

Název bodu jednání:

Žádost o směnu pozemku p. č. 472/8 za pozemek p. č. st. 1/1, oba v k. ú. Občov

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 04.08.2025, č. usn. 0638/2025**Text usnesení RM:** Rada města

doporučuje ZM

schválit směnu pozemku p. č. 472/8 v k. ú. Občov, ve vlastnictví města Příbram, za pozemek p. č. st. 1/1, v k. ú. Občov, ve vlastnictví Zemědělského družstva se sídlem v Suchodole, Suchodol 27, 261 01 Suchodol, IČO 47048328. Přičemž město Příbram uhradí Zemědělskému družstvu se sídlem v Suchodole částku ve výši 222.900,00 Kč představující rozdíl hodnoty směřovaných nemovitých věcí stanovených znaleckým posudkem.

S tím, že Zemědělské družstvo se sídlem v Suchodole přebírá veškerá práva a povinnosti vyplývající z uzavřeného smluvního vztahu, pachtovní smlouvy č. A 1191/OSM/2016 ze dne 15.12.2016. Výše uvedená majetkoprávní dispozice bude sjednána společně s bezúplatným zřízením věcného břemene cesty přes část pozemku p. č. 472/8, k. ú. Občov (dle situačního snímku v příloze předloženého materiálu) ve prospěch pozemků p. č. st. 1/1 a p. č. 472/4, vše v k. ú. Občov. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí každá smluvní strana jednou polovinou. Časová působnost tohoto usnesení je šest měsíců od oznámení usnesení žadateli.

Napsala: Jana Vašková**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

směnu pozemku p. č. 472/8 v k. ú. Občov, ve vlastnictví města Příbram, za pozemek p. č. st. 1/1, v k. ú. Občov, ve vlastnictví Zemědělského družstva se sídlem v Suchodole, Suchodol 27, 261 01 Suchodol, IČO 47048328. Přičemž město Příbram uhradí Zemědělskému družstvu se sídlem v Suchodole částku ve výši 222.900,00 Kč představující rozdíl hodnoty směřovaných nemovitých věcí stanovených znaleckým posudkem.

S tím, že Zemědělské družstvo se sídlem v Suchodole přebírá veškerá práva a povinnosti vyplývající z uzavřeného smluvního vztahu, pachtovní smlouvy č. A 1191/OSM/2016 ze dne 15.12.2016. Výše uvedená majetkoprávní dispozice bude sjednána společně s bezúplatným zřízením věcného břemene cesty přes část pozemku p. č. 472/8, k. ú. Občov (dle situačního snímku v příloze předloženého materiálu) ve prospěch pozemků p. č. st. 1/1 a p. č. 472/4, vše v k. ú. Občov. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí každá smluvní strana jednou polovinou. Časová působnost tohoto usnesení je šest měsíců od oznámení usnesení žadateli.

Důvodová zpráva

Odbor správy majetku na úvod důvodové zprávy uvádí, že Zemědělské družstvo se sídlem v Suchodole, zaslalo původní žádost o směnu již dne 17.10.2024. V této žádosti navrhovalo, jako jednu z možností, směnit pozemek p. č. st. 1/1 v k. ú. Občov ve vlastnictví Zemědělského družstva se sídlem v Suchodole za pozemek p. č. 472/8 a část pozemku p. č. 86/1, oba ve vlastnictví města Příbram, oba v k. ú. Občov. Na základě této žádosti inicioval architekt města, Ing. arch. Josef Tlustý, dne 05.02.2025 schůzku s vedením města. Na této schůzce bylo zjištěno, že část pozemku p. č. 86/1 je dle územního plánu zastavitelná. Z tohoto důvodu byla oslovena znalkyně v oboru, Ing. Štěpánková, s žádostí o vypracování nového znaleckého posudku, který by zohlednil aktuální územní plán obce. Na základě následné telefonické dohody vypracovalo Zemědělské družstvo Suchodol novou žádost.

Dne 02.06.2025 doručilo Zemědělské Družstvo se sídlem v Suchodole na OSM žádost o směnu pozemku p. č. st. 1/1 ve vlastnictví Zemědělského družstva Suchodol za pozemek p. č. 472/8

ve vlastnictví města Příbram, s tím, že město Příbram by mělo doplatit rozdíl hodnoty směřovaných pozemků Zemědělskému družstvu Suchodol ve výši 1.805.163,00 Kč (po upřesnění viz e-mailová komunikace se ZD Suchodol).

Pozemek p. č. 472/8 o výměře 15 429 m², ostatní plocha, manipulační plocha, v k. ú. Občov, je ve vlastnictví města Příbram.

Pozemek je předmětem pachtovní smlouvy č. A 1191/OSM/2016 uzavřené dne 15.12.2016 mezi propachtovatelem městem Příbram a pachtýřem Zemědělským družstvem se sídlem v Suchodole, na dobu neurčitou s výpovědní dobou 5 let.

Pozemek p. č. st. 1/1 o výměře 4 219 m², zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Občov, je ve vlastnictví Zemědělského družstva se sídlem v Suchodole.

Na tomto pozemku stojí rodinný dům č. p. 1, který je ve vlastnictví města Příbram, a který zároveň stojí na pozemku p. č. st. 1/4, který je ve vlastnictví obce Občov. Kromě tohoto objektu se na pozemku p. č. st. 1/1 nacházejí zemědělské stavby (stáje, stodoly, dílny, sklady), které jsou rovněž ve vlastnictví města Příbram.

Objekty jsou ve velmi špatném technickém stavu, zemědělské stavby jsou bez vytápění a jsou odpojeny od elektrické energie.

Zemědělské družstvo se sídlem v Suchodole doložilo znalecký posudek od znalce v oboru, pana Ing. Milana Pavlovského, ze dne 11.07.2024, který stanovil tržní hodnotu pozemku p. č. st. 1/1 na cenu 9.252.267,00 Kč a tržní hodnotu orientační pozemku p. č. 472/8 na cenu cca 5.830.796,00 Kč.

Dne 31.03.2025 byl Ing. Kamilou Štěpánkovou zpracován znalecký posudek č. 029926/2025, který stanovil hodnotu pozemků oceněnou na tržních principech následovně:

pozemek p. č. st. 1/1 6.750.400,00 Kč,
pozemek p. č. 472/8 6.527.500,00 Kč.

Rozdíl pozemků podle znaleckého posudku paní Ing. Štěpánkové je ve výši 222.900,00 Kč ve prospěch Zemědělského družstva se sídlem v Suchodole

Cena doplatku ve výši 1.805.163,00 Kč, navrhovaná Zemědělským družstvem se sídlem v Suchodole, představuje rozdíl hodnoty směřovaných pozemků stanovené dle výše uvedených znaleckých posudků.

	Pozemek p. č. st. 1/1	Pozemek p. č. 472/8	
ZP ZD Suchodol	9.252.267,00 Kč	5.830.796,00 Kč	
ZP město Příbram	6.750.400,00 Kč	6.527.500,00 Kč	
Rozdíl	2.501.867,00 Kč	-696.704,00 Kč	= 1.805.163,00 Kč

K výše uvedeným nemovitostem OSM sděluje, že v minulosti byly řešeny vlastnické vztahy k budově Občov č. p. 1, postavené na pozemku p. č. st. 1/1 a p. č. st. 1/4 a k pozemkům p. č. st. 1/1 a p. č. st. 1/4, vše v k. ú. Občov. U Okresního soudu v Příbrami byla podána žaloba na určení vlastnického práva k předmětným nemovitým věcem. Rozsudkem Okresního soudu č. j. 10 C 70/2013-130 ze dne 15.04.2014, který byl potvrzen Rozsudkem Krajského soudu v Praze pod č. j. 19 Co 377/2014-162 ze dne 20.11.2014, bylo určeno vlastnictví, takto:

- Rodinný dům č. p. 1, který stojí na pozemku p. č. st. 1/1 a na pozemku p. č. st. 1/4, vše v k. ú. Občov, je ve vlastnictví města Příbram.
- Pozemek p. č. st. 1/1 o výměře 4 398 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Občov, je ve vlastnictví Zemědělského družstva se sídlem v Suchodole.
- Pozemek p. č. st. 1/4 o výměře 6 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Občov, je ve vlastnictví obce Občov.

Zemědělské družstvo z důvodu sjednocení vlastnictví navrhlo v roce 2023 směnu pozemku p. č. st. 1/1 za jiné zemědělské pozemky, neboť o budovy nacházející se na tomto pozemku nemělo zájem. Projevilo zájem o pozemky p. č. 472/8, p. č. 472/1, p. č. 83, p. č. 85, vše v k. ú. Občov.

Dne 09.10.2023 Zastupitelstvo města Příbram neschválilo záměr směny pozemků p. č. 83, p. č. 85, p. č. 472/1, a p. č. 472/8, vše v k. ú. Občov, ve vlastnictví města Příbram, za pozemek p. č. st. 1/1,

k. ú. Občov, ve vlastnictví Zemědělského družstva se sídlem v Suchodole, se sídlem Suchodol 27, 261 01 Suchodol, IČO 47048328.

V současné době je budova č. p. 1 prázdná. Směnou pozemku by došlo k narovnání majetkových vztahů na pozemku p. č. st. 1/1.

U pozemku p. č. 472/8 jsou v katastru nemovitostí zapsaná věcná břemena.

Záměr směniti výše uvedené nemovité věci byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v elektronické podobě v termínu od 24.06.2025 do 11.07.2025.

Vyjádření Komise pro realizaci majetku města ze dne 25.06.2025:

Komise pro realizaci majetku města

doporučuje schválit směnu pozemku p. č. 472/8, manipulační plocha, ostatní plocha v k. ú. Občov, ve vlastnictví města Příbram, za pozemek p. č. st. 1/1, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Občov, ve vlastnictví Zemědělského družstva se sídlem v Suchodole, se sídlem č. p. 27, 261 01 Suchodol, IČO 47048328. Přičemž město Příbram uhradí rozdíl hodnoty směňovaných pozemků ve výši 1.805.163,00 Kč ve prospěch Zemědělského družstva se sídlem v Suchodole. S podmínkou uvedení textu do směnné smlouvy, že Zemědělské družstvo se sídlem v Suchodole přebírá veškerá práva a povinnosti vyplývající z uzavřeného smluvního vztahu, pachtovní smlouvy č. A 1191/OSM/2016, ze dne 15.12.2016. Výše uvedená majetková dispozice bude sjednána se současným bezúplatným zřízením věcného břemene cesty za účelem údržby a oprav budov na pozemku p. č. st. 1/1, a rovněž k zajištění přístupu na pozemek p. č. 472/4, vše v k. ú. Občov, vše ve vlastnictví města Příbram. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí každá smluvní strana jednou polovinou.

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 0

Komentář: KRMM směnu pozemků doporučuje, s výší doplatku ale nesouhlasí. Znalecký posudek ZD Suchodol je nadhodnocený.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství ze dne 27.03.2025:

Odbor silničního hospodářství nemá námitek.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města ze dne 16.06.2025:

1/ Obec Občov má vydaný Územní plán Občov. V současné době je účinná Změna č. 2 ÚP Občov.

2/ Předmětné pozemky, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny následovně:

pozemek p. č. st. 1/1 v k. ú. Občov

- tzv. plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné/ venkovské“ (SV)

pozemek p. č. 472/8 v k. ú. Občov je součástí:

- tzv. plochy přírodní (NP)

- tzv. plochy výroby a skladování / zemědělská výroba (VZ)

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

Doporučujeme provést navrhovanou směnu pozemků p. č. st. 1/1 v k. ú. Občov pod budovou na tomto pozemku za pozemek p. č. 472/8 v k. ú. Občov s doplatkem dle znaleckého posudku. Dojde tím k narovnání majetkových vztahů.

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

Na předmětném pozemku město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyjádření OSM:

Odbor správy majetku konstatuje, že je žádoucí narovnat majetkové vztahy k pozemku p. č. st. 1/1, a to z důvodu možnosti budoucího prodeje objektu a pozemku jakožto jednoho celku. Konečné rozhodnutí o stanovení výše doplatku je plně v kompetenci zastupitelstva města. Současně OSM upozorňuje na nutnost zřízení věcného břemene, a to za účelem zajištění přístupu k nemovitostem v majetku města.

Přílohy:

1. Žádost Zemědělského družstva se sídlem v Suchodole
2. Znalecký posudek č. 056185/2024 zpracovaný Ing. Milanem Pavlovským
3. Znalecký posudek č. 029926/2025 zpracovaný Ing. Kamilou Štěpánkovou
4. Situační snímek
5. Fotodokumentace
6. Vyjádření OIRM
7. Komunikace se ZD Suchodol ohledně opravy výpočtu

ZEMĚDĚLSKÉ DRUŽSTVO SE SÍDLEM V SUCHODOLE

SUCHODOL 27, 261 01 PŘÍBRAM

IČO 47048328, DIČ CZ47048328

BANKOVNÍ SPOJENÍ: 123294723/0300

KONTAKT: zdsuchodol@atlas.cz, tel. 720057143

22.5.2025

Věc: Žádost o směnu pozemků v katastrálním území Občov

žádáme Město Příbram o směnu pozemku 472/8 ostatní plocha o výměře 15429 m² v katastrálním území Občov (pozemek ve vlastnictví Města) za pozemek 1/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4219 m² v katastrálním území Občov (pozemek ve vlastnictví ZD Suchodol). K realizaci směny jsou vypracované posudky Ing. Štěpánkovou (posudek 029926/2025), zadavatel Město Příbram a Ing. Pavlovským (posudek 056185/2024) zadavatel ZD Suchodol.

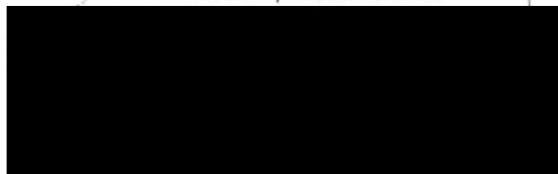
Žádáme o směnu pozemku 472/8 ve vlastnictví Města za pozemek 1/1 ve vlastnictví ZD Suchodol s doplatkem Zemědělskému družstvu ve výši 1 305 163 Kč.

Výpočet doplatku dle posudků v Kč

	pozemek 1/1	pozemek 472/8	
ZD Suchodol	9 252 267	5 330 796	
Město	<u>6 750 400</u>	<u>6 527 500</u>	
rozdíl	2 501 867	-1 196 704	= 1 305 163

Mgr. Jolana Farářová

Předseda představenstva



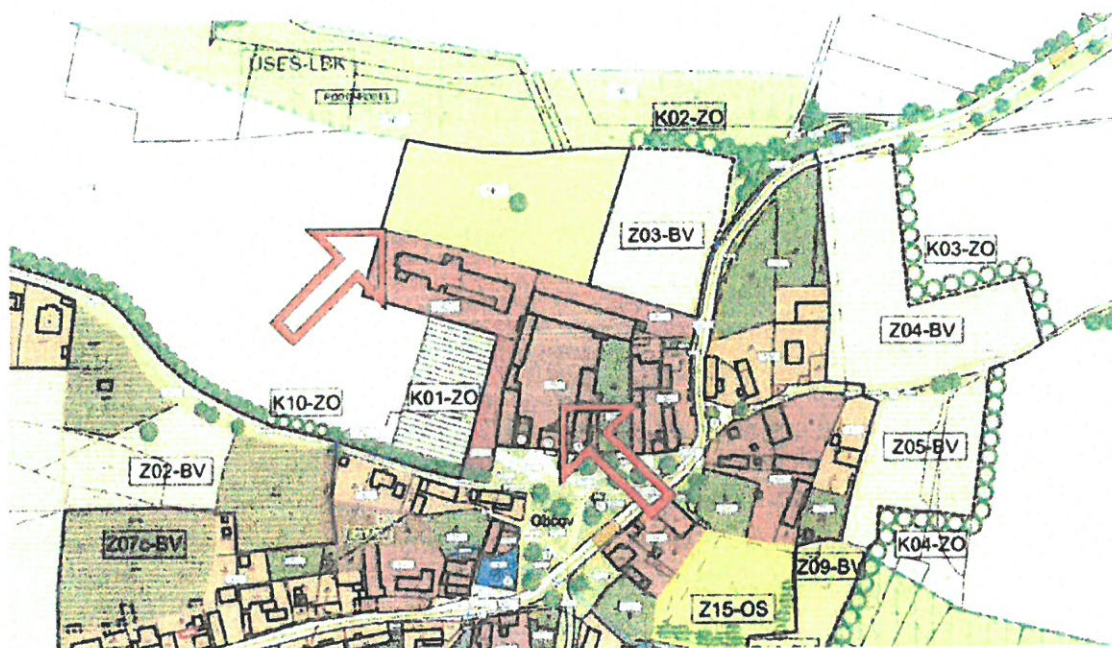
Zemědělské družstvo se sídlem v Suchodole
Suchodol 27, 261 01 Příbram
IČO 47048328, DIČ CZ47048328
Tel. 720 057 143



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 056185/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně/tržní hodnotě **pozemků parc.č.st.1/1 a parc.č.472/8 v k.ú.Občov**, obec Občov, okres Příbram, Středočeský kraj

Znalec: Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 820/42
140 00 Praha 4
telefon: +420 603 280808
e-mail: milanpavlovsky@seznam.cz

Zadavatel: Zemědělské družstvo se sídlem v Suchodole
Suchodol 27
261 01 Suchodol

Počet stran: 46

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 11.07.2024

Vyhotoveno: V Praze 15.07.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena/tržní hodnota pozemků parc.č.st.1/1 a parc.č.472/8 v k.ú.Občov, obec Občov, okres Příbram, Středočeský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny pozemků.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru posudku.

Geometrický plán na rozdělení pozemku parc.č.472/8 není zpracován. Pozemky s rozdělením podle druhu využití jsou uvedeny v příloze ZP. Je na nich i orientační výpočet ploch, kdy rozměry jednotlivých pozemků byly získány přímo z katastrální mapy s využitím ikony Měření vzdáleností. Takto získané výměry jsou však nepřesné, proto jsou ceny pozemků uvedeny v jednotkových cenách za 1 m². Přesný výpočet lze provést až po geodetickém zaměření pozemků, které budou předmětem převodu.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 11.07.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Ve smyslu oceňovací vyhlášky je ve znaleckém posudku vždy nutno ocenění provést cenou zjištěnou, t.j. podle oceňovací vyhlášky platné ke dni ocenění. K tomuto způsobu ocenění byla vybrána příslušná oceňovací vyhláška č.434/2023 Sb.

Pro stanovení obvyklé ceny byl vybrán server OctopusPro, kde jsou z Katastru nemovitostí zaznamenány kupní ceny obdobných nemovitých věcí v okolí.

Pro stanovení tržní hodnoty byly vybrány současné nabídky prodeje pozemků z realitního serveru Sreality.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN, LV č.90 a 92
- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Prohlídka pozemků ze dne 11.7.2024
- Údaje ze serveru Octopus Pro o prodaných nemovitých věcech a Sreality o současně nabízených nemovitých věcech na prodej a k pronájmu
- Územní plán obce
- Údaje uvedené zadavatelem

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data z nich získaná, které byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány, jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro ocenění je použito v souladu s oceňovací vyhláškou ocenění v administrativní ceně podle oceňovací vyhlášky platné ke dni ocenění a konečné stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě metody porovnávací.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Musí být minimálně tři vzorky vycházející z kupních smluv.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Porovnávací hodnota - hodnota obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro stanovení ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství, apod.)

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Oceňované pozemky jsou identifikovány na LV č.90 a 92 a byly prohlédnuty dne 11.7.2024. Na serveru OctopusPro byla vyhledávána současná data o prodeji obdobných nemovitých věcí.

Na serveru Sreality je v současné době nabízeno několik pozemků na prodej.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Protože nejsou k dispozici minimálně 3 údaje o sjednaných cenách obdobných nemovitých věcí nutných ke stanovení obvyklé ceny, bylo přistoupeno ke stanovení tržní hodnoty. Byla zvolena porovnávací hodnota, kdy jsou porovnány prodané nebo nabízené pozemky. Pro jejich porovnání byly použity koeficienty, které mají vliv na výši ceny.

Koeficient inzerce zohledňuje skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny, které jsou většinou při koupi sníženy.

Koeficient lokality zohledňuje místo, kde se oceňovaný objekt nachází.

Koeficient stavu zohledňuje možnost výstavby dle územního plánu a zasítování.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: k.ú.Občov
261 01 Občov
LV: 963
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Občov
Katastrální území: Občov
Počet obyvatel: 216

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 280,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{718,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č.90 a 92.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace souhlasí se skutečností.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú.Občov.

Pozemek parc.č.st.1/1 je pozemek bývalé zemědělské usedlosti, po obvodu se nacházejí zemědělské stavby, uprostřed je velký dvůr.

Pozemek je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

V územním plánu obce spadá do zóny SV - smíšené obytné venkovské, mapa, legenda a využití jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku.

Základní funkční využití - výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

Přípustné využití - rodinné a obytné domy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby, odstavná místa, garáže, komunikace - blíže v příloze ZP

Pozemek parc.č.472/8 je pozemek vedle výše uvedené bývalé zemědělské usedlosti, zadní část slouží jako pole s malým remízem, střední část tvoří okolí zemědělské stavby a komunikaci s jejím okolím, spodní část tvoří komunikaci a její okolí.

Pozemek je v KN veden jako ostatní plocha s využitím jako manipulační plocha.

V územním plánu obce část pozemku spadá do zóny VZ a část do zóny NP.

Zóna VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba, mapa, legenda a využití jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku.

Základní funkční využití - zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžující své okolí

Přípustné využití - nerušící provozy, sklady a skladovací plochy, komunikace - blíže v příloze ZP

Zóna NP - plochy přírodní, mapa, legenda a využití jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku.

Základní funkční využití - příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny

Přípustné využití - liniová a plošná zeleň, přírodní nelesní plochy, louky a pastviny, liniové prvky technického vybavení, účelové komunikace - blíže v příloze ZP

Ocenění je provedeno ve smyslu §9, odst.5 zákona o oceňování majetku, kdy se vychází ze skutečného stavu.

3.4. Obsah

1. Pozemek parc.č.st.1/1 - zóna SV
2. Pozemek parc.č.472/8 - okolí zem. stavby na p.č.st.36, zóna VZ
3. Pozemek parc.č.472/8 - komunikace, zóna VZ
4. Pozemek parc.č.472/8 - pole, zóna NP

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Vlivy zvyšující cenu - pozemky se prodávají za daleko vyšší cenu než ji určuje vyhláška	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,397$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,270$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
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: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,300$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,419$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,381$$

1. Pozemek parc.č.st.1/1 - zóna SV

Pozemek bývalé zemědělské usedlosti, po obvodu se nacházejí zemědělské stavby, uprostřed je velký dvůr.

Pozemek je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

V územním plánu obce spadá do zóny SV - smíšené obytné venkovské, mapa, legenda a využití jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku.

Základní funkční využití - výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

Přípustné využití - rodinné a obytné domy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby, odstavná místa, garáže, komunikace - blíže v příloze ZP

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,270$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,300$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,270 * 1,000 * 0,300 = 0,381$$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	718,-	0,381		273,56	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1/1	1	273,56	273,56
Stavební pozemek - celkem			1	273,56	
Pozemek parc.č.st.1/1 - zóna SV - cena zjištěná celkem				=	273,56 Kč

2. Pozemek parc.č.472/8 - okolí zem. stavby na p.č.st.36, zóna VZ

Pozemek tvoří okolí zemědělské stavby na parc.č.st.36.

Zóna VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba, mapa, legenda a využití jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku.

Základní funkční využití - zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžující své okolí

Přípustné využití - nerušící provozy, sklady a skladovací plochy, komunikace - blíže v příloze ZP

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,270$

Index polohy pozemku $I_P = 0,300$

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: Vlivy snižující cenu - pozemky u zemědělské stavby, v zóně VZ	I	-0,25

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,750$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,270 * 0,750 * 0,300 = 0,286$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	718,-	0,286		205,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	472/8	1	205,35	205,35
Stavební pozemek - celkem				1	205,35

Pozemek parc.č.472/8 - okolí zem. stavby na p.č.st.36, zóna VZ - = 205,35 Kč
cena zjištěná celkem

3. Pozemek parc.č.472/8 - komunikace, zóna VZ

Pozemek tvoří komunikace a její těsné okolí. Jedná se o prашné cesty a zatravněné plochy okolo.

Zóna VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba, mapa, legenda a využití jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku.

Základní funkční využití - zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžující své okolí

Přípustné využití - nerušící provozy, sklady a skladovací plochy, komunikace - blíže v příloze ZP

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	

II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,15
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,186$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	718,-	0,186	1,000	133,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - manipulační plocha	472/8	1	133,55	133,55
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	133,55
Pozemek parc.č.472/8 - komunikace, zóna VZ - cena zjištěná celkem				=	133,55 Kč

4. Pozemek parc.č.472/8 - pole, zóna NP

Pozemek slouží jako pole, uprostřed je malý remízek s listnatým stromem, v době prohlídky na něm roste oves.

Zóna NP - plochy přírodní, mapa, legenda a využití jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku.

Základní funkční využití - příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny

Přípustné využití - liniová a plošná zeleň, přírodní nelesní plochy, louky a pastviny, liniové prvky technického vybavení, účelové komunikace - blíže v příloze ZP

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	472/8		1	6,35		6,35	6,35
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 m ²				6,35

Pozemek parc.č.472/8 - pole, zóna NP - cena zjištěná celkem	=	6,35 Kč
---	---	---------

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č.st.1/1 - zóna SV	274,- Kč
2. Pozemek parc.č.472/8 - okolí zem. stavby na p.č.st.36, zóna VZ	205,- Kč
3. Pozemek parc.č.472/8 - komunikace, zóna VZ	134,- Kč
4. Pozemek parc.č.472/8 - pole, zóna NP	6,- Kč

Zjištěná cena - celkem:	619,- Kč
--------------------------------	-----------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	620,- Kč
--	-----------------

slovy: šest set dvacet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výše uvedená cena je cena administrativní, tj. zjištěná podle cenového předpisu, a neodpovídá ceně obvyklé.

4.3 OBVYKLÁ CENA/ TRŽNÍ HODNOTA POZEMKU

Obvyklá cena je cena majetku, které by bylo možné dosáhnout mezi svobodně jednajícími subjekty, kdy prodávající by majetek bez nějakého nátlaku prodal chtěl a kupující by rovněž bez nějakého nátlaku majetek chtěl koupit.

Musí vycházet ze sjednaných cen, tedy z cen nemovitých věcí, které již byly prodány. Tyto hodnoty jsou potom porovnány.

Protože nebyly nalezeny minimálně 3 údaje o sjednaných cenách obdobných nemovitých věcí nutných ke stanovení obvyklé ceny, bylo přistoupeno ke stanovení tržní hodnoty. Byla zvolena porovnávací hodnota, kdy jsou porovnány současně nabízené podobné pozemky pozemky.

4.3.1. POROVNATELNÁ HODNOTA

Oceňované pozemky se nacházejí celkem ve 4 druzích podle zastavění, využití a údajů v územním plánu.

1 - Pozemek parc.č.st.1/1 je pozemek bývalé zemědělské usedlosti, po obvodu se nacházejí zemědělské stavby, uprostřed je velký dvůr.

Pozemek je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

V územním plánu obce spadá do **zóny SV - smíšené obytné venkovské**, mapa, legenda a využití jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku.

Základní funkční využití - výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

Přípustné využití - rodinné a obytné domy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby, odstavná místa, garáže, komunikace - blíže v příloze ZP

2 - Pozemek parc.č.472/8 se vyskytuje ve 3 druzích podle využití, je to pozemek vedle této bývalé zemědělské usedlosti, zadní část slouží jako pole s malým remízem, střední levá část tvoří okolí zemědělské stavby, spodní část a střední pravá část tvoří komunikaci a její okolí.

Pozemek je v KN veden jako ostatní plocha s využitím jako manipulační plocha.

V územním plánu obce část pozemku spadá do zóny VZ a část do zóny NP.

Zóna VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba, mapa, legenda a využití jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku.

Základní funkční využití - zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžující své okolí

Přípustné využití - nerušící provozy, sklady a skladovací plochy, komunikace - blíže v příloze ZP

Zóna NP - plochy přírodní, mapa, legenda a využití jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku.

Základní funkční využití - příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny

Přípustné využití - liniová a plošná zeleň, přírodní nelesní plochy, louky a pastviny, liniové prvky technického vybavení, účelové komunikace - blíže v příloze ZP

Pozemky s rozdělením podle druhu využití jsou uvedeny v příloze ZP. Je na nich i orientační výpočet ploch, kdy rozměry jednotlivých pozemků byly získány přímo z katastrální mapy s využitím ikony Měření vzdáleností. Takto získané výměry jsou však nepřesné, proto jsou

ceny pozemků uvedeny v jednotkových cenách za 1 m². Přesný výpočet lze provést až po geodetickém zaměření pozemků, které budou předmětem převodu.

2.1. Pozemek B - zóna VZ, pozemek okolo zemědělské stavby na parc.č.st.36

2.2. Pozemek A a C - zóna VZ, pozemky komunikací a v jejich těsné blízkosti

2.3. Pozemek D - zóna NP, pozemek slouží jako pole, ke dni prohlídky na něm roste oves

Za poslední měsíce nejsou žádné údaje o prodaných podobných stavebních pozemcích. Proto byly ze serveru S reality vybrány pozemky, které jsou nabízeny na prodej. Jejich nabídkové listy jsou uvedeny v přílohách tohoto posudku.

V následujícím přehledu jsou tyto nabídky uvedeny a upraveny koeficienty, které zohledňují vnější vlivy.

Koeficient inzerce zohledňuje skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny, které jsou většinou při koupi sníženy.

Koeficient lokality zohledňuje místo, kde se oceňovaný objekt nachází.

Koeficient stavu zohledňuje vybavení a využití pozemku.

Současně nabízené pozemky na prodej - nabídkové listy jsou uvedeny v příloze ZP

Stavební pozemky

Pozemek 1117 m², Pičín - Žírový

pozemek je určen k zastavění RD, E, studna, projekt a stavební povolení

nabídková cena 3 686 100,-Kč

jednotková **nabídková cena 3300,-Kč/m²**

koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.stavu.....	uprav.cena
.....0,90.....	1,00.....	1,00.....	2 970,-Kč/m²

Pozemek 1053 m², Občov

pozemek je určen k zastavění RD, E, K, studna

nabídková cena 3 264 300,-Kč

jednotková **nabídková cena 3100,-Kč/m²**

koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.stavu.....	uprav.cena
.....0,90.....	1,00.....	1,00.....	2 790 ,-Kč/m²

Pozemek 1414 m², Dubno

pozemek je určen k zastavění RD, E, K, V, asfaltová silnice s osvětlením

nabídková cena 4 949 000,-Kč

jednotková **nabídková cena 3500,-Kč/m²**

koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.stavu.....	uprav.cena
.....0,90.....	0,95.....	1,00.....	2 993,-Kč/m²

Pozemek 1376 m², Občov

pozemek je určen k zastavění RD, E, K, studna, v ceně podíl k cestě
nabídková cena 5 290 000,-Kč

jednotková **nabídková cena 3844,-Kč/m²**

koef.inzerce.....koef.lokality.....koef.stavu.....uprav.cena
.....0,90.....1,00.....0,85.....**2 941 ,-Kč/m²**

Průměrná porovnatelná jednotková hodnota

pozemku ke stavbě RD2 924,-Kč/m²

Oceňované pozemky však nejsou stejné jako stavební pozemky určené ke stavbě RD. Protože se podobné pozemky jako oceňované běžně neobchodují, jejich ceny nelze získat z inzerce ani nabídkových listů, jsou proto oceňované pozemky upraveny koeficienty, které zohledňují cenový rozdíl.

1. Pozemek parc.č.st.1/1 - zóna SV, zemědělské stavby a dvůr, pozemek je odlišný od nabízených prázdných zasíťovaných stavebních parcel, v případě výstavby obytného domu musí dojít k demolici stávajících starých staveb. Takový pozemek je potom levnější, úprava koeficientem 0,75.

Porovnatelná hodnota parc.č.st.1/1...2 924,-Kč/m² x 0,75.....2 193,-Kč/m²

2.1. Pozemek B - zóna VZ, pozemek okolo zemědělské stavby na parc.č.st.36, zde není možné stavět obytné domy, úprava koeficientem 0,50.

Porovnatelná hodnota pozemku B...2 924,-Kč/m² x 0,50.....1 462,-Kč/m²

2.2. Pozemek A a C - zóna VZ, pozemky komunikací a v jejich těsné blízkosti, tyto pozemky se většinou převádějí na obec, jejich ceny se nadají odvozovat od cen pozemků pro stavbu RD. Většinou bývají převáděny bezplatně nebo v cenách stanovenými oceňovací vyhláškou. V tomto případě je cena podle vyhlášky 134,-Kč/m².

Porovnatelná hodnota pozemku A a C.....134,-Kč/m²

Zemědělské pozemky

2.3. Pozemek D - zóna NP, pozemek slouží jako pole, ke dni prohlídky na něm roste oves.

Zemědělských pozemků bylo několik prodáno během roku, několik je jich nabízeno na prodej.

Pozemek p.č.185/7 1449 m², k.ú.Háje u Příbramě

pole, prodej 26.6.2023, V-4935/2023

kupní cena 88 787,-Kč

jednotková **kupní cena 61,-Kč/m²**

koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.stavu.....	uprav.cena
.....1,00.....	0,95.....	1,00.....	58 ,-Kč/m²

Pozemek p.č.543/31 275 m², k.ú.Dlouhá Lhota u Dobříše

pole, prodej 11.1.2024, V-238/2024

kupní cena 23 207,-Kč

jednotková **kupní cena 84,-Kč/m²**

koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.stavu.....	uprav.cena
.....1,00.....	1,00.....	0,75.....	63 ,-Kč/m²

Pozemek p.č.543/32 255 m², Dlouhá Lhota u Dobříše

pole, prodej 11.1.2024, V-238/2024

kupní cena 21 519,-Kč

jednotková **kupní cena 84,-Kč/m²**

koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.stavu.....	uprav.cena
.....1,00.....	1,00.....	0,75.....	63 ,-Kč/m²

Pozemek p.č.291/1 13 229 m², k.ú.Jablonná

pole, nabízený pozemek

nabídková cena 799 000,-Kč

jednotková **nabídková cena 60,-Kč/m²**

koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.stavu.....	uprav.cena
.....0,95.....	1,00.....	1,00.....	57 ,-Kč/m²

Průměrná porovnatelná jednotková hodnota

zemědělského pozemku.....60,-Kč/m²

TRŽNÍ HODNOTA POZEMKŮ

Pevně jsou stanoveny jednotkové ceny za 1 m² pozemku podle jednotlivých druhů využití. Pozemek parc.č.472/8 se skládá celkem ze 3 druhů pozemků podle využití, jejichž výměry byly získány přímo z katastrální mapy s využitím ikony Měření vzdáleností. Takto získané výměry jsou však nepřesné, proto jsou ceny pozemků uvedeny v jednotkových cenách za 1 m². Přesný výpočet lze provést až po geodetickém zaměření pozemků, které budou předmětem převodu. Celkové tržní hodnoty jsou orientační (kromě pozemku parc.č.st.1/1, kdy výměra je jasná dle KN).

Pozemek parc.č.st.1/1

výměra z LV.....	4 219 m ²
jednotková cena za 1 m ²	2 193,-Kč/m²
Tržní hodnota.....	9 252 267,-Kč

Pozemek parc.č.472/8 B - zóna VZ, pozemek okolo zemědělské stavby na parc.č.st.36

výměra orientační, nezaměřená GP.....	cca 3 342 m ²
jednotková cena za 1 m ²	1 462,-Kč/m²
Tržní hodnota orientační.....	cca 4 886 004,-Kč

Pozemek parc.č.472/8 A a C - zóna VZ, pozemky komunikací a v jejich těsné blízkosti

výměra orientační, nezaměřená GP - 1395m ² + 1513 m ²	cca 2 908 m ²
jednotková cena za 1 m ²	134,-Kč/m²
Tržní hodnota orientační.....	cca 389 672,-Kč

Pozemek parc.č.472/8 D - zóna NP, pozemek slouží jako pole, ke dni prohlídky na něm roste oves

výměra orientační, nezaměřená GP.....	cca 9252 m ²
jednotková cena za 1 m ²	60,-Kč/m²
Tržní hodnota orientační.....	cca 555 120,-Kč

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 porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

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

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Tržní hodnota byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen.

5. 2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena znalcem.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OTÁZKA

Určit obvyklou cenu/tržní hodnotu pozemků parc.č.st.1/1 a parc.č.472/8 v k.ú.Občov, obec Občov, okres Příbram, Středočeský kraj.

ODPOVĚĎ

Pozemek parc.č.st.1/1

výměra z LV.....4 219 m²
jednotková cena za 1 m².....2 193,-Kč/m²
Tržní hodnota.....9 252 267,-Kč

Pozemek parc.č.472/8 B - zóna VZ, pozemek okolo zemědělské stavby na parc.č.st.36
jednotková cena za 1 m².....1 462,-Kč/m²

Pozemek parc.č.472/8 A a C - zóna VZ, pozemky komunikací a v jejich těsné blízkosti
jednotková cena za 1 m².....134,-Kč/m²

Pozemek parc.č.472/8 D - zóna NP, pozemek slouží jako pole, ke dni prohlídky na něm roste oves
jednotková cena za 1 m².....60,-Kč/m²

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek. Mezi skutečnosti snižující přesnost je možné uvažovat rozdílnosti u porovnávaných nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované. Tyto rozdílnosti byly kompenzovány procentuelními úpravami jednotlivých rozdílností, jejichž výši stanovil znalec.

Protože nebyly známy přesné výměry jednotlivých druhů pozemku parc.č.472/8, jsou v závěru uvedeny pouze jednotkové tržní hodnoty za 1 m².

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV	2
KM	2
Orientační výměry parc.č.472/8	1
Mapa ÚP	5
Prodané pozemky	5
Pozemky nabízené na prodej	10
Foto	2



Informace o pozemku

Parcelní číslo	4219
Obec	Obec Sušice
Katastrální území	Obec Sušice
Číslo LV	92
Výměra [m ²]	4219
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	KMD
Určení výměry	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku	1.1.1



Vlastníci, jiní oprávnění

Zemědělské družstvo se sídlem v Sušicích, č. p. 27, 26101 Sušice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

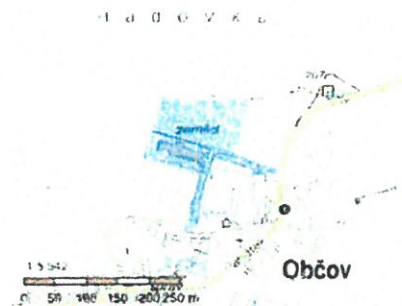
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.07.2024 17:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 41/28
Obec: Občovy [1513571]
Katastrální území: Občovy [708520]
Číslo LV: 90
Výměra [m²]: 15502
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: EMP
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

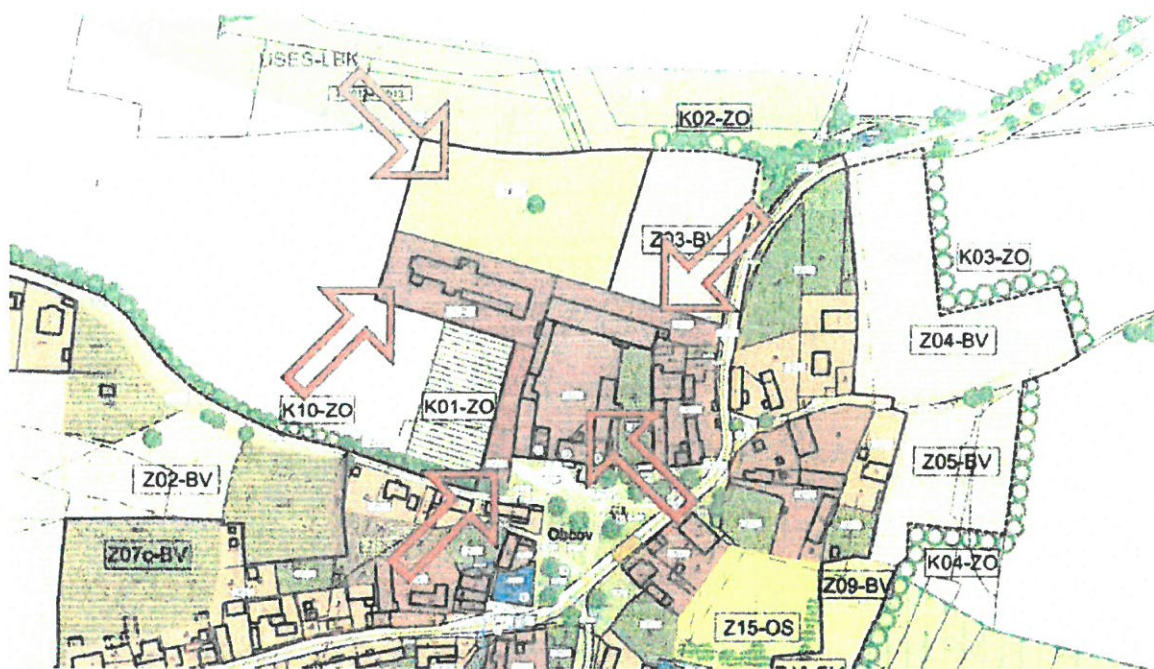
Parcela nemá evidované BPEJ

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad org. Středočeský úřad katastrální správy, státní úřad](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.07.2024 15:00

Orientační výměry druhů pozemku parc.č.472/8





Mapa územního plánu

PLOCHY KRAJINNEHO RAZU :

STABILIZOVANÉ	OSTATNÉ	POZNÁMKA
H		PLOCHY LESNÉ
ZS		ZELEN / SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
Pv		ZELEN / VEREJNÁ PROSTRANSTVÍ
ZO	ZO	ZELEN / STROMORADI
NP		ZELEN / ZELEN OCHRANNA A IZOLAČNÍ
NZ		PLOCHY PŘÍRODNÍ
W		PLOCHY ZEMĚDELSKÉ
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPUSOBEM VYUŽITÍ :

STABILIZOVANÉ	OSTATNÉ	POZNÁMKA
BV	BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ / V RODINNÝCH DOMECH
SV	BV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ / VENKOVSKÉ
	OS	OBCANSKÉ VYBAVENÍ / SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
VZ		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ / ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
TI		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA / INŽ. SÍTĚ
DS		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA / SILNIČNÍ

Legenda územního plánu