

**Název bodu jednání:**

Prodej pozemku p. č. 3737/72 v katastrálním území Příbram

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 22.01.2024, č. usn. 0083/2024**Text usnesení RM:** Rada města

1) doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 3737/72 v katastrálním území Příbram výběrovým řízením – obálkovou metodou, minimální výše podání činí 698,00 Kč/m<sup>2</sup>, s ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající z pachtovní smlouvy č. A 1106/OSM/2016 uzavřené dne 15.12.2016.

2) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 12.02.2024.

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

ZM schvaluje – neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 3737/72 v katastrálním území Příbram výběrovým řízením – obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání činí ..... Kč/m<sup>2</sup>, s ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající z pachtovní smlouvy č. A 1106/OSM/2016 uzavřené dne 15.12.2016.

**Důvodová zpráva:**

Žadatel:

**Předmět:**Prodej pozemku p. č. 3737/72 o výměře 3.276 m<sup>2</sup> (orná půda, zemědělský půdní fond) v katastrálním území Příbram.**Účel:**

Výstavba víceúčelové stavby, energeticky soběstačné haly pro nehlukný provoz. Záměr odkupu souvisí s plánovaným využitím sousedního pozemku p. č. 3737/70, který je ve vlastnictví rodiny ..... Plánované využití pozemku je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Znalecký posudek č. 47/6980/2023 ze dne 12.11.2023, vyhotovený Ladislavem Řehořkem, stanovil cenu obvyklou předmětného pozemku na částku 2.287.000,00 Kč (tj. 698,00 Kč/m<sup>2</sup>).

**Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:**

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18.06.2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17.07.2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Předmětný pozemek se dle ÚP nachází v ploše – tzv. plochy výroby nerušící, obchodu a služeb (VN), rozvojová lokalita – návrh VN11. Lokalita je přednostně určena pro rozvoj obchodu a služeb.

Odbor souhlasí s prodejem předmětného pozemku p. č. 3737/72 o výměře 3.276 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram.

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 pozemku.

Pozemek p. č. 3737/72 v k. ú. Příbram je předmětem pachtovní smlouvy č. A 1106/OSM/2016 uzavřené dne 15.12.2016 mezi městem Příbram, jako propachtovatelem, a Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě, jako pachtýřem. OSM Zemědělské družstvo v Dlouhé Lhotě informoval o tom, že město Příbram obdrželo žádost o prodej výše uvedeného pozemku. Zemědělské družstvo na sdělení nijak nereagovalo.

Dle sdělení 1. SčV, a.s., se zařízení v jejich provozování nebo servisování v zájmovém území předmětného pozemku nenachází.

Nabývací titul:

Smlouva kupní ze dne 30.09.2010.

Záměr prodeje pozemku byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram ode dne 30.10.2023 do dne 20.11.2023.

Předmětný pozemek není uveden v obecně závazné vyhlášce města č. 13/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

OSM provedl místní šetření a pořídil na místě fotodokumentaci.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 03.01.2024 s následujícím stanoviskem:

Komise nedoporučuje schválit prodej pozemku p. č. 3737/72 v katastrálním území Příbram žadateli.

Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 3737/72 v katastrálním území Příbram výběrovým řízením – obálkovou metodou.





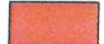
Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. žádost [redacted] včetně příloh
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
4. znalecký posudek

k. ú. Příbram



**LEGENDA:**

-  město Příbram
-  požadovaný pozemek
-  ve spoluvlastnictví žadatele a jeho rodiny
-  ve vlastnictví společnosti PRORESTA, s.r.o.
-  ve spoluvlastnictví Ing. [REDACTED]



Evropská



Město Příbram  
Odbor správy majetku, oddělení majetkoprávní  
Gen. R. Tesaříka 19  
26101 Příbram I

**Datovou schránkou**

Vyřizuje:	E-mail:	Naše značka:	Příbram
JUDr. Antonín Janák	antonin.janak@mjzlegal.cz	JEG005_230912_ltr_to_Odbor správy majetku Příbram_Žádost o odkup pozemku	12.09.2023

**Věc: Žádost o odkup pozemku ve vlastnictví Města Příbram**

Vážení,

obracím se na Vás v právním zastoupení [redacted] bytem [redacted] (dále jen „Klient“), ve věci odkupu pozemku par. č. 3737/72, o rozměrech 3 276 m<sup>2</sup>, orná půda, nacházející se v katastrálním území Příbram, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „Pozemek“).

Klient je v současné chvíli spoluvlastníkem pozemku s parc. č. 3737/70, o rozměrech 12 281 m<sup>2</sup>, orná půda, nacházejícím se v katastrálním území Příbram, zapsaném na listu vlastnictví č. 1691, který sousedí s výše zmíněným Pozemkem. Klientovým záměrem po odkupu Pozemku by byla výstavba víceúčelové stavby, energeticky soběstačné haly pro nehlukný provoz. Záměr souvisí s plánovaným využitím sousedního pozemku 3737/70, který je ve vlastnictví rodiny žadatele. Plánované využití pozemku je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Jelikož Klientovi není znám žádný jiný a ekonomicky výhodnější záměr Města Příbram s Pozemkem, dovoluje si tímto navrhnout odkup zmíněného Pozemku do osobního vlastnictví, a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem. Klient zároveň souhlasí se zasláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronickou formou.

V případě jakýchkoli doplňujících dotazů jsem Vám rád k dispozici.

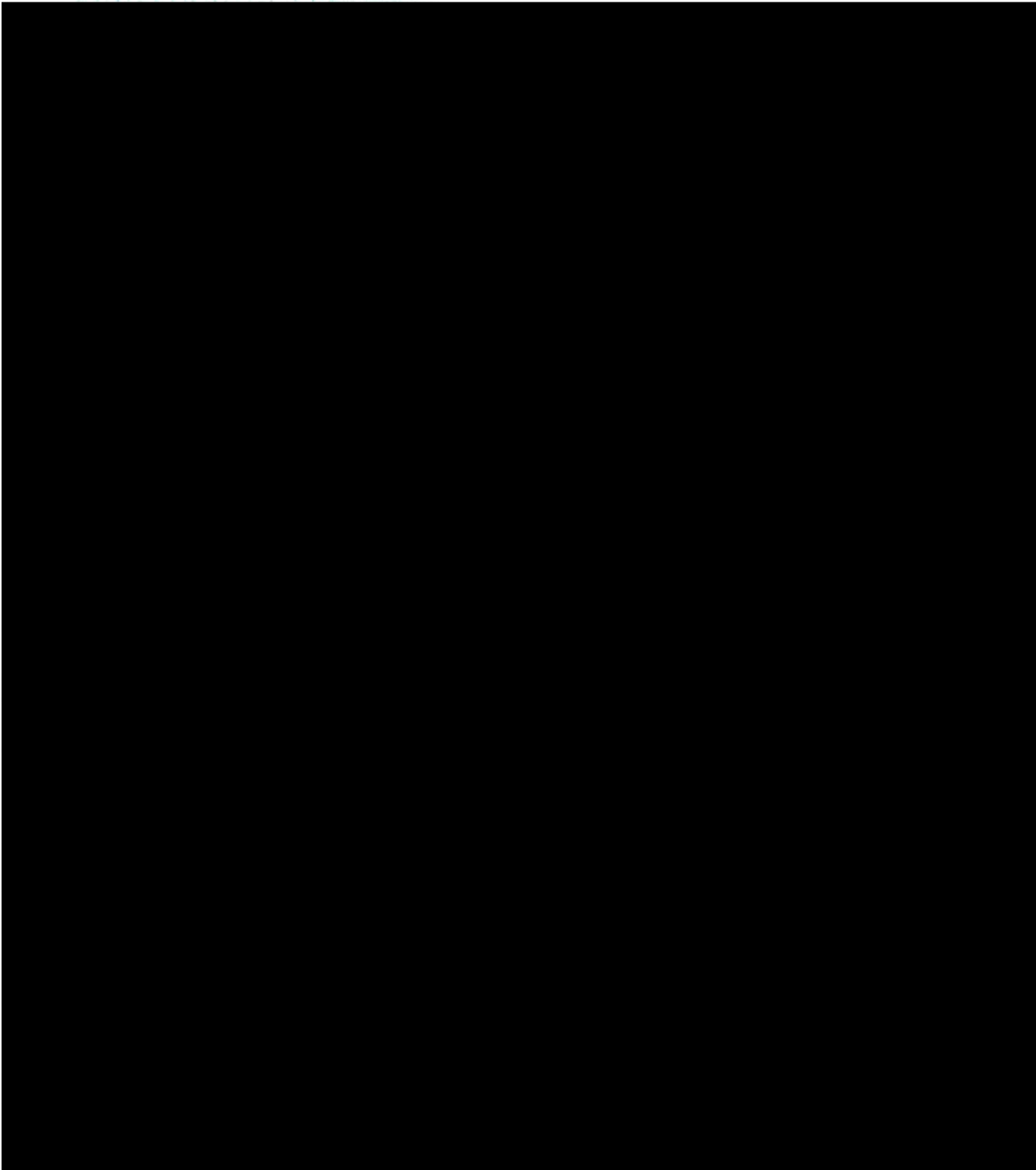
S přátelským pozdravem

[redacted]  
JUDr. Antonín Janák, advokát v plné moci

*Přílohy:*

1. Plná moc





Petra Kramperová

---

Od: Libuše Hálová  
Odesláno: středa 18. října 2023 9:21  
Komu: Petra Kramperová  
Předmět: RE: [REDACTED] - ž. o prodej p.č.3737/72 v kú PB

---

**Pozemek p. č. 3737/72 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

---

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti pana [REDACTED] o prodej pozemku p. č. 3737/72 o výměře cca 3276 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram za účelem vystavby víceúčelové stavby, energeticky soběstačné haly pro nehučnou provoz. Záměr souvisí s plánovaným využitím sousedního pozemku p. č. 3737/70, který je ve vlastnictví rodiny žadatele.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 07. 2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Předmětný pozemek se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy výroby nerušící, obchodu a služeb (VN), rozvojová lokalita – návrh VN11. Lokalita je přednostně určena pro rozvoj obchodu a služeb.*

**1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města)**

OIRM souhlasí s prodejem předmětného pozemku p. č. 3737/72 o výměře cca 3276 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram.  
Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.  
Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého dne.

**Libuše Hálová**

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: [libuse.halova@prijram.eu](mailto:libuse.halova@prijram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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



**MĚSTO PŘÍBRAM**

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

Sent: Monday, September 18, 2023 8:24 AM

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

Subject: [REDACTED] - ž. o prodej p.č.3737/72 v kú PB

Vážené kolegyně,

OSM eviduje žádost o prodej pozemku p. č. 3737/72 v k. ú. Příbram. Žádost zasílám v příloze. Prosím o vyjádření k žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

**Bc. Petra Kramperová**

vedoucí oddělení majetkoprávního



## Petra Kramperová

---

**Od:** Kateřina Siblíková  
**Odesláno:** pondělí 23. října 2023 14:50  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: [REDACTED] ž. o prodej p.č.3737/72 v kú PB

Vážená kolegyně,

na základě žádosti [REDACTED] o prodej pozemku ve vlastnictví města Příbram p. č. 3737/72 v k. ú. Příbram Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

S pozdravem

**Ing. Kateřina Siblíková**

referent Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 525

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:** Monday, September 18, 2023 8:24 AM

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

**Subject:** [REDACTED] o prodej p.č.3737/72 v kú PB

Vážené kolegyně,

OSM eviduje žádost o prodej pozemku p. č. 3737/72 v k. ú. Příbram. 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

PACHTOVNÍ SMLOUVA  
A 1106/OSM/2016  
(RM 26.09.2016, č. usn. 904/2016)

Niže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

Město Příbram  
se sídlem Tyršova 108, 261 19 Příbram I  
zastoupené starostou panem Ing. Jindřichem Vařekou  
IČO: 00243132 DIČO: CZ00243132  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č.ú.: 19-521689309/0800  
variabilní symbol 7400004300

za věcné plnění: Jana Řehořová, odbor správy majetku  
za finanční plnění: Vladimíra Černá, odbor ekonomický  
za věcný obsah: Jana Řehořová, odbor správy majetku

jako propachtovatel

a

Zemědělské družstvo se sídlem v Dlouhé Lhotě  
se sídlem 263 01 Dlouhá Lhota 82  
zastoupené předsedou představenstva panem Bc. Janem Karasem a místopředsedou představenstva  
paní Alenou Horákovou  
IČO: 47048336 DIČO: CZ47048336  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 923

jako pachtýř

tuto

## PACHTOVNÍ SMLOUVU

### I.

Propachtovatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemků parcelní číslo 1376/13, 1376/17, 1389/39, 1394, 1973/1, 1977, 3218, 3737/1, 3737/2, 3737/4, 3737/5, 3737/6, 3737/59, 3882/4, 3882/5, 3884/14, 3884/15, 3906/4, 3908/6, 3909/1, 3933/7, 3933/16, 3933/17, 3933/20, 3933/21, 3935, 3944/14, 3944/18, 3956/6, 3956/7, 3975/4, 3991/6, 4003/16, 4030, 4040/9, 4046/5, 4617/1, 4617/2, 4617/3, 4745/1, 4789/1, 3067/2, 3722/3, 3737/72, 3812/404, 3875/1, 3882/3, 3908/3, 3944/8, 3956/13, 3975/3, 3982/8, 4003/5, 4003/6, 4004/3, 4004/4, 4737 a 4745/5 všechny v katastrálním území Příbram, obec Příbram, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

### II.

Předmětem pachtu jsou pozemky - část pozemku p. č. 1376/13 o výměře 150 m<sup>2</sup>, část pozemku p. č. 1376/17 o výměře 1750 m<sup>2</sup>, p. č. 1389/39 o výměře 2104 m<sup>2</sup>, p. č. 1394 o výměře 55722 m<sup>2</sup>, část pozemku p. č. 1973/1 o výměře 650 m<sup>2</sup>, p. č. 1977 o výměře 267 m<sup>2</sup>, část pozemku 3218 o výměře 850 m<sup>2</sup>, p. č. 3737/1 o výměře 15152 m<sup>2</sup>, p. č. 3737/2 o výměře 23607 m<sup>2</sup>, p. č. 3737/4 o výměře 507 m<sup>2</sup>, p. č. 3737/5 o výměře 3146 m<sup>2</sup>, p. č. 3737/6 o výměře 4386 m<sup>2</sup>, p. č. 3737/59 o výměře 1561 m<sup>2</sup>, p. č. 3882/4 o výměře 64 m<sup>2</sup>, p. č. 3882/5 o výměře 45 m<sup>2</sup>, p. č. 3884/14 o výměře 63 m<sup>2</sup>, p. č. 3884/15 o výměře 36 m<sup>2</sup>, p. č. 3906/4 o výměře 94 m<sup>2</sup>, p. č. 3908/6 o výměře 34 m<sup>2</sup>, p. č. 3909/1 o výměře 112 m<sup>2</sup>, p. č. 3933/7 o výměře 566 m<sup>2</sup>, p. č. 3933/16 o výměře 5108 m<sup>2</sup>, p. č. 3933/17 o výměře 848 m<sup>2</sup>, p. č. 3933/20 o výměře 229 m<sup>2</sup>, p. č. 3933/21 o výměře 136 m<sup>2</sup>, p. č. 3935 o výměře

290 m<sup>2</sup>, p. č. 3944/14 o výměře 26 m<sup>2</sup>, p. č. 3944/18 o výměře 7267 m<sup>2</sup>, p. č. 3956/6 o výměře 114 m<sup>2</sup>, p. č. 3956/7 o výměře 28 m<sup>2</sup>, p. č. 3975/4 o výměře 81 m<sup>2</sup>, p. č. 3991/6 o výměře 68 m<sup>2</sup>, p. č. 4003/16 o výměře 19 m<sup>2</sup>, p. č. 4030 o výměře 140 m<sup>2</sup>, p. č. 4040/9 o výměře 16493 m<sup>2</sup>, p. č. 4046/5 o výměře 330 m<sup>2</sup>, p. č. 4617/1 o výměře 109 m<sup>2</sup>, p. č. 4617/2 o výměře 155 m<sup>2</sup>, p. č. 4617/3 o výměře 21 m<sup>2</sup>, p. č. 4745/1 o výměře 101 m<sup>2</sup>, p. č. 4789/1 o výměře 522 m<sup>2</sup>, p. č. 3067/2 o výměře 10305 m<sup>2</sup>, p. č. 3722/3 o výměře 7901 m<sup>2</sup>, p. č. 3737/72 o výměře 6866 m<sup>2</sup>, p. č. 3812/404 o výměře 1911 m<sup>2</sup>, p. č. 3875/1 o výměře 261 m<sup>2</sup>, p. č. 3882/3 o výměře 350 m<sup>2</sup>, p. č. 3908/3 o výměře 72 m<sup>2</sup>, p. č. 3944/8 o výměře 168 m<sup>2</sup>, p. č. 3956/13 o výměře 1 m<sup>2</sup>, p. č. 3975/3 o výměře 68 m<sup>2</sup>, p. č. 3982/8 o výměře 308 m<sup>2</sup>, p. č. 4003/5 o výměře 400 m<sup>2</sup>, p. č. 4003/6 o výměře 202 m<sup>2</sup>, p. č. 4004/3 o výměře 44 m<sup>2</sup>, p. č. 4004/4 o výměře 110 m<sup>2</sup>, část pozemku 4737 o výměře 870 m<sup>2</sup> a p. č. 4745/5 o výměře 1671 m<sup>2</sup> všechny v katastrálním území Příbram.

### III.

Město Příbram potvrzuje, že:

- záměr obce propachtovat pozemky uvedené v čl. II této smlouvy byl řádně zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Příbram, Tyršova 108, Příbram I (i v elektronické podobě), ve dvou samostatných vývěskách po dobu od 31.05.2016 do 16.06.2016 a po dobu od 04.07.2016 do 20.07.2016
- pacht pozemků uvedených v čl. II této smlouvy schválila Rada města Příbram na svém jednání dne 26.09.2016 svým usnesením č. 904/2016.

### IV.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 01.01.2016 s výjimkou pozemků p. č. 3067/2, p. č. 3722/3, p. č. 3737/72 a p. č. 3812/404, u nichž se sjednává platnost a účinnost dnem podpisu této smlouvy. Pachtýř i propachtovatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v pětileté výpovědní době tak, aby zemědělský pacht skončil koncem pachtovního roku. Pachtovním rokem se rozumí období od 1. října do 30. září následujícího roku.

Smlouvu lze dále ukončit dohodou obou smluvních stran.

V případě závažného porušení povinnosti smluvní stranou je druhá smluvní strana oprávněna vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby (jedná se např. o prodlení s úhradou pachtovního).

### V.

Pachtovné bylo stanoveno ve výši 2.000 Kč/ha za rok + DPH v zákonné výši, tj. při celkové výměře 17,4459 ha v celkové výši 42.219 Kč (včetně DPH) a je splatné vždy k 1. říjnu příslušného kalendářního roku na účet číslo 19-521689309/0800 VS 7400004300.

Pachtovné za rok 2016 bude uhrazeno (u pozemků p. č. 3067/2, p. č. 3722/3, p. č. 3737/72 a p. č. 3812/404 poměrnou částkou) do 15 dnů od podpisu této smlouvy na účet propachtovatele.

Smluvní strany se dohodly na tom, že výše pachtovního bude jedenkrát ročně upravována dle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výše pachtovního bude upravena vždy s účinností od 1. ledna kalendářního roku bez uzavírání písemného dodatku smlouvy.

Na základě usnesení Rady města Příbram ze dne 26.09.2016, č. usn. 904/2016 bude zaplácena úhrada za bezesmluvní užívání pozemků - části p. č. 1376/13, o výměře 150 m<sup>2</sup>, části p. č. 1376/17, o výměře 1750 m<sup>2</sup>, části p. č. 1973/1, o výměře 650 m<sup>2</sup>, části p. č. 3218, o výměře 850 m<sup>2</sup>, p. č. 3737/4, p. č. 3882/4, p. č. 3882/5, p. č. 3884/14, p. č. 3884/15, p. č. 3906/4, p. č. 3908/6, p. č. 3909/1, p. č. 3933/16, p. č. 3933/17, p. č. 3933/20, p. č. 3933/21, p. č. 3935, p. č. 3944/14, p. č. 3956/7, p. č. 4003/16, p. č. 4046/5, p. č. 4617/1, p. č. 4617/2, p. č. 4617/3, p. č. 4745/1, p. č. 4789/1, p. č. 3875/1, p. č. 3882/3, p. č. 3908/3, p. č. 3944/8, p. č. 3956/13, p. č. 3975/3, p. č. 3982/8, p. č. 4003/5, p. č. 4003/6, p. č. 4004/3, p. č. 4004/4, části pozemku p. č. 4737, o výměře 870 m<sup>2</sup> a pozemku p. č. 4745/5 všechny k. ú. Příbram od 01.01.2014 do 31.12.2015 ve výši 1.852 Kč/ha/rok, tj. při celkové výměře

1,6802 ha v celkové výši 6.223 Kč. Tuto částku uhradí pachtýř do 15 dnů od podpisu této smlouvy na účet propachtovatele.

V případě prodlení pachtýře s úhradou pachtovného má propachtovatel právo na úhradu úroku z prodlení ve výši podle právních předpisů za každý den prodlení s platbou pachtovného.

Prodlení v úhradě pachtovného delší než 30 dnů se považuje za podstatné porušení podmínek této smlouvy pachtýřem a propachtovatel je v tomto případě oprávněn vypovědět tuto pachtovní smlouvu s okamžitou platností (tj. bez výpovědní doby).

#### VI.

Propachtované pozemky může dát pachtýř do podpachtu jinému subjektu pouze s výslovným souhlasem propachtovatele. Pachtýř se zavazuje užívat pozemky s péčí řádného hospodáře.

Pachtýř odpovídá za škody, které by v důsledku užívání pozemků vznikly propachtovateli, jakož i třetím osobám.

#### VII.

Smluvní strany se dohodly na ukončení nájemní smlouvy č. 365/2010 ze dne 21.05.2010 ke dni 31.12.2015.

#### VIII.

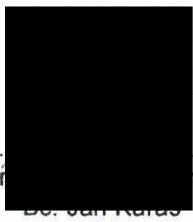
Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí právním řádem ČR, zejména občanským zákoníkem.

Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně očíslovaným dodatkem podepsaným smluvními stranami.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží propachtovatel a jeden pachtýř.

14. 12. 2016

V Příbrami dne .....



Zemědělské družstvo se sídlem v Dlouhé Lhotě

předseda představenstva

14. 12. 2016

V Příbrami dne .....



Zemědělské družstvo se sídlem v Dlouhé Lhotě

Alena Horáková  
místopředseda představenstva

V Příbrami dne ..... 15. 12. 2016



Město Příbram  
Ing. Jindřich Vařeka  
starosta



ZEMĚDĚLSKÉ DRUŽSTVO  
SE SÍDLEM V DLOUHÉ LHOTĚ  
Dlouhá Lhota 82, 263 01 Příbram  
reg. v obchod. rejst. u Kraje, soudní  
odd. Dr.vl. 923  
IČ: 47048336, DIČ: CZ47048336  
Tel.: 318 690 315, 733 198 235

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 47/6980/2023

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

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

nemovitosti - pozemku p.č. 3737/72 - orná , zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram pro obec Příbram, k.ú. Příbram

<b>Znalec:</b>	<b>Ladislav Řehořek</b>
Adresa:	Drkolnovská 219, 261 01 Příbram
IČ: 45859043	telefon: 775969853 e-mail: rehorekl@seznam.cz

<b>Zadavatel:</b>	<b>Město Příbram ,</b>
Adresa:	Tyršova 108, 261 19 Příbram

<b>Číslo jednací:</b>	Obj 2323799
-----------------------	-------------

**OBVYKLÁ CENA**

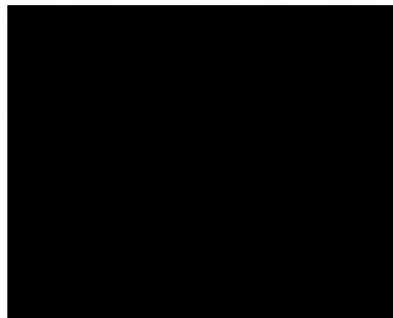
**2 287 000 Kč - 698 Kč/m<sup>2</sup>**

**Počet stran:** 13 a 1 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 12.11.2023

12.11.2023



## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

odhad ceny obvyklé, odhad ceny zjištěné ( dle cenového předpisu )

### 1.2. Účel znaleckého posudku

smluvní převod

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Získaná data o oceňované nemovitosti a porovnávaných objektech byla zpracována do tabulek

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.10.2023 za přítomnosti zhotovitele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z LV č.10001 obec Příbram k.ú. Příbram

### 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data byla získána z dokumentace ( ÚP města , na místě samém ) , jsou věrohodná

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram

Adresa nemovité věci: Příbram, 261 01 Příbram

#### Vlastnické a evidenční údaje

Příbram Město, Tyršova 108, 261 01 Příbram, LV: 10001, podíl 1 / 1

#### Místopis

okraj města při komunikaci Evropská

#### 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

pozemek v současnosti užívaný jako zemědělská půda

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemek p.č. 3737/72 orná půda

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. zahrada p.č. 3737/72

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemek p.č. 3737/72

Adresa předmětu ocenění: Příbram

261 01 Příbram

LV: 10001

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Příbram

Katastrální území: Příbram

Počet obyvatel: 31 651

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,05
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané - propachtovány	IV	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - není přístup z veřejné komunikace	I	-0,15



$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,420$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,441$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,420$$

### 1. pozemek p.č. 3737/72 orná půda

pozemek veden v KN jako orná půda a současně jako orná půda užívána , bonitovaná dle ÚP obce je pozemek veden jako zastavitelná plocha ( výrobní nerušící , obchodů a služeb )

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,420$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,420 = 0,420$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 324,-	0,420	0,300	166,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------

§ 9 odst. 4 a) orná půda	3737/72	3 276	166,82	546 502,32
Stavební pozemek celkem		3 276		546 502,32

Pozemek p.č. 3737/72 orná půda - zjištěná cena celkem = 546 502,32 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. zahrada p.č. 3737/72

##### Porovnávací metoda

orná půda , nalézá se za komerčním objektem ( prodejna a autosalon ) při komunikaci Evropská ,  
dle ÚP obce se jedná o plochy zastavitelné ( plochy výrobní nerušící obchodu a služeb )

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej podílu 1/8 pole 880 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Příbram, okres Příbram

**Popis:** Exkluzivně Vám nabízíme investiční pozemek v katastrálním území Příbram v okrese Příbram. Vhodný pro přímé využití nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej podílu 1/8 o výměře 880 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 1365 pod parcelními čísly: Parcela č. 3797/8 - o celkové výměře 3369 m<sup>2</sup> Parcela č. 3810/46 - o celkové výměře 2600 m<sup>2</sup> Parcela č. 3812/384 - o celkové výměře 870 m<sup>2</sup> Parcela č. 4806/1 - o celkové výměře 198 m<sup>2</sup>

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka	0,90
velikost pozemku - menší	1,15
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobné	1,00
možnost zastavění poz. - ( ÚP )	1,50
intenzita využití poz. - orná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez příjezdu z veřejné komunikace	0,80

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> ]
311 646	880	354,14	1,24	439,13

**Název:** Prodej stavebního pozemku 1 117 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Dubno, okres Příbram

**Popis:** Nabízíme k prodeji pozemek vhodný pro výstavbu rodinného bydlení o celkové výměře 1117 m<sup>2</sup> v obci Dubno nedaleko města Příbrami. Pozemek se nachází na okraji klidné, zastavěné části obce. Pozemek jsou územním plánem určen k výstavbě rodinného domu. Stanovení podmínek pro připojení na kanalizační a vodovodní řád obce bylo vydáno. K pozemku je přivedena obecní příjezdová komunikace a elektrická energie.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka	0,90
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobné	1,00
možnost zastavění poz. - v ÚP komerční	0,42
intenzita využití poz. - obdobné	1,00
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez příjezdu z veřejné komunikace	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> ]
3 240 000	1 117	2 900,63	0,30	870,19

**Název:** Prodej stavebního pozemku 2 119 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Dubno, okres Příbram

**Popis:** Nabízíme k prodeji dva pozemky vhodné pro výstavbu rodinného bydlení o celkové výměře 2199 m<sup>2</sup> v obci Dubno nedaleko města Příbram. Pozemek se nachází na okraji klidné zastavěné části obce. Pozemky jsou územním plánem určené k výstavbě jednoho či i dvou RD. Stanovení podmínek pro připojení na kanalizační a vodovodní řád obce bylo vydáno.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - větší	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobné	1,00
možnost zastavění poz. - komerční v ÚP	0,40
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - horší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - bez přístupu z veřejné komunikace	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> ]
6 390 000	2 119	3 015,57	0,26	784,05

Minimální jednotková porovnávací cena	439,13 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	697,79 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	870,19 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	3737/72	3 276	698,00		2 286 648
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 276</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>2 286 648</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemek p.č. 3737/72 orná půda

546 502,- Kč

Výsledná cena - celkem:

546 502,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

546 500,- Kč

slovy: Pětsetčtyřicetšesttisíc pětset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

546 500 Kč

slovy: Pětsetčtyřicetšesttisíc pětset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. zahrada p.č. 3737/72

2 286 648,- Kč

Hodnota pozemku

2 286 648 Kč

#### Silné stránky

dobrá lokalita v průmyslové zóně města

#### Slabé stránky

není přístup z veřejné komunikace ,

**Obvyklá cena**

**2 287 000 Kč**

slovy: Dvamilionydvěštosmdesátisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

pozemek není přístupný z veřejné komunikace

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci . Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob kdy se vycházelo z porovnatelných objektů - pozemků které byly nejvíce podobné parametrům oceňované věci .

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů vč. jejich zdůvodnění .

Znalec si je vědom následků vědomě podaného nepravdivého posudku - ve znění § 127a OSŘ

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze.

Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených porovnávaných ceny a následně zaokrouhlena .

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

2 287 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstěosmdesátisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce , závěr je pravděpodobný

### Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 47/2023.

## 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 47/6980/2023.

12.11.2023

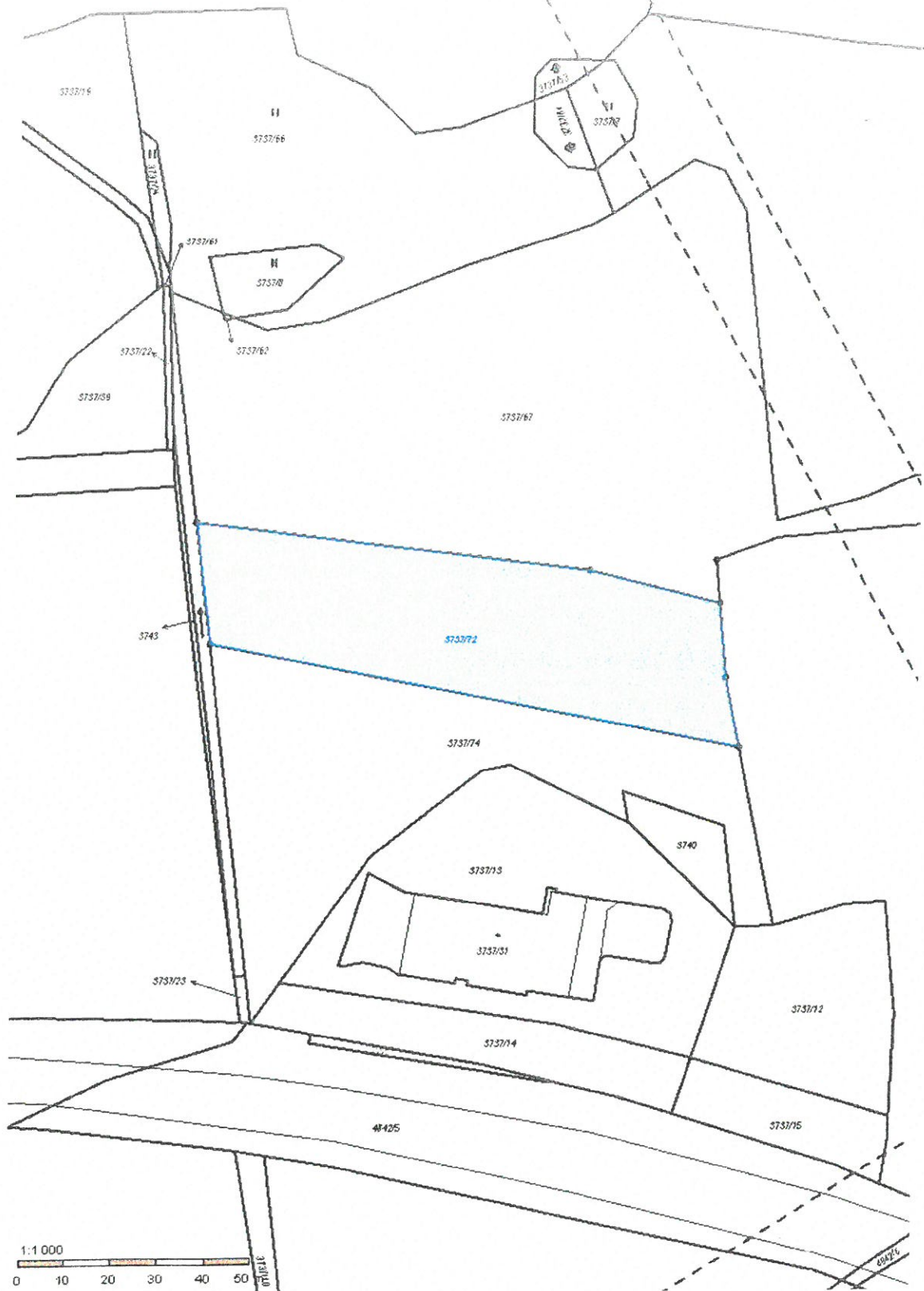
OTISK ZNALECKÉ

Ladislav Řehor  
Drkolnovská 2  
261 01 Příbram

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

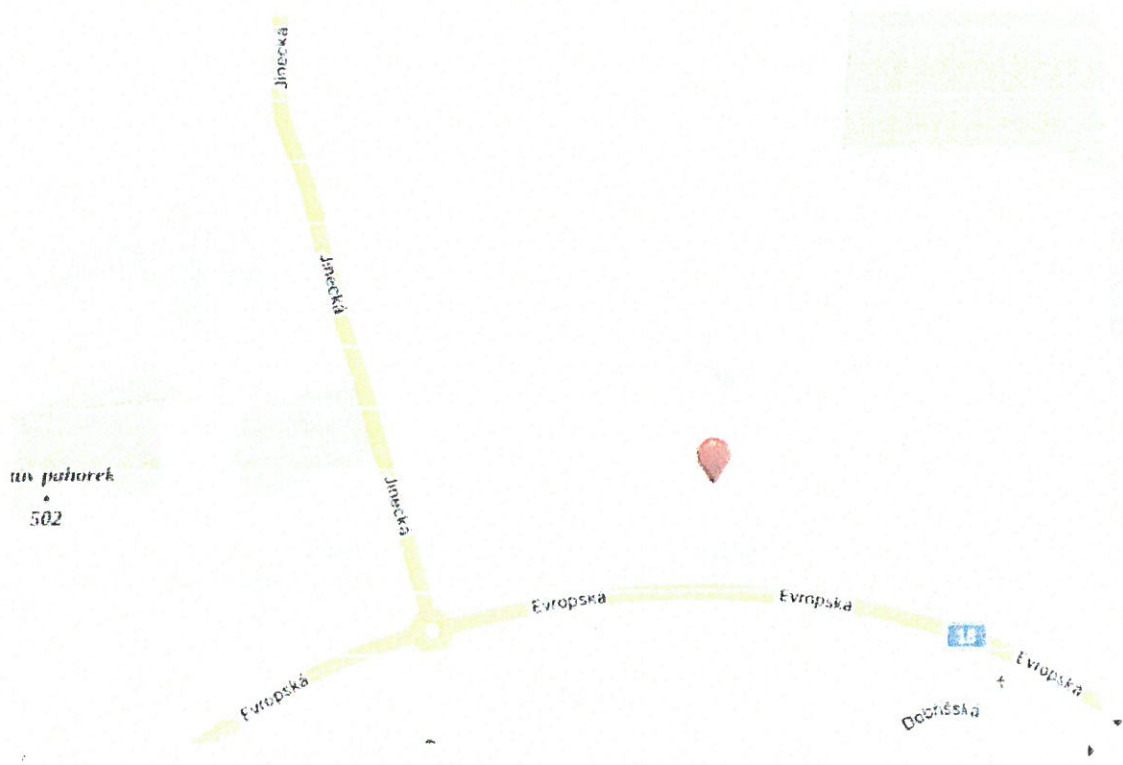
---

Kopie katastrální mapy ze dne 13.11.2023



Pozemek p.č. 3737/72 v k.ú. č. 735426

# Mapa oblasti





Mapa oblasti



[Odstranit](#)

Layer: Polygony parcel

Result of query:

Parcely FeatureInfo (POLYGON)

Katastrální území [Příbram \[735426\]](#)

Parcelní číslo 3737/72

Výměra [m<sup>2</sup>] 3276

Odkaz do VDP [Informace o parcele](#)

[Přiblížit na](#) [Smazat vybrané](#)

