

2. Pozemek Příbram

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,760$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,798$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,760$$

2.1. Pozemek p.č. 3104/1

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,760$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,760 = 0,760$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	3 489,-	0,760	0,300	795,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	3104/1	2 688	795,49	2 138 277,12
Stavební pozemek - celkem			2 688		2 138 277,12

Pozemek p.č. 3104/1 - cena zjištěná celkem = 2 138 277,12 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Pozemek Občov

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemek p.č. 181

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek k zastavění				
Lokalita: Hluboš - Kardavec				
Popis: Pozemek orné půdy. V územním plánu obce Hluboš vedený jako plochy zastavitelné BV - plochy smíšené obytné, bez přípojek. Vklad do KN: V-1883/2024-211 dne 8.3.2024				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
velikost pozemku - větší		1,10		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - podobná		1,00		
možnost zastavění poz. - podobná		1,00		
intenzita využití poz. - podobná		1,00		
vybavenost pozemku - uvažuji stejnou		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 000 000	7 363	543,26	1,10	597,59

Název: Pozemek k zastavění				
Lokalita: Drásov u Příbramě				
Popis: Pozemek orné půdy. V územním plánu obce Drásov vedený jako SV - plochy smíšené obytné, bez přípojek. Vklad do KN: V-9148/2024-211 dne 8.11.2024				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
velikost pozemku - podobná		1,00		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - podobná		1,00		
možnost zastavění poz. - horší tvar než oceňovaný		1,10		
intenzita využití poz. - podobná		1,00		
vybavenost pozemku - uvažuji stejnou		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 175 776	2 223	528,91	1,10	581,80

Název: Pozemky k zastavění				
Lokalita: Občov				
Popis: Pozemky orné půdy. V územním plánu obce Občov vedený jako Z08a-BV. Jeden z pozemků slouží jako příjezdová cesta. Vklad do KN: V-10001/2024-211 dne 6.12.2024				

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - podobný	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - uvažuji stejnou	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 289 000	4 784	687,50	1,00	687,50

Minimální jednotková porovnávací cena	581,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	622,30 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	687,50 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	181	3 700	620,00		2 294 000
Celková výměra pozemků		3 700	Hodnota pozemků celkem		2 294 000

2. Pozemek Příbram**2.1. Hodnota pozemků****2.1.1. Pozemek p.č. 3104/1****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název: Pozemek k zastavění
Lokalita: Příbram - Březové Hory
Popis: Pozemek - manipulační plocha. dle ÚP - Plochy výroby nerušící. Vklad do KN:
 V-710/2025-211 dne 29.1.2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - menší	0,80
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - uvažuji stejnou	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
491 400	378	1 300,00	0,80	1 040,00

Název:

Pozemek k zastavění

Lokalita:

Drásov u Příbramě

Popis:

Pozemek zastavěné plochy. V územním plánu obce Drásov vedený jako VL - výroba a skladování - lehký průmysl. Vklad do KN: V-1837/2025-211 dne 6.3.2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

velikost pozemku - větší

1,25

poloha pozemku - podobná

1,00

dopravní dostupnost - podobná

1,00

možnost zastavění poz. - podobná

1,00

intenzita využití poz. - podobná

1,00

vybavenost pozemku - uvažuji stejnou

1,00

úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné

1,00

Cena

[Kč]

24 679 731

Výměra

[m²]

24 753

Jednotková cena

JC [Kč/m²]

997,04

Koeficient

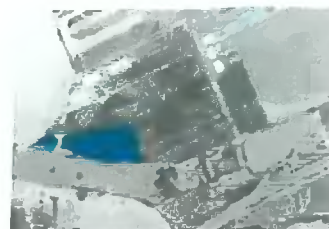
Kc

1,25

Upravená JC.

[Kč/m²]

1 246,30



Název:

Pozemek k zastavění

Lokalita:

Dubno

Popis:

Pozemky orné půdy určené k zastavění. Vklad do KN: V-2224/2024-211 dne 21.3.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

velikost pozemku - podobná

1,00

poloha pozemku - srovnatelná

1,00

dopravní dostupnost - podobná

1,00

možnost zastavění poz. - lepší, oceňovaný je v ÚP jako VZ

0,50

intenzita využití poz. - podobná

1,00

vybavenost pozemku - uvažuji stejnou

1,00

úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné

1,00

Cena

[Kč]

4 700 000

Výměra

[m²]

2 119

Jednotková cena

JC [Kč/m²]

2 218,03

Koeficient

Kc

0,50

Upravená JC.

[Kč/m²]

1 109,02



Minimální jednotková porovnávací cena	1 040,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 131,77 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 246,30 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	3104/1	2 688	1 100,00		2 956 800
Celková výměra pozemků		2 688	Hodnota pozemků celkem		2 956 800

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek Občov	
1.1. Část pozemku p.č. 181	647 093,- Kč
1. Pozemek Občov - celkem:	647 093,- Kč
2. Pozemek Příbram	
2.1. Pozemek p.č. 3104/1	2 138 277,- Kč
2. Pozemek Příbram - celkem:	2 138 277,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	2 785 370,- Kč

slovy: Dva miliony sedm set osmdesát pět tisíc tři sta sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 785 370 Kč
slovy: Dva miliony sedm set osmdesát pět tisíc tři sta sedmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Pozemek Občov	
1.1. Hodnota pozemků	
1.1.1. Pozemek p.č. 181	2 294 000,- Kč

Pozemek Občov	
Obvyklá cena	2 300 000 Kč
slovy: Dva miliony tři sta tisíc Kč	

2. Pozemek Příbram	
2.1. Hodnota pozemků	
2.1.1. Pozemek p.č. 3104/1	2 956 800,- Kč

Pozemek Příbram	
Obvyklá cena	2 960 000 Kč
slovy: Dva miliony devět set šedesát tisíc Kč	

Hodnota pozemků	5 250 800 Kč
------------------------	---------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňovaná část pozemku p.č. 181 leží na jižním okraji obce Občov, navazuje na současnou obytnou zástavbu. Je rovinný obdélníkového tvaru, přístupný ze zpevněné obecní komunikace. V katastru nemovitostí je vedený jako orná půda, v Územní plánu obce Občov - Úplné znění územního plánu po vydání změny č. 2 označen jako Z06 - BV - plochy zastavitelné - bydlení venkovské/v rodinných domech, je nutné zpracovat územní studii.

Pozemek p.č. 3104/1 leží na severním okraji města v části Příbram I, na konci ulice Mlynářská a navazuje na stávající areál sběrného dvora. Pozemek je rovinný obdélníkového tvaru, je přístupný z nezpevněné obecní cesty (v KN vedené jako orná půda). V územním plánu města je vedený jako Lokalita rozvojová - lokalita výrobní VX2, rozvíjející stávající výrobní plochy.

Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Hodnota stanovená porovnávací metodou je shodná s věcnou hodnotou pozemků, kdy byla použita data z cenové mapy Octopus Pro, a jednotkové ceny jsou stanoveny na základě porovnání uskutečněných prodejů pozemků za posledních 12 měsíců, za použití korekčních koeficientů:

- část pozemku p.č. 181 - cena 620,- Kč/m²
- pozemek p.č. 3104/1 - cena 1.100 Kč/m²

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena:	
Pozemek v k.ú. Občov	2 300 000 Kč
Pozemek v k.ú. Příbram	2 960 000 Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1555-54/25.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 045516/2025.

V Dolních Břežanech 02.06.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 045516/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpisy z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	3
Územní plán	2
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	2

Vyhotoval: Jana Říčařová

OKRES: CZ0208 Příbram, 3211
 OBEC: 513571 Občov
 KAT. ÚZEMÍ: 708526 Občov

INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.02.2025

ČÍSLO PARCELY: KN 181
 VÝMĚRA[m²]: 32360
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Občov 708526
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)
 LIST MAPY: KMD
 URČENÍ VÝMĚRY: Grafický nebo v digitalizované mapě
 DRUH POZEMKU: orná půda
 ZPŮSOB OCHRANY: zemědělský půdní fond
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-7287/2010-211
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra[m ²]	Cena[Kč]
54600	32360	289 298 Kč

Celková základní cena bonitovaných parcel v k.ú. je 289 298 Kč
 Zakladní cena je určena podle vyhlášky 370/2024 Sb., bez kalkulace přírůžek či srážek podle příloh této vyhlášky.
 Pokud je výměra bonitních částí parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRAVNĚNÉ OSOBY: na LV 90		
Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I	00243132	
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B		
		(bez zápisu)
Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů		
		(bez zápisu)
Poznámky a další obdobné údaje		
		(bez zápisu)
Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu		

Parcele KN 181

* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ: 29/1993

Z-16700029/1993-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ: 00243132

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

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

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotoveno systémem MISYS ver. 17.13.174227 SW hasp pro VFK verze 6.1 Datum a čas vyhotovení výpisu: 5.03.2025 11:15:09
 Vyhotoval: Jana Říčařová Výpis vyhotoven za 1.463s, SQLite3 native, ver. 3.41.2
 Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.
 Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Vyhotoval: Jana Říčařová

MISYS: Katastrální informace vypočtené podle potřeb

OKRES: CZ020B Příbram, 3211
 OBEC: 539911 Příbram
 KAT. ÚZEMÍ: 735426 Příbram

INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.02.2025

ČÍSLO PARCELY: KN 3104/1
 VÝMĚRA[m²]: 2688
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Příbram 735426
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: Graficky nebo v digitalizované mapě
 DRUH POZEMKU: trvalý travní porost
 ZPŮSOB OCHRANY: zemědělský půdní fond
 ŘÍZENÍ VZNIKU: V-8089/2008-211
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra[m ²]	Cena[Kč]
54700	35	246 Kč
56701	2653	3 687 Kč

Celková základní cena bonitovaných parcel v k.ú. je 3 933 Kč

Základní cena je určena podle vyhlášky 370/2024 Sb., bez kalkulace přírůžek či srážek podle příloh této vyhlášky.
 Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRAVNĚNÉ OSOBY: na LV 10525

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

(bez zápisu)

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

uložení kanalizace, splaškové (sběrače) k čistírně odpadních vod, rozsah vymezen geometrickým plánem 4459-171/2008

Oprávnění pro

Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

Povinnost k

Parcela: KN 3104/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2008.

V-8089/2008-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

uložení vodovodního řádu pitné vody k čistírně odpadních vod, rozsah vymezen geometrickým plánem 4466-171/2008

Oprávnění pro

Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

Povinnost k

Parcela: KN 3104/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2008.

V-8089/2008-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

(bez zápisu)

Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu

Parcela KN 3104/1

* Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2008

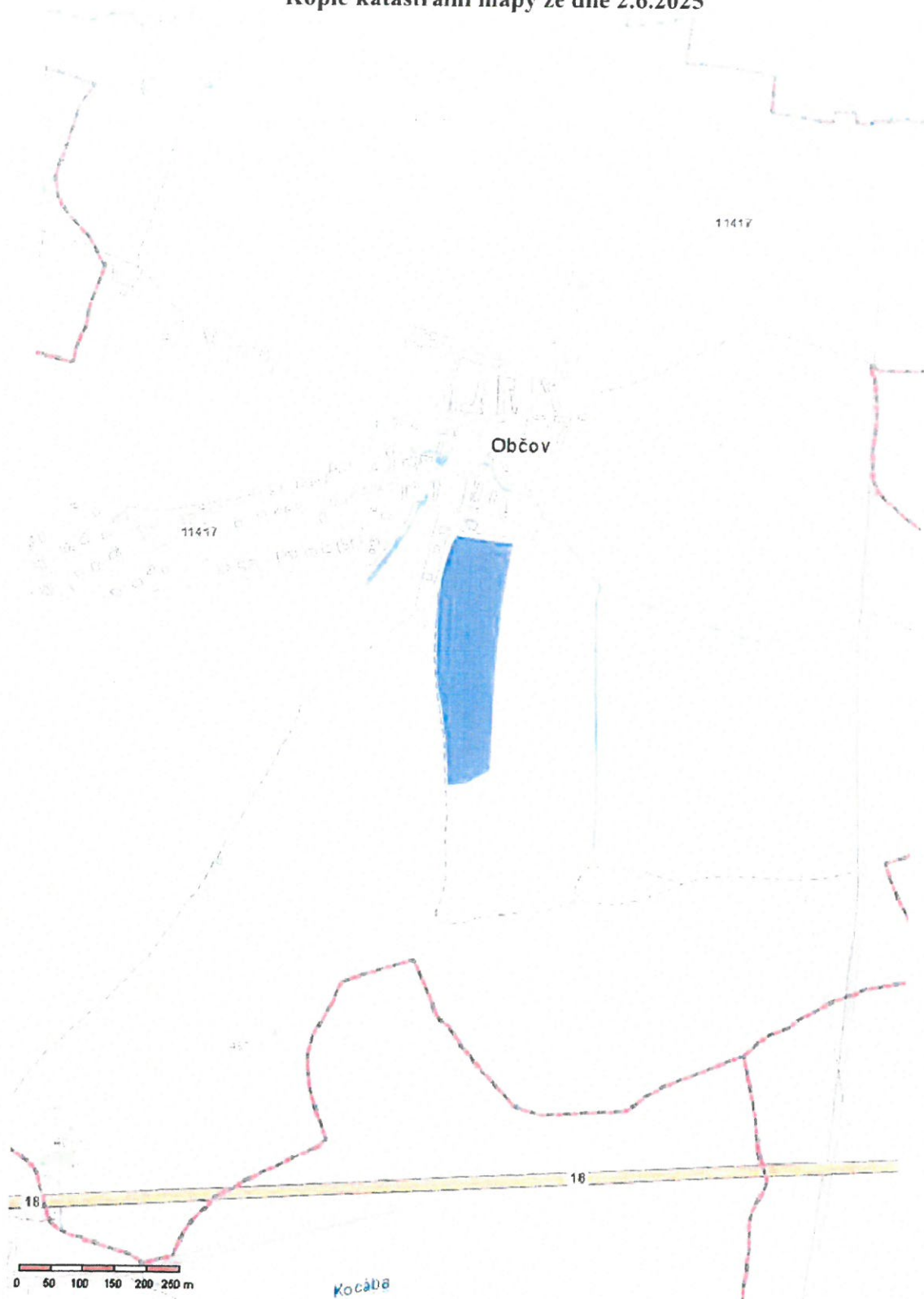
V-8089/2008-211

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

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

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

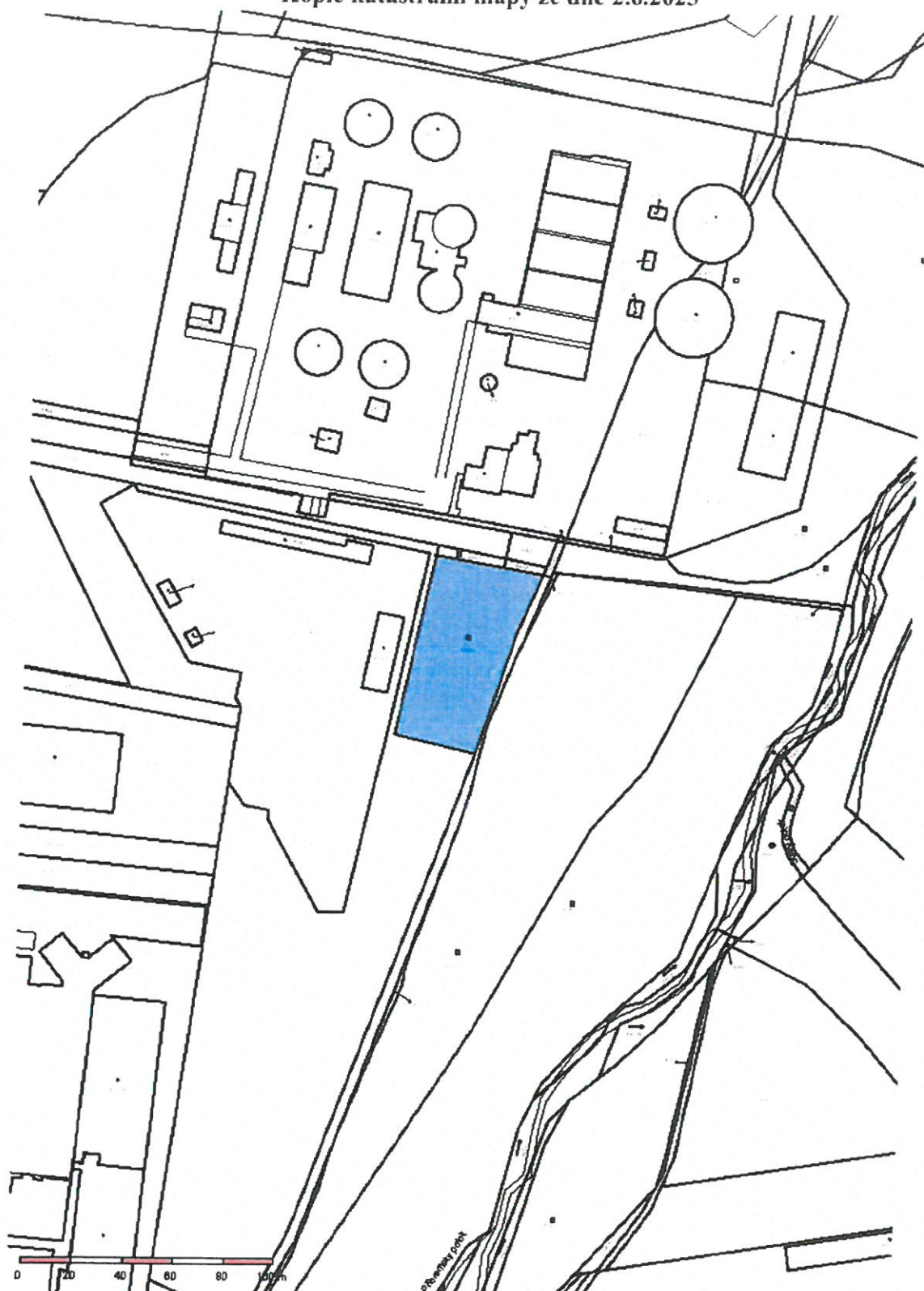
Kopie katastrální mapy ze dne 2.6.2025



Pozemek p.č. 181 v k.ú. č. 708526



Kopie katastrální mapy ze dne 2.6.2025



Pozemek p.č. 3104/1 v k.ú. č. 735426



Územní plán Příbram

Pozemek Občův



Pozemek Příbram



Mapa oblasti Občov

