	779/1	10 447	405,14		4 232 497,58
§ 9 odst. 2	orná půda	780	758	405,14		307 096,12
§ 9 odst. 2	orná půda	782/5	519	405,14		210 267,66
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - ostatní komunikace	419/2	3 778	405,14		1 530 618,92
Jiné pozemky - celkem			15 502			<b>6 280 480,28</b>

Pozemky p.č. 779/1, p.č. 780, p.č. 782/5 , p.č. 419/2 - zjištěná cena celkem = **6 280 480,28 Kč**

### Tržní ocenění majetku

## 1. Hodnota pozemků

### 1.1. pozemky p.č. 779/1, p.č. 780, p.č. 782/5, p.č. 419/2

#### Porovnávací metoda

pozemky sloužící jako sportoviště, travnatá plocha hřiště, parkoviště - pozemky přináležející ve fotbalovém areálu



#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej pole 1 299 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Příbram - Příbram I, okres Příbram

**Popis:** Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji zemědělský pozemek o výměře 1299 m<sup>2</sup> v Příbrami. Pozemek je na katastru veden jako orná půda. Příjezd k pozemku je po pozemní komunikaci. Vhodný k zemědělským účelům nebo jako dlouhodobá investice. Na hranici pozemku je přiveden plyn. Ve městě Příbrami veškerá občanská vybavenost.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - větší pozemky	1,05
poloha pozemku - obdobná, okraj města, část se špatným přístupem	0,95
dopravní dostupnost - obdobná, část se špatným přístupem	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - sportoviště, manipulační a parkování	1,05
vybavenost pozemku - ne, část pozemku neupravená	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - jednostranné využití	0,75



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
716 800	1 299	551,81	0,57	314,53

**Název:** Prodej zahrady 10 949 m<sup>2</sup>

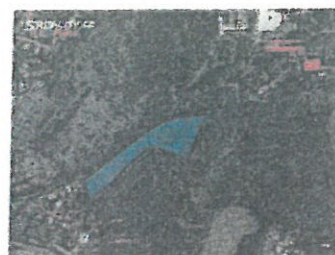
**Lokalita:** Příbram, okres Příbram

**Popis:** V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme pozemek o velikosti 10.949 m<sup>2</sup> nacházející vedle aleje vedoucí ke Svaté Hoře a přímo navazující na rezidenční čtvrť. V současném územním plánu se pozemek nachází na okraji zóny MPL1 - plochy veřejných prostranství - městské parky a lesy. Na pozemku se nyní nachází velké množství náletových dřevin.



**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - část se špatným přístupem	0,95
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - nezastavitelné dle ÚP	1,00
intenzita využití poz. - obdobné	1,00
vybavenost pozemku - část pozemku neupravená	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - jednostranné využití	0,75



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
11 000 000	10 949	1 004,66	0,51	512,38

**Název: Prodej komerčního pozemku 2 873 m<sup>2</sup>****Lokalita:** K Podlesí, Příbram - Příbram VI-Březové Hory

**Popis:** Komerční pozemek v Příbrami-Březových Horách se nachází v komerční zóně na okraji města. Předmětem prodeje je celek o velikosti 2.873 m<sup>2</sup> a ideální podíl 1/3 na pozemcích o velikosti 3.178 m<sup>2</sup>, které navazují na prodávaný celek. V územním plánu je území s prodávanými pozemky zařazeno do kategorie VN-plochy výroby nerušící, obchodu a služeb, což se rozumí území určená převážně pro umístění činnosti, dějů a zařízení souvisejících s obchodem a službami všeho druhu, výrobou nerušící, včetně skladů a skladovacích ploch, a administrativou. Výborná je dostupnost do Prahy po dálnici-60 km.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - část se špatným přístupem	0,95
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - nezastavitelný	0,50
intenzita využití poz. - sportoviště, parking	1,05
vybavenost pozemku - část pozemku neupravená	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není v ÚP, jednostranné využití	0,75



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 950 000	2 873	2 071,01	0,31	642,01

**Název: Prodej louky 18 142 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Láz, okres Příbram

**Popis:** Pozemek o výměře 18.142 m<sup>2</sup> se nachází v obci Láz, okres Příbram, na okraji chráněné krajinné oblasti Brdy. V současné době je tento pozemek veden jako trvalý travní porost pro zemědělské využití. Navazuje na zastavěné území obce a je zde perspektiva budoucího zastavění tohoto pozemku s velmi dobrým zhodnocením této střednědobé investice.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - lepší, okraj okresního města, část se špatným přístupem	0,95
dopravní dostupnost - lepší MHD	1,05
možnost zastavění poz. - nezastavitelný	1,00
intenzita využití poz. - sportoviště, manipulační plocha	1,10
vybavenost pozemku - část pozemku neupravená, část slouží jako parkovací a manipulační plocha	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - sportoviště bez jiného využití	0,75





<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 889 580	18 142	490,00	0,72	<b>352,80</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	315 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	455 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	642 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**  
zhoršená prodejnost části pozemků bez přístupu po zpevněné komunikaci

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	780	758	455,00		344 890
trvalý travní porost	779/1	10 447	455,00		4 753 385
orná půda	782/5	519	455,00		236 145
ostatní plocha - ostatní komunikace	419/2	3 778	455,00		1 718 990
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>15 502</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>7 053 410</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemky p.č. 779/1, p.č. 780, p.č. 782/5, p.č. 419/2 6 280 480,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 6 280 480,- Kč**

slovy: Šestmilionůdvěstěosmdesátisícčtyřistaosmdesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**6 280 480 Kč**

slovy: Šestmilionůdvěstěosmdesátisícčtyřistaosmdesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky p.č. 779/1, p.č. 780, p.č. 782/5, p.č. 419/2 7 053 410,- Kč

Hodnota pozemku	7 053 410 Kč
-----------------	--------------

### **Silné stránky**

lokalita sportoviště , fotbalový a tenisový areál , ostatní plocha - ostatní komunikace sloužící jako manipulační plocha a parkoviště

### **Slabé stránky**

část pozemků neupravená se zhoršenou přístupností po nebezpečné komunikaci

**Obvyklá cena**

**7 053 410 Kč**

slovy: Sedmmilionůpadesátřítisícčtyřistadeset Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

cena stanovena porovnáním nabídek v lokalitě , místě a čase

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

**OBVYKLÁ CENA**

**7 053 410 Kč**

slovy: Sedmmilionůpadesátřítisícčtyřistadeset Kč

## Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 80/2022.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 18.10. 1984 pod č.j. 1649/79 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 80/6904/2022 evidence posudků.

30.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislav Řehořek  
Drkolnovská 219  
261 01 Příbram





**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 80/6904/2022**

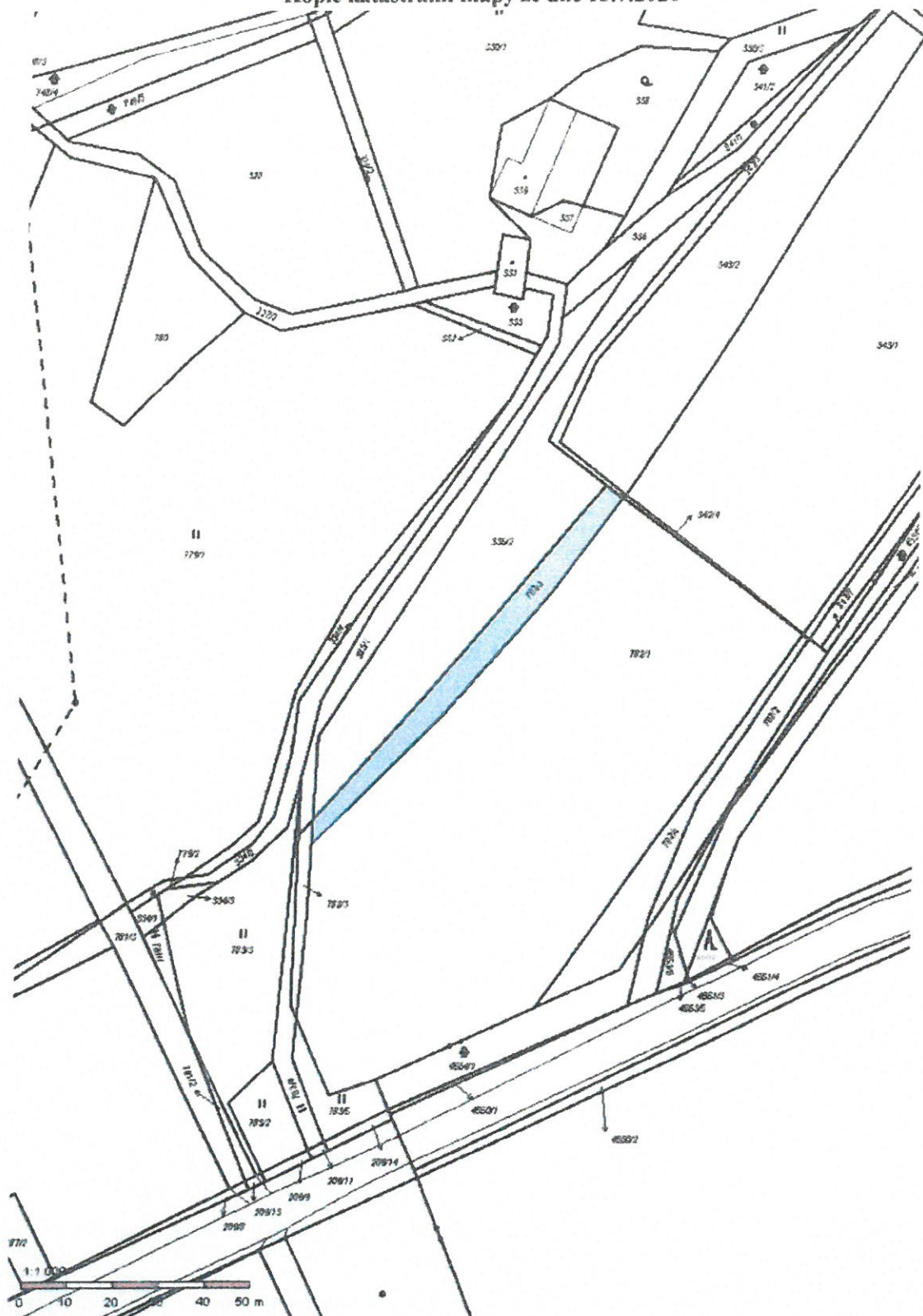
---

počet stran A4 v příloze:

4

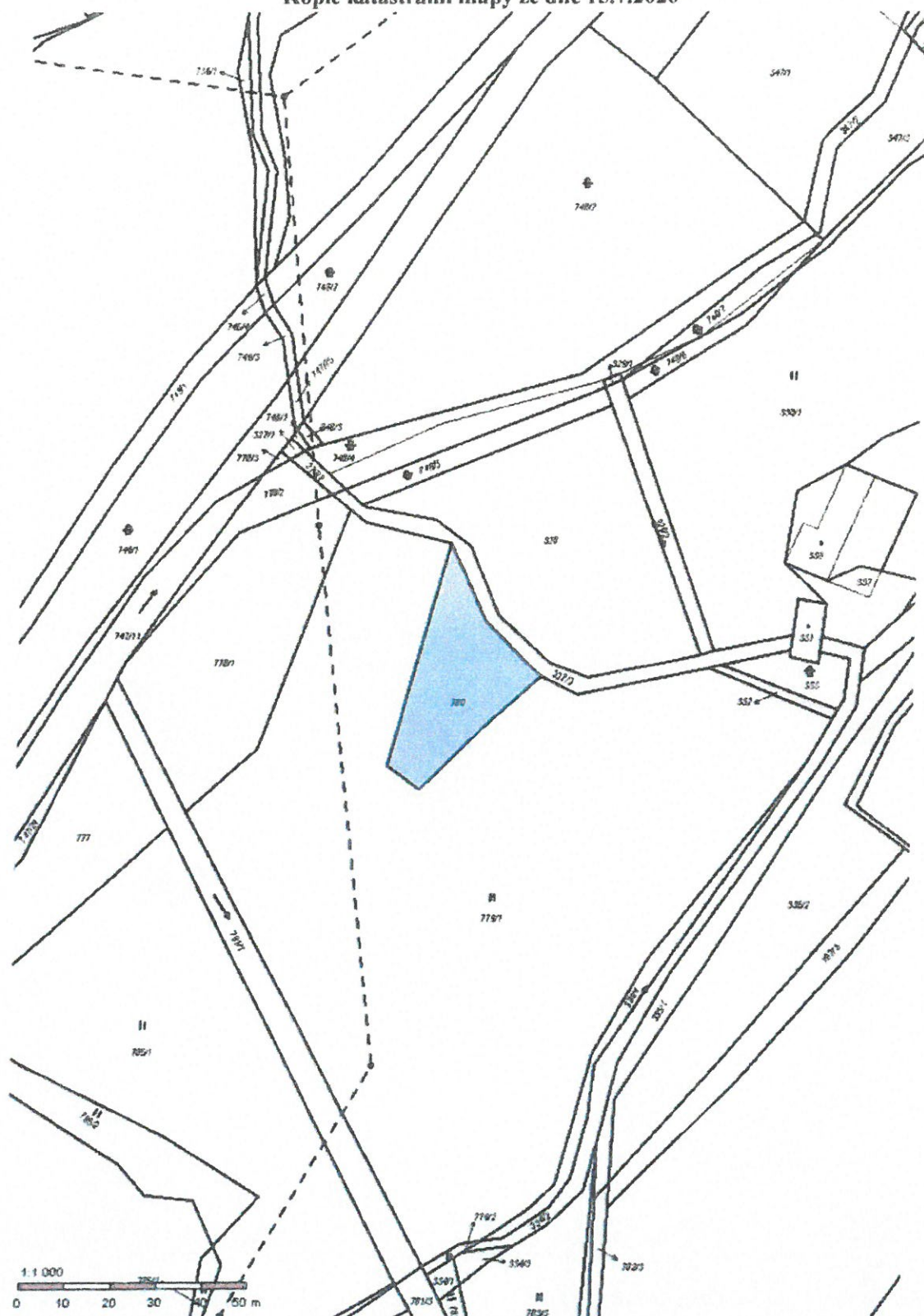
2

Kopie katastrální mapy ze dne 15.7.2020



Pozemek p.č. 782/5 v k.ú. č. 671584

Kopie katastrální mapy ze dne 15.7.2020



Pozemek p.č. 780 v k.ú. č. 671584



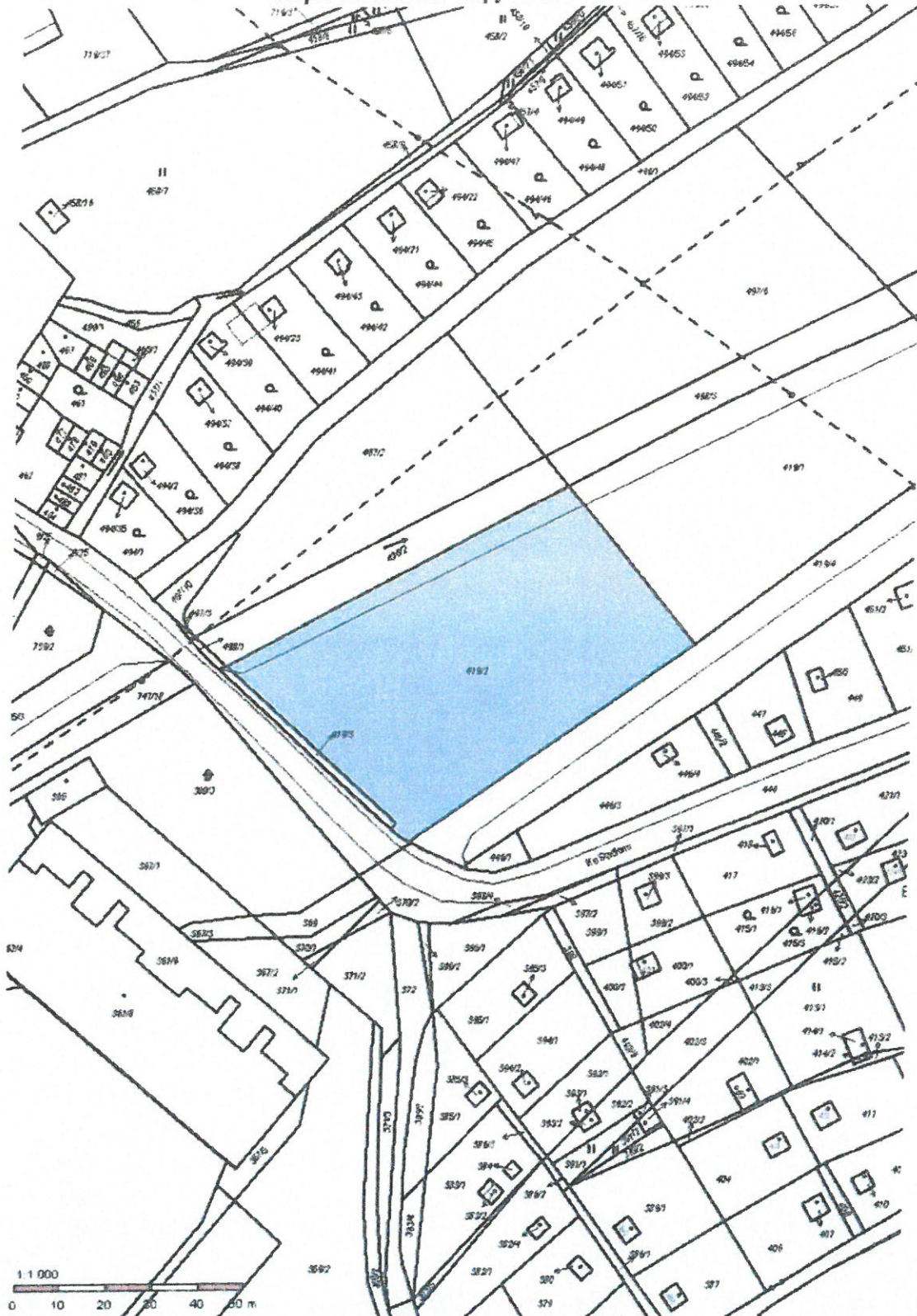
Kopie katastrální mapy ze dne 15.7.2020



Pozemek p.č. 779/1 v k.ú. č. 671584



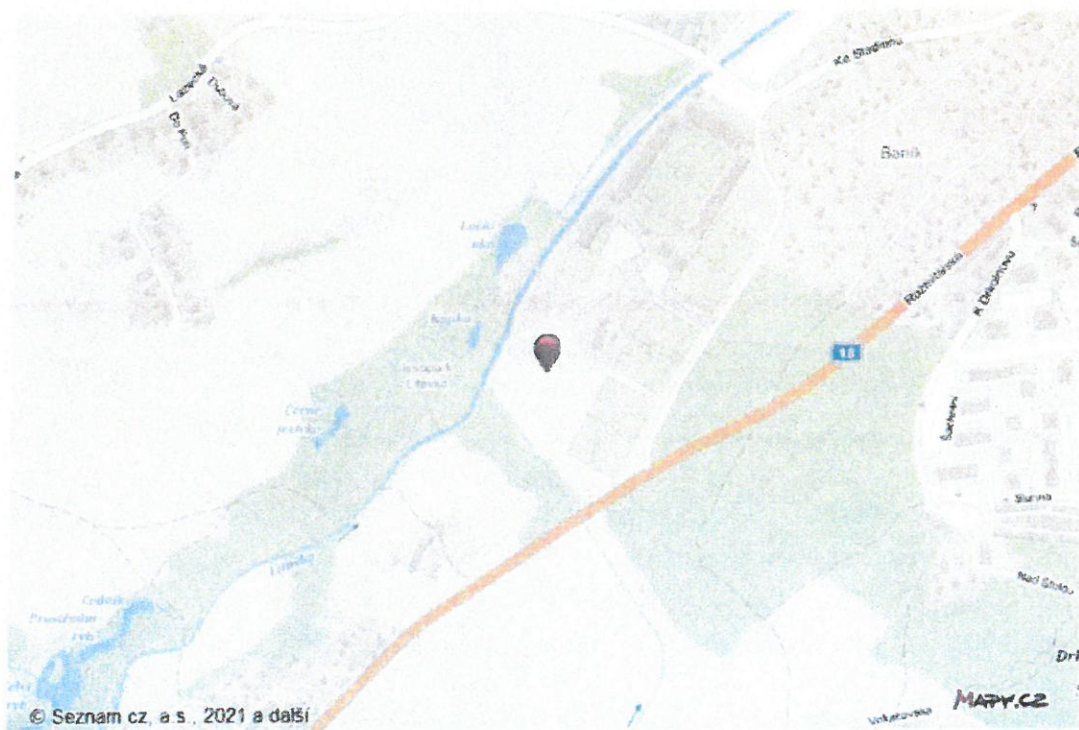
Kopie katastrální mapy ze dne 1.12.2022



Pozemek p.č. 419/2 v k.ú. č. 671584



### Mapa oblasti





Mapa oblasti



