

Název bodu jednání:

Žádost o prodej části pozemku p. č. 1598 v katastrálním území Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 27.07.2026, usn. č. 0669/2026**Text usnesení RM:** Rada města

- 1) schvaluje úhradu náhrady za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 1598 o výměře 587 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu) společností WESEN a. s., se sídlem Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5 - Zličín, IČO: 26385732, ve výši 37,00 Kč/m²/rok, a to zpětně od 02.09.2025.
- 2) doporučuje ZM schválit prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 383 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram (dle geometrického plánu č. 7450-13/026, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu, se nově jedná o pozemek p. č. 1598/4) společnosti WESEN a. s., se sídlem Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5 - Zličín, IČO: 26385732, za cenu 523,00 Kč/m².

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

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 383 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram (dle geometrického plánu č. 7450-13/026, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu, se nově jedná o pozemek p. č. 1598/4) společnosti WESEN a. s., se sídlem Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5 - Zličín, IČO: 26385732, za cenu Kč/m².

Důvodová zpráva:**Žadatel:**

Společnost WESEN a.s., se sídlem Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5 – Zličín, IČO: 26385732

Předmět:

- I. Žádost o prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 587 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram (lesní pozemek), resp.
- II. žádost o prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 496 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram (lesní pozemek).

Účel:

Připlocený pozemek.

Dne 06.01.2025 byla na OSM doručena žádost o prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 5 m² z celkové výměry 45.987 m² v katastrálním území Příbram. Dle telefonického vyjádření předsedy představenstva společnosti WESEN a.s., pana Milana Hrice, si společnost nechala zaměřit nezapsanou stavbu, kdy se následně zjistilo, že část stavby se nachází na pozemku, který je ve vlastnictví města Příbram. K žádosti byl založen i geometrický plán.

OSM náhledem do mapových podkladů zjistil, že společnost užívá a má připlocenou větší část pozemku než jen tu část, o kterou si ve své žádosti společnost požádala. OSM se telefonicky spojil s panem Milanem Hricem, předsedou představenstva společnosti WESEN a.s., a domluvil si s ním schůzku na místě. Pan Hric při místním šetření uvedl, že nechá zaměřit i další část pozemku p. č.

1598 v k. ú. Příbram, kterou jeho společnost využívá a která je připlocena k pozemkům společnosti, s tím, že po obdržení vytýčení se dostaví na MěÚ Příbram a svou žádost o prodej doplní.

Pan Hric se posléze dostavil na MěÚ Příbram s tím, že by rád svou žádost ze dne 06.01.2025 doplnil. Žádá tímto město Příbram o prodej celé připlocené části pozemku o výměře 587 m² dle předloženého vytýčení. Pan Hric však nechal vyhotovit vytýčení ve dvojí variantě s tím, že před plotem se nachází svah se stromy, a kdyby město požadovalo a „zalesněnou“ část by si chtělo ponechat, posunul by plot dle vytýčení a koupil by pouze část pozemku o výměře 496 m². Pan Hric dále uvedl, že oplocení se na místě nachází historicky. Když v roce 2008 společnost areál zakoupila od města Příbram, na místě se již nacházelo nynější oplocení. Pan Hric ví, že toto oplocení se nachází na místě již minimálně od roku 1995, neboť společnost WESEN a.s. měla celý areál v nájmu.

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. Změna č. 2 ÚP je účinná k datu 21.11.2024.

Pozemek p. č. 1598 v k. ú. Příbram je v ÚP vymezen jako tzv. plochy lesní (LE).

Odbor nemá námitek k prodeji části pozemku p. č. 1598 o výměře 496 m² v k. ú. Příbram. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek a stavba bude mít jednoho vlastníka. Odbor nemá námitek ani k prodeji části pozemku p. č. 1598 o výměře 587 m² v k. ú. 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:

Odbor k žádosti nemá námitek.

V programu Agendio bylo zjištěno, že pozemek p. č. 1598 v k. ú. Příbram je předmětem smluvního vztahu, a to nájemní smlouvy č. 785/OP/2013, uzavřené se společností Městské lesy Příbram s.r.o..

Vyjádření Městských lesů Příbram s.r.o.:

Městské lesy se sešly při místním šetření s panem Hricem, kdy po této schůzce a kontrole udělují souhlas s prodejem části pozemku p. č. 1598 v k. ú. Příbram ve druhé variantě, tedy, že souhlasí s prodejem části pozemku o výměře 496 m², s tím, že dojde k posunutí plotu tak, aby část stávajícího vzrostlého porostu byla mimo dotčenou plochu k prodeji.

Znalecký posudek č. 7087/2025 vypracovaný znalcem Ing. Františkem Slaninou dne 02.03.2025 určil cenu obvyklou poptávané části pozemku na částku 900,00 Kč/m² a cenu za bezesmluvní užívání pozemku ve výši 36,00 Kč/m²/rok.

Náklady za zhotovení znaleckého posudku byly ze strany společnosti WESEN a.s. uhrazeny.

Dle vyjádření společnosti 1. SčV, a.s., která vydává na základě smluvního vztahu stanoviska za provozovatele vodohospodářské infrastruktury za společnost Příbramská provozní, s.r.o., se na pozemku ani v jeho zájmovém území nenachází zařízení v jejich provozování nebo servisování.

Záměr prodat část pozemku byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 20.02.2025 do 13.03.2025.

Nabývací titul:

- pozemek p. č. 1598 v k. ú. Příbram ve vlastnictví města – vznik práva ze zákona.
- pozemek p. č. 1601/6 v k. ú. Příbram ve vlastnictví žadatele – smlouva kupní ze dne 18.02.2008.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 26.03.2025 s následujícím stanoviskem:

I. Komise nedoporučuje schválit prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 587 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu) žadateli.

II. Komise doporučuje schválit prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 496 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu) žadateli.

Komentář: KRMM doporučuje prodej pouze části pozemku o výměře 496 m², s tím, že dojde k posunutí plotu tak, aby část stávajícího vzrostlého porostu byla mimo dotčenou plochu k prodeji.

Dne 19.03.2025 doručil pan Hric ze společnosti WESEN a. s. „Žádost o posečkání s rozhodnutím“ a stanovisko a námitky ke znaleckému posudku č. 7087/25 ze dne 02.03.2025, který vyhotovil Ing. František Slanina. Společnost WESEN a.s., poté, co byla seznámena se znaleckým posudkem vypracovaným panem Ing. Slaninou, se domnívá, že znalecký posudek nebyl zpracován správným postupem pro ocenění předmětné části pozemku, trpí zásadními vadami a není přezkoumatelný. Zástupci společnosti se domluvili, že nechají vypracovat jiný, nezávislý znalecký posudek pro ocenění předmětné části pozemku, a proto žádají o posečkání, než bude jejich žádost postoupena výkonným orgánům města k rozhodnutí.

Dne 30.06.2025 byl OSM ze strany společnosti doručen znalecký posudek č. 5789/482/2025 ze dne 16.06.2025 vypracovaný společností PROSCON, s.r.o., IČO: 49356381. Znalecký posudek určil cenu obvyklou předmětné části pozemku po zaokrouhlení 526,00 Kč/m².

OSM upozorňuje, že ve znaleckém posudku společnosti PROSCON, s.r.o., je uvedena oceňovaná výměra poptávané části pozemku 386 m², dle vytýčení je připlocená výměra pozemku p. č. 1598 v k. ú. Příbram 587 m². Ing. Chytka, jednatel Městských lesů Příbram s. r. o., po kontrole na místě a domluvě s žadatelem, pak doporučil prodej části pozemku o výměře 496 m², tedy části pozemku bez vzrostlého porostu.

OSM požádal o vyjádření znalce Ing. Slaninu k námitce společnosti WESEN a. s.. Vyjádření znalce ze dne 04.07.2025 je součástí předkládaného materiálu.

Materiál byl dne 01.09.2025 předložen k projednání do Rady města Příbram, která usnesením č. 0748/2025:

- 1) schválila úhradu náhrady za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 1598 o výměře 587 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu) společností WESEN a. s., se sídlem Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5 - Zličín, IČO: 26385732, ve výši 36 Kč/m²/rok, a to zpětně za tři roky.
- 2) doporučila ZM schválit prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 496 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu) společností WESEN a. s., se sídlem Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5 - Zličín, IČO: 26385732, za cenu 900 Kč/m².

Dne 07.10.2025, před projednáním materiálu v Zastupitelstvu města Příbram, požádal pan Milan Hric ze společnosti WESEN a.s. o stažení výše uvedeného materiálu z programu zasedání Zastupitelstva města Příbram. Jako důvod žadatel uvedl, že společnost by chtěla žádost o prodej části pozemku upravit, a požádat o odkup menší výměry části pozemku než bylo žádáno v prvotní žádosti. (Nová žádost do dne nahlášení materiálu do programu jednání rady města OSM doručena nebyla.)

Dále společnost ve svém vyjádření ze dne 07.10.2025 požádala o prominutí náhrady za bezesmluvní užívání části pozemku, která byla schválena v Radě města Příbram dne 01.09.2025, a to z důvodu, že pozemek nikdy neužívala a ani neužívá. Oplocení je z dávné minulosti, jestliže byla část pozemku někdy někým neoprávněně oplocena (dle vyjádření společnosti, zřejmě Automotoklubem), rozhodně to nebylo společností WESEN a.s.. Oplocení bylo v dezolátním stavu, že při jeho uklízení v letošním

roce se rozpadalo na malé kusy, bylo zarostlé křovinami a bodláčím. Připlocená část pozemku byla rovněž zarostlá křovinami, nálety a bodláčím.

OSM výpočtem stanovil částku za bezesmluvní užívání předmětné připlocené části pozemku za období od 01.09.2022 do 01.09.2025 ve výši 63.396,00 Kč.

Rada města Příbram dne 10.11.2025 svým usnesením č. 0980/2025 neschválila prominutí úhrady částky ve výši 63.396,00 Kč za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 1598 o výměře 587 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram společnosti WESEN a. s., se sídlem Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5 - Zličín, IČO: 26385732.

Na základě uvedeného usnesení byla dne 20.11.2025 společnost WESEN a.s. vyzvána k úhradě částky za bezesmluvní užívání výše uvedené části pozemku ve výši 63.396,00 Kč. Dne 11.12.2025 bylo městu Příbram zasláno prostřednictvím právní zástupkyně společnosti WESEN a.s. JUDr. Martiny Kolářkové vyjádření k oznámení usnesení Rady města Příbram a k výzvě k úhradě. Mimo jiné vyjádření obsahuje sdělení, že společnost WESEN a.s. má upřímnou snahu o mimosoudní vyřešení předmětného sporu a navrhuje za tímto účelem společnou schůzku. Závěrem vyjádření je rovněž uvedeno sdělení, že v případě, že město Příbram bude i nadále trvat na úhradě částky za bezesmluvní užívání předmětné části pozemku, je společnost připravena bránit se tomu soudní cestou. Celé vyjádření společnosti tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu.

V návaznosti na uskutečněnou schůzku žadatele s vedením města se na OSM dostavil pan Hric a přinesl geometrický plán č. 7450-13/2026, ze dne 26.01.2026, vyhotovený Ing. Rudolfem Smíškem, oddělující část lesního pozemku, kterou by měl zájem od města odkoupit za cenu, která bude stanovena aktuálním znaleckým posudkem vypracovaným společností PROSCON, s.r.o.

Nyní se jedná o žádost o prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 383 m² z celkové výměry 45.984 m² v katastrálním území Příbram (lesní pozemek). Dle vyhotoveného geometrického plánu se jedná nově o pozemek p. č. 1598/4.

Pan Hric podepsal dohodu o úhradě nákladů na zhotovení znaleckého posudku ke stanovení ceny v čase a místě obvyklé předmětné části pozemku.

Dne 20.05.2026 byl na základě objednávky OSM doručen městu Příbram aktualizovaný znalecký posudek, č. 6378/142/2026, vypracovaný společností PROSCON, s.r.o.. Dle znaleckého posudku byla stanovena cena obvyklá poptávané části pozemku p. č. 1598 v k. ú. Příbram po zaokrouhlení ve výši 523,00 Kč/m².

Výše citovaným znaleckým posudkem nebyla určena částka za bezesmluvní užívání oplocené části pozemku. Cena pronájmu se pohybuje v rozmezí 3 – 7 % z ceny pozemku za rok. Při částce 523,00 Kč/m² se jedná:

- 3% - 16,00 Kč/m²/rok,
- 4% - 21,00 Kč/m²/rok,
- 5% - 26,00 Kč/m²/rok,
- 6% - 31,00 Kč/m²/rok,
- 7% - 37,00 Kč/m²/rok.

Částka za vypracování znaleckého posudku ve výši 13.310,00 Kč byla městu ze strany žadatele řádně uhrazena.

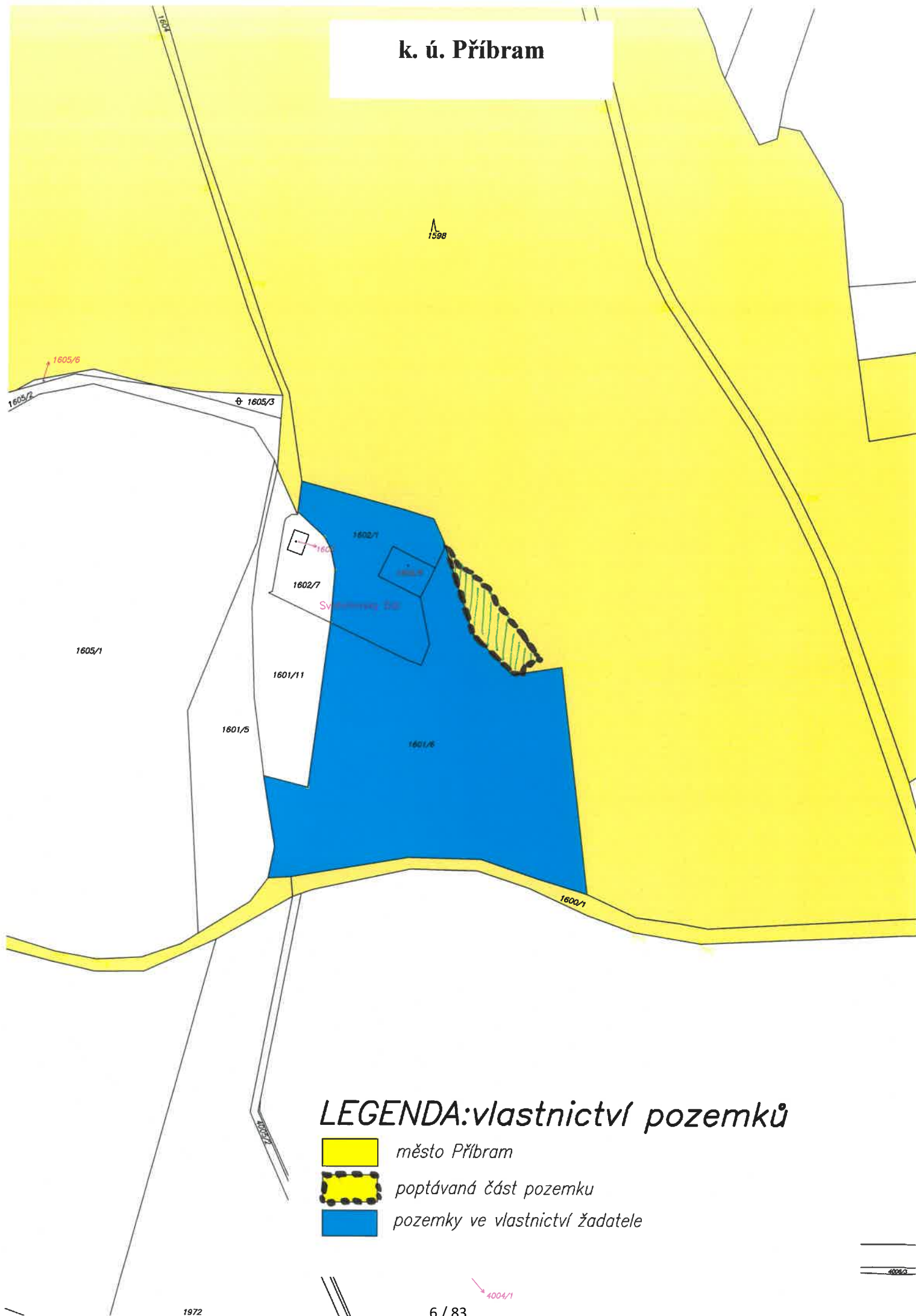
Částka za bezesmluvní užívání pozemku od 01.09.2022 do 01.09.2025 do dne přípravy materiálu k projednání výkonnými orgány uhrazena nebyla.

Záměr prodat část pozemku p. č. 1598 o výměře 383 m² v k. ú. Příbram byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 28.05.2026 do 19.06.2026.

Přílohy:

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost včetně příloh a doplnění
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, Odboru silničního hospodářství, vyjádření Městských lesů Příbram, s.r.o.
- 4) znalecký posudek Ing. Slaniny, č. 7087/2025
- 5) žádost o posečkání s rozhodnutím a stanovisko a námitky ke znaleckému posudku Ing. Slaniny
- 6) znalecký posudek společnosti PROSCON, s.r.o.
- 7) vyjádření znalce Ing. Slaniny
- 8) žádost o stažení materiálu ze ZM a o prominutí úhrady částky za bezesmluvní užívání
- 9) vyjádření JUDr. Martiny Kolářkové
- 10) geometrický plán č. 7450-13/2026
- 11) znalecký posudek společnosti PROSCON, s.r.o., ze dne 18.05.2026

k. ú. Příbram







Město Příbram - Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku, oddělení majetkoprávní
Tyršova 108
261 01 Příbram I

MěÚ Příbram
Doručeno: 06.01.2025
MeUPB 01135/2025
listy: 2 přílohy: 1
druh: dokumentace
mepmes97fdf23e



V Příbrami

6.1.2025

ŽÁDOST

I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

- ☒ PRODEJ POZEMKU ☐ PACHT ☐ NÁJEM/VÝPŮJČKA ☐ SOUHLAS VLASTNÍKA
- ☐ PRÁVO PROVÉST STAVBU

II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

☐ pozemek p. č. 1598/2 o výměře 5 m² v katastrálním území Příbram

☐ část pozemku p. č. o výměře cca m² z celkové výměry m² v katastrálním území

III. Účel, důvod:

IV. V případě prodeje chce žadatel/žadatelé nemovitou věc odkoupit do:

- ☒ svého výlučného vlastnictví (pořizuje ji z finančních prostředků, které nejsou součástí SJM)
☐ společného jmění manželů (SJM)
☐ do podílového spoluvlastnictví: ve výši id. podílu.....

V. Vztah k předmětu žádosti (předmětné nemovité věci):

- ☐ majitel stavby na předmětné nemovité věci ☒ majitel sousední nemovité věci
☐ nájemce/pachtýř předmětné nemovité věci ☐ žádný

VI. Žadatel příp. žadatelé (fyzická osoba nebo právnická osoba): WESEN a.s. PRAHA - středisko Příbram
Jméno, příjmení, titul/název firmy s uvedením osoby, která je oprávněna jednat jménem právnické osoby:

Datum narození/IČO: 26385432
Bydliště/sídlo Strojírenská 260/14 Praha 5 - středisko Příbram III - ul. v Brance 22
Korespondenční adresa: 1. BRANCE 22 Příbram III
Telefon: 606 524 241 436 223 223 328 635 158
E-mail: wesen-as@wesen.cz

Žadatel/žadatelé

- ☒ souhlasí se zasíláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasíláno SMS)
☐ nesouhlasí s elektronickým zasíláním informací

VII.

☐ Vyjádření správců sítí

K žádosti o odprodej pozemku je vyžadováno doložení vyjádření správců sítí z důvodu ověření existence sítí ve správě jednotlivých správců.

Kontaktní údaje správců sítí:

RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno (<https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-stanovisko>)

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 49 Děčín (www.cezdistribuce.cz).

Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 PRAHA 3 (www.cetin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti).

1. Středočeská vodárenská a.s., Novohospodská ul. 93, 261 01 Příbram IX – Nová Hospoda (www.lscv.cz).

Enero Příbram, s.r.o., Obecnická 269, 261 01 Příbram I

VIII. Přílohy:

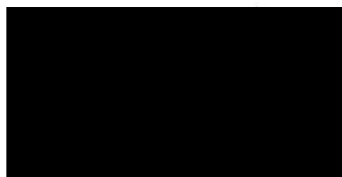
- ☐ situační snímek se zákresem poptávané části pozemku
☒ jiné.....
☐ vyjádření správců sítí

Geometrický plán ze dne 10.9.2024 Ing. Rudolf Šmítek Č. plánu 500/2024

IX. Související informace

Kupní cena, výše nájemného nebo pachtovného bude stanovena dle znaleckého posudku, jehož zpracování zadá město Příbram. Žadatel uhradí cenu za zhotovení znaleckého posudku.

V případě potřeby vypracování geometrického plánu na rozdělení pozemku, žadatel – kupující zároveň uhradí i náklady spojené s vypracováním předmětného plánu.



WESEN a.s.
Strojírenská 260/14,
155 21 Praha 5 - Zličín
IČ: 26385732, DIČ: CZ26385732

.....
Podpis, příp. razítko žadatele

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²	Způsob využití		Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví		Výměra dílu		Označení dílu				
					ha	m ²					ha		m ²			
1598	*)	4	59	84	lesní poz	1598/1	4	59	78	lesní poz	2	1598	10001	4	59	78
						1598/2		5	lesní poz les s budovou	če bez čp	2	1598	10001			5
1601/6		68	24	ostat.pl. manipulační pl.	1601/6	64	39	ostat.pl. manipulační pl.		2						
					1601/12	1	37	zast. pl.	bez čp/če jiná st.	2	1601/6	10349		1	37	
					1601/13	1	23	zast. pl.	bez čp/če jiná st.	2	1601/6	10349		1	23	
					1601/14		70	zast. pl.	bez čp/če jiná st.	2	1601/6	10349			70	
					1601/15		55	zast. pl.	bez čp/če jiná st.	2	1601/6	10349			55	
1602/1	*)	15	19	ostat.pl. jiná plocha	1602/1	15	13	ostat.pl. jiná plocha		2						
					1602/8		5	zast. pl.	bez čp/če jiná st.	2	1602/i	10349			5	
	5	43	27			5	43	25								
*) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění																

*) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění

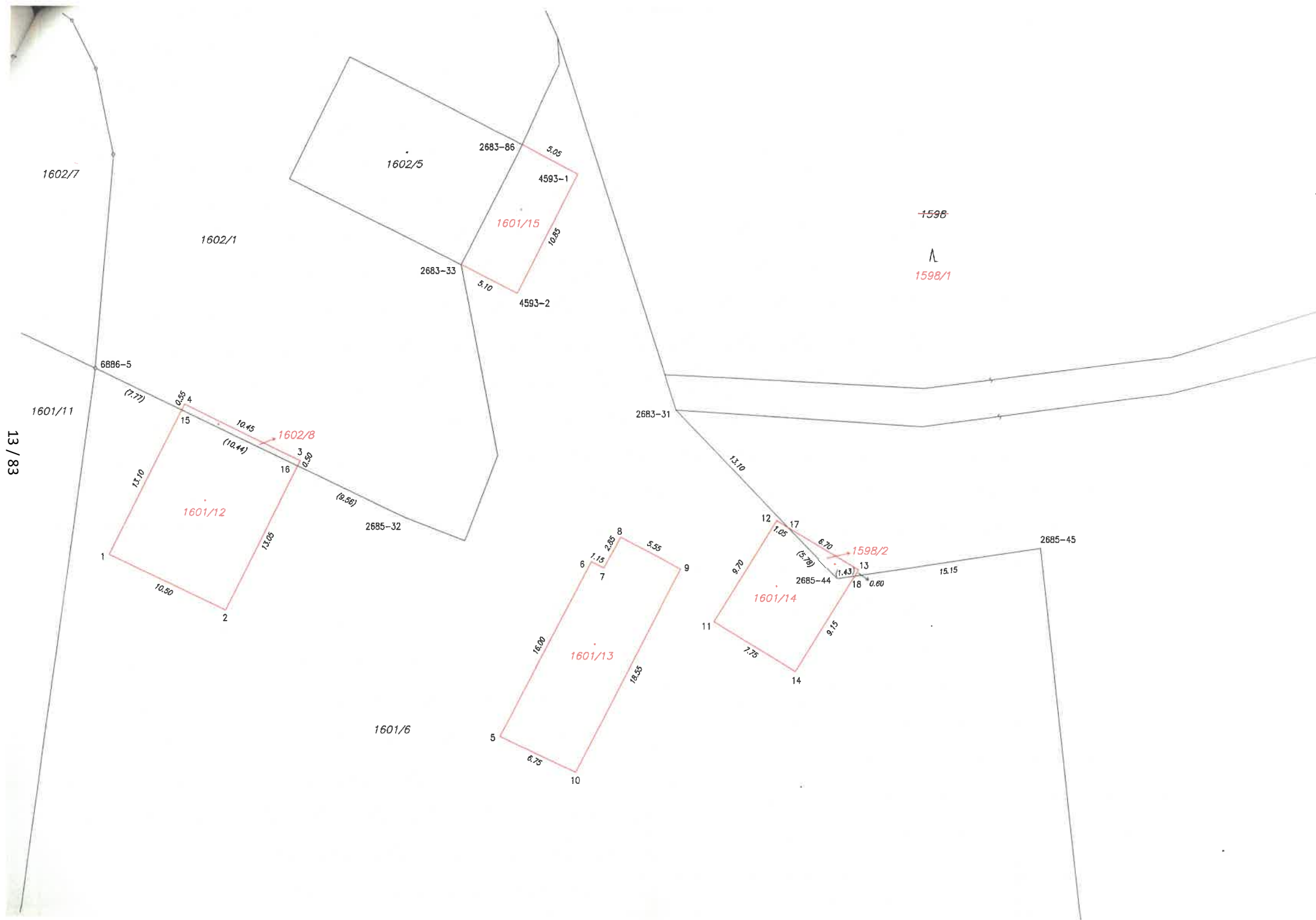
pozn.: na parcelách 1601/12 a 1602/8 je jedna budova

pozn.: na parcelách 1601/14 a 1598/12 je jedna budova

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Smíšek Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1469/1996 Dne: 10. 9. 2024 Číslo: 500/2024 Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Smíšek Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1469/1996 Dne: 19. 9. 2024 Číslo: Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
	Vyhotovitel: Ing. Rudolf Smíšek Březohorská 253 26101 Příbram 7 Číslo plánu: 7231-231/2024 Okres: Příbram Obec: Příbram Kat. území: Příbram Mapový list: Příbram 1-1/44 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdmi	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. Miroslav Holub KÚ pro Středočeský kraj KP Příbram PGP-1948/2024-211 2024.09.19 12:19:49 +02'00'
	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 	

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		kód kv.	Souřadnice určené měřením		Poznámka
	Y	X		Y	X	
2683-31	777627.15	1083766.36	3			kalík
2683-33	777644.56	1083754.57	3			budova
2683-86	777639.66	1083744.82	3			budova
2685-32	777649.10	1083775.02	3			
2685-44	777614.05	1083779.96	3			
2685-45	777597.65	1083777.45	3			kalík
4593-1	777635.20	1083747.19	3			budova
4593-2	777640.01	1083756.89	3			budova
6886-5	777674.15	1083763.01	3			mezník
1	777672.97	1083778.09	3			budova
2	777663.50	1083782.58	3			budova
3	777657.52	1083770.47	3			budova
4	777666.90	1083765.88	3			budova
5	777641.21	1083792.87	3			budova
6	777633.94	1083778.59	3			budova
7	777632.93	1083779.10	3			budova
8	777631.58	1083776.60	3			budova
9	777626.72	1083779.22	3			budova
10	777635.09	1083795.75	3			budova
11	777623.98	1083783.50	3			budova
12	777618.97	1083775.25	3			budova
13	777612.33	1083779.24	3			budova
14	777617.37	1083787.55	3			budova
15	777667.14	1083766.37	3			barva
16	777657.72	1083770.88	3			barva
17	777618.06	1083775.80	3			barva
18	777612.64	1083779.74	3			barva



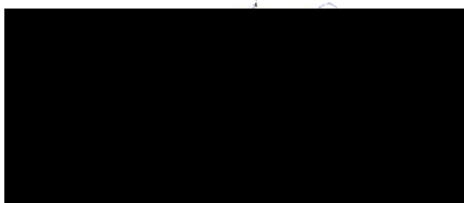
Doplnění žádosti ze dne 06.01.2025

Dne 22.01.2025 se na MěÚ Příbram – OSM dostavil pan Milan Hric, předseda představenstva společnosti WESEN a.s., který uvádí, že po domluvě na místě nechal zaměřit i další část pozemku p. č. 1598 v k. ú. Příbram, kterou jeho společnost využívá a která je připlocena k pozemkům společnosti WESEN a.s.. Oplocení se na místě nachází již historicky. Když v roce 2008 společnost areál zakoupila od města Příbram, na místě se již nacházelo nynější oplocení. Ví, že toto oplocení se nachází na místě již minimálně od roku 1995, neboť společnost WESEN měla celý areál v nájmu.

Svoji prvotní žádost bych rád doplnil a požádal město Příbram o prodej celé připlocené části pozemku o výměře 587 m² z celkové výměry 45.984 m² v k. ú. Příbram, viz vytýčení.

Případně jsem nechal vyhotovit vytýčení ve dvojí variantě, neboť před plotem se nachází svah se stromy, a kdyby město Příbram požadovalo a „zalesněnou“ část by si chtělo zanechat, jsem ochoten plot posunout dle vytýčení a odkoupit pouze část pozemku o výměře 496 m², viz vytýčení.

Děkuji



Milan Hric

WESEN a.s.
Strojírenská 260/14,
155 21 Praha 5 - Zličín
IČ: 26385732, DIČ: CZ26385732

Λ

1598

1602/1

1602/5

1602/ 1

plot

587 m²

hrana

hrana

plot

496 m²

plot

1601/6



Od: Libuše Hálová
Odesláno: středa 5. února 2025 10:56
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: WESEN - ž. o prodej části p.č. 1598 kú PB

Pozemek p. č. 1598 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti společnosti WESEN a.s., která žádá o prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře cca 587 m² v k. ú. Příbram, a to z důvodu historického připojení.

Žadatel nechal vyhotovit vytyčení ve dvojí variantě, neboť před plotem se nachází svah se stromy. V případě, kdyby město Příbram požadovalo ponechání části, která je zalesněná v majetku města o oddělit tuto část pak se jedná o prodej pozemku p. č. 1598 v k. ú. Příbram o výměře cca 496 m².

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. **Změna č. 2 ÚP je účinná k 21.11.2024.**

Předmětný pozemek, kterého se týká žádost, je v ÚP, vymezen následovně:

- p. č. 1598 v k. ú. Příbram – tzv. *plochy lesní (LE)*

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

- a) **Nemá námitek** k prodeji části pozemku p. č. 1598 v k. ú. Příbram o celkové výměře 587 m². Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek a stavba bude mít jednoho vlastníka.
- b) **Nemá námitek** k prodeji části pozemku p. č. 1598 v k. ú. Příbram o celkové výměře 496 m². Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek a stavba bude mít jednoho vlastníka.

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@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, January 27, 2025 11:34 AM

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

Subject: WESEN - ž. o prodej části p.č. 1598 kú PB

Vážené kolegyně,

dne 8.1.2025 jsem žádala o vyjádření k žádosti společnosti Wesen, viz níže. Nyní byla žádost společnosti ještě rozšířena o další část pozemku, viz příloha.

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: středa 5. března 2025 14:51
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: WESEN - ž. o prodej části p.č. 1598 kú PB

Vážená kolegyně,

na základě žádosti společnosti WESEN a.s. o prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře 587 m2 v k. ú. Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

S pozdravem

Ing. Kateřina Siblíková

referent Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: 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, January 27, 2025 11:34 AM

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

Subject: WESEN - ž. o prodej části p.č. 1598 kú PB

Vážené kolegyně,

dne 8.1.2025 jsem žádala o vyjádření k žádosti společnosti Wesen, viz níže. Nyní byla žádost společnosti ještě rozšířena o další část pozemku, viz příloha.

Prosím o vyjádření k celé žádosti.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

Petra Kramperová

Od: mlpřibram@mlpřibram.cz
Odesláno: středa 29. ledna 2025 8:50
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: Wesen a.s. - ž. o prodej části p. č. 1598 v k. ú. Přibram

Dobrý den,
po pochůzce a kontrole na místě s p. Hricem souhlasím s prodejem části pozemku p.č. 1598 v k.ú. Přibram a to ve variantě druhé. Celková plocha prodeje je o výměře 496 m², dojde k posunutí plotu tak, aby část stávajícího vzrostlého porostu byla mimo dotčenou plochu k prodeji.

S pozdravem

Ing. František Chytka
jednatel společnosti
Tel.: 604 210 064

Městské lesy Přibram s.r.o.

Podlesí č. 1
261 01 Přibram
IČ 26505720
mlpřibram@mlpřibram.cz
www.mlpřibram.cz



From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>
Sent: Monday, January 27, 2025 11:45 AM
To: mlpřibram@mlpřibram.cz
Subject: Wesen a.s. - ž. o prodej části p. č. 1598 v k. ú. Přibram

Vážený pane inženýre,

Odbor správy majetku eviduje žádost společnosti WESEN a.s. o prodej části pozemku p. č. 1598 o výměře cca 5 m² v k. ú. Přibram, jedná o zastavěnou část lesního pozemku.

Při šetření na místě bylo zjištěno, že společnost využívá i další část pozemku p. č. 1598 v k. ú. Přibram, která je dle jejich vyjádření historicky přilocena k pozemkům společnosti. Žádost byla proto ze strany společnosti rozšířena.

Žádost, doplnění žádosti, včetně všech dalších příloh zasíláme v příloze.

Prosím o vyjádření k žádosti. Pan Hric, předseda představenstva společnosti Wesen a.s., je Vám kdykoliv k dispozici, rád Vám to na místě i ukáže. Tel. 606 524 241.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

MěÚ Příbram

Doručeno: 03.03.2025

MeUPB 25912/2025

listy: 7 přílohy: 2

druh:



mapmes97fe8e06

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 7087/25

O obvyklé ceně nemovitosti - části pozemku par. č. 1598 lesní pozemek a určení částky za jeho bezesmluvní užívání zapsaného na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, obec Příbram

Objednatel znaleckého posudku:

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podle platného cenového předpisu

i

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 23.2.2025 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Slanina

Mládežnická 520

261 02 Příbram VII

telefon: 721 142 470

e-mail: frantisek.slanina@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 2.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti k datu prohlídky - 23.2.2025

1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.2.2025 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k. ú. Příbram
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- orto foto mapa
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	k. ú. Příbram 261 19 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 992

Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti byly k datu ocenění zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram a jako vlastník bylo uvedeno Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je část pozemku par. č. 1598 v kultuře lesní pozemek, který se nachází na východním okraji města Příbram, v lokalitě pod Svatou Horou a dotýká se areálu bývalé rudné šachty Svatohorský důl a část lesního pozemku zasahuje výměrou cca 496 m² do prostoru areálu firmy současného vlastníka. Předmětný pozemek se nachází na odvalu této šachty. Má kamenný profil s minimem krycí zeminy a na jeho východním okraji se nachází tři vzrostlé jehličnany. Ve střední části předmětného pozemku je osazena mobilní buňka vlastníka areálu. Mimo elektrické energie se na pozemku nenachází žádné jiné sítě a není ani možnost na jejich připojení. Přístupný je po komunikaci odbočující vlevo z komunikace Příbram-Jerusalém ve směru z centra města.

Město Příbram je okresním městem a má celkem 32 743 obyvatel. Ve městě je sídlo všech orgánů samosprávy a některých orgánů státní správy s přenesenou působností. Město má nemocnici na úrovni kliniky, ve městě je sídlo Policie ČR, Městské policie. Ve městě je několik bank, je zde sídlo pracoviště katastrálního úřadu ... Město má dobré napojení na komunikace regionu i na nedalekou dálnici D4 Praha-Strakonice.

3.2. Obsah

1. Pozemek
2. Trvalé porosty

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	část 1598	3C	496	3,21		3,21	1 592,16
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 496 m ²							1 592,16

Pozemek - cena zjištěná celkem = **1 592,16 Kč**

2. Trvalé porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: část 1598								
	35,00	70	1,00	22	100 %	16,85	16,85	589,75
Cena lesního porostu celkem:								589,75

Trvalé porosty = **589,75 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

- | | |
|-------------------|-------------|
| 1. Pozemek | 1 592,20 Kč |
| 2. Trvalé porosty | 589,80 Kč |

Zjištěná cena - celkem: **2 182,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 180,- Kč**

B. ZNALECKÝ POSUDEK – určená obvyklá cena

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. a č. 225/2017 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. a vyhlášky č. 370/2024 Sb, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

b) Obvyklá cena nemovitosti:

Hodnocení a ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. § 2, odst. 1, 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb:

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se považují všechny okolnosti, které mají vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob,

b) výnosový způsob, ...

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, ...

e) oceňování podle účetní hodnoty, ...

f) oceňování podle kurzové hodnoty, ...

g) oceňování sjednanou cenou, ...

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podle § 2, odst. 1, 2 písm. c zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a služeb, porovnávacím způsobem:

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Předmětem ocenění je část pozemku par. č. **1598** v kultuře lesní pozemek, který se nachází na východním okraji města Příbram, v lokalitě pod Svatou Horou a dotýká se areálu bývalé rudné šachty Svatohorský důl a část lesního pozemku zasahuje výměrou cca 496 m² do prostoru areálu současného vlastníka této firmy. Předmětný pozemek se nachází na odvalu této šachty. Má

kamenný profil s minimem krycí zeminy a na jeho východním okraji se nachází tři vzrostlé jehličnany. Ve střední části předmětného pozemku je osazena mobilní buňka vlastníka areálu. Mimo elektrické energie se na pozemku nenachází žádné jiné sítě a není ani možnost na jejich připojení. Areál s pozemkem je po komunikaci odbočující vlevo z komunikace Příbram-Jerusalém ve směru z centra města. Předmětná část je přístupna pouze přes prostor areálu.

Zjištěná cena bude stanovena v souladu s evidencí katastru nemovitostí jako zemědělský pozemek.

Informace o obvyklých cenách nemovitostí v regionu města Příbram a jeho okolí, které mají přibližně obdobné využití a polohu.

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi vymyká nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí z důvodů jejího faktického stavu a odloučené polohy. Má sice možnost jeho připojení ke stávajícímu pozemku areálu, se kterým lze utvořit funkční celek a následně změnit jeho stav a způsob užívání. Jeho obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem s pozemky, které tvoří se stavebním pozemkem, jehož součástí je rodinný dům, tzn. jako stavební pozemek, zahrada. Každá nemovitost je svým umístěním jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam.

Příbram-Lazec, 2.245 m², 3.500,- Kč/m², Příbram-Žežice, 1.125 m², 3.600,- Kč/m², Drásov, komerční 1.97 m², 1.800,- Kč/m², Příbram, Láz, 2.392 m², 2.000,- Kč/m².

Oceňovaný pozemek má z pohledu na jeho současné a budoucí využití nerovnou polohu vůči uvedeným hodnotám standardních pozemků určených k zástavbě rodinným domem a pozemkem, který má s hlavní stavbou jednotný a funkční celek. Především jde pozemek kamenitého profilu s problematickým využitím. Není srovnatelný se standardními stavebními pozemky, nebo zahradami. Uvedené hodnoty platí k standardním, nezastavěným pozemkům. Uvedené pozemky pro porovnání tyto vlastnosti nemají, jsou již součástí stávající nemovitosti, nebo je lze užít jako stavební. Navíc se jedné stále o lesní pozemek se zanedbatelným zalesněním (pouze 3 jehličnany), kde bude nutné jeho vyjmutí z lesního půdního fondu (o změnu kultury). Proto bude určená výsledná, jednotková cena oceňovaného pozemku, oproti uvedeným, výrazně snížena, na **900,- Kč/m²**. Kupujícím může být primárně vlastník navazující usedlosti.

LV č. 10001, k. ú. Příbram,

Část par. č. 1598 lesní pozemek, celkem 496 m² (bez GP) * 900,- Kč/m² = 446.400,- Kč

REKAPITULACE :

Část par. č. 1598 lesní pozemek, celkem **496 m²** (bez GP) **446.400,- Kč**

Nemovitosti celkem:

446.400,- Kč

(slovy : čtyřistačtyřicetšesttisícčtyřista Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

2) Určení částky za bezesmluvní užívání pozemkové části pozemku par. 1598 lesní pozemek, celkem 496 m2 (bez GP)

Informace o obvyklých cenách za bezesmluvní užívání nemovitostí v regionu města Příbram a jeho širším okolí, které mají přibližně obdobné využití se dlouhodobě nevyskytují. Proto cena obvyklého nájmu je odvozena z obvyklé ceny předmětných pozemků.

V dané lokalitě jak uvedeno, nejsou pozemky charakteru oceňovaného pozemku v kultuře trvalý travní porost, takto zanedbaný, pronajímané. Výši obvyklého nájmu lze v takovém případě odvodit od výše obvyklé ceny pozemků, a to ve smyslu Komentáře MF ČR z roku 2014 týkající se ocenění věcných břemen.

Citace: „Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu na ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 - 8 % podílu z obvyklé ceny jako roční užitek. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího užívání.“

V tomto smyslu lze obvyklé nájemné odhadovat pro daný pozemek při spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši 4 % z obvyklé ceny, a to především z důvodu jeho omezeného užívání a využití. Uvedené nájemné je uvedeno na dobu 1 roku. Obvyklá cena oceňovaného pozemku je 446.400,- Kč

To je: $446.400,- \text{ Kč} * 0,04 = 17.860,- \text{ Kč/rok}$

REKAPITULACE 2:

Celkem: Cena za bezesmluvní užívání části pozemku par. č. 1598 lesní pozemek, (496 m2), LV č. 10001, k. ú. Příbram **17.860,- Kč/rok**

(slovy: sedmnácttisícsmsetšedesát Kč/rok.)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

C. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, dne 12. dubna 1990, č.j.Spr.732/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

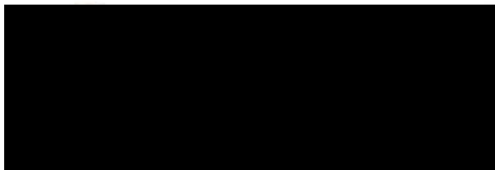
Znalec tímto dle ustanovení § 127a občanského soudního řádu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7087/25 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7087/25.

V Příbrami 2.3.2025

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII



Odbor správy majetku města Příbram
v zastoupení paní Mgr.Kramperová

Vyřizuje: Krejčová Romana
Tel.č.318635158

V Příbrami dne 19.3.2025

Věc: Žádost o posečkání s rozhodnutím.

Společnost WESEN a.s. Praha, IČO 26385732, stavební středisko Příbram, Svatohorský důl 425, v zastoupení p. Milanem Hricem, co nejuctivěji žádá Odbor správy majetku města Příbrami o posečkání s rozhodnutím o předání naší žádosti k odkupu části pozemku parc.č. 1598 K.Ú. Příbram o výměře 496m² a následně i znaleckého posudku č.7087/25 od p.Ing.Slaniny – znalce v oboru nemovitostí – Městské radě města Příbrami a následně i zastupitelstvu města Příbram k rozhodnutí.

Zástupci společnosti WESEN a.s. se domnívají, že znalecký posudek od p.Ing. Slaniny č.posudku 7087/25 na ocenění pozemku č.1598 o výměře 496m²- lesní pozemek nebyl zpracován správným postupem pro ocenění předmětného pozemku.

Zástupci společnosti WESEN a.s. prosí a žádají odbor správy majetku města Příbrami, v zastoupení p.Mgr.Kramperovou, aby bylo společnosti WESEN a.s. umožněno zadat k zpracování nezávislý znalecký posudek na předmětný pozemek parc.č.1598 o výměře 496m².

Tento nový znalecký posudek poslouží jako porovnání zpracovaných informací a dat pro vyhodnocení znaleckých posudků.

V případě souhlasu od odboru správy majetku města Příbrami požádají zástupci společnosti WESEN a.s. znalce v oboru nemovitostí např. p.Ing. Nohejla od zpracování nového znaleckého posudku na předmětný lesní pozemek parc.č.1598 o výměře 496m².

Tento nový znalecký posudek do zajista poslouží k vyhodnocení informací a dat k finálnímu zpracování ceny lesního pozemku.

Předem děkujeme za kladné vyřízení naší žádosti.

WESEN a.s.
Strojírenská 260/14,
155 21 Příbram
Za WESEN a.s. Praha, středisko Příbram Zličín

Milan Hric – předseda představenstva

Romana Krejčová – člen představenstva

Milan Koder - člen představenstva

Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram I

Věc: Stanovisko a námitky ke znaleckému posudku č. 7087/25 ze dne 2.3.2025, který vyhotovil Ing. František Slanina

Znalecký posudek výše uvedeného čísla trpí zásadními vadami a není přezkoumatelný.

Na titulní straně posudku je uvedeno, že účelem posudku je stanovení obvyklé ceny podle cenového předpisu. Podle cenového předpisu se stanoví cena zjištěná, nikoli cena obvyklá.

Výčet podkladů pro vyhotovení znaleckého posudku je nekompletní. Ve výčtu chybí podklad, kterým byla stanovena oceňovaná část celého pozemku parc.č. 1598. Pro stanovení výměry části pozemku nebyl vyhotoven geometrický plán, a proto chybí údaj o podkladovém materiálu a jeho zhotoviteli.

Dále chybí uvedení územního plánu jako podkladu pro vypracování posudku. Absence tohoto podkladu zcela prokazatelně deformuje výslednou cenu, protože zpracovatel posudku porovnává základní cenový údaj s cenami pozemků pro rodinné domy. U uvedeného funkčního využití je bydlení pouze podmíněčně přípustné a velmi omezené a přípustné je pouze ve vztahu k hlavnímu funkčnímu využití. Uvedený pozemek, resp. jeho část je prioritně určena pro výrobu a skladování, tedy pro pozemky zcela odlišného využití a následně tedy i ceny.

V podkladech pro vyhotovení znaleckého posudku chybí údaje o případném omezení vlastnického práva. Pozemek se nalézá v těsné blízkosti bývalého důlního díla a je možné, že část pozemku může stále být součástí dobývacího prostoru (viz popis znalce na str. 2).

K části B znaleckého posudku – určená obvyklá cena.

Opět na straně 4 nahoře je u stanovení ceny obvyklé odvolání na cenový předpis. Na straně 5 je pouze uvedena výsledná cena bez řádně provedené analýzy trhu. Ceny uvedené na str. 5 uprostřed, které jsou pravděpodobně následně uvažovány pro cenové porovnání jsou nepřezkoumatelné. Obvyklá cena musí být stanovena z již realizovaných prodejů shodných nebo podobných nemovitostí. Z údajů na str.5 nelze řádně dovodit o jaké ceny se jedná. Pro porovnání musí být uvedeny údaje, které lze přezkoumat, to znamená, že musí být uveden zdroj informace, specifikace porovnávaného vzorku, v případě převzatého cenového údaje z veřejného seznamu také vkladová vložka s odvoláním na kupní smlouvu. Takto nalezené a vyhledané vzorky by měly být srovnatelné (tedy v daném případě vzorky pro výstavbu rodinných domů jsou zcela nevhodné). Následně je možné výslednou cenu korigovat koeficienty (polohy, využitelnosti, velikosti, zastavitelnosti a celkového možného využití). V textu na straně 5 jsou dále uvedeny zavádějící informace o možnosti změny využití území. Ocenění musí být provedeno ke stávajícímu stavu, a proto uvedení informace o změně využití území je zcela spekulativní, stejně tak informace o vyjmutí z lesního půdního fondu. Z vyhotoveného posudku nelze vyvodit o jakou (oddělenou) část pozemku se jedná. Z důvodu chybějící analýzy trhu lze konstatovat, že cena v posudku uvedená je cenou řádně

nezdůvodněnou, nepřezkoumatelnou, která je pouze subjektivním cenovým názorem zhotovitele.

V posudku dále chybí grafické přílohy, ze kterých by bylo možné stanovit polohu pozemku. V posudku není uveden ani základní doklad prokazující vlastnictví, tedy výpis z katastru nemovitostí.

Závěrem lze konstatovat, že i následné stanovení ceny za užívání pozemku bez uzavřené nájemní smlouvy nebo jiného právního dokumentu vychází z ceny pozemku, která není řádně a správně stanovena.

V posudku je dále řada i formálních chyb, které v celkovém kontextu způsobují nepřezkoumatelnost znaleckého posudku, což má být primární vlastností takového díla.

S výslednou cenou v posudku nesouhlasím pro vážné výše uvedené vady díla a žádám o vyhotovení revizního posudku, nebo o přepracování původního a to plně v souladu s platnými právními předpisy.



Znalecký posudek č. 5789/482/2025

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitosti – pozemku parc.č. 1598 (resp. části pozemku)
zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území, obci a okrese
Příbram**

Zadavatel: Wesen a.s.
IČO: 26385732
Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o.
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Znalecký posudek byl zpracován dne: 16. 06. 2025

Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3

Obsah

1	Zadání znaleckého posudku.....	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	3
1.4	Předpoklady posouzení	3
2	Výčet podkladů.....	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele	4
2.2.2	Informace a dokumenty od účastníků	4
2.2.3	Informace z veřejně dostupných zdrojů	4
2.2.4	Zákony a jiné předpisy	4
2.2.5	Znalecké standardy	4
2.2.6	Odborné publikace	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	5
3	Nález.....	5
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	5
3.1.1	Názvosloví	5
3.1.2	Metodologie ocenění	7
3.2	Výčet těchto dat.....	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	9
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění	9
3.2.3	Další data použitá pro posouzení	9
4	Posudek.....	10
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	10
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení	10
4.2	Výsledky analýzy dat	13
5	Odůvodnění	13
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat	13
5.2	Kontrola postupu znalce.....	13
6	Závěr.....	14
6.1	Citace zadané odborné otázky	14
6.2	Odpověď	14
7	Přílohy	14
7.1	Seznam příloh	14
8	Ostatní údaje	25
8.1	Konzultant	25
8.2	Odměna	25
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku	25
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	25
8.5	Znalecká doložka	25

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel znaleckého posudku požaduje stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku – pozemku parc.č. 1598 (resp. části pozemku) zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území, obci a okrese Příbram.

(dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

Posouzení je prováděno k datu 01. 06. 2025

Hledanou kategorií hodnoty je obvyklá cena.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je požadováno za účelem stanovení obvyklé ceny pro následnou přípravu jednání o převodu vlastnického práva

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známe znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- relevantních informací a dokumentů, které byly předány účastníky řízení, případně na základě jimi osobně sdělených informací
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury
- výpisů z katastru nemovitostí
- kopií katastrální mapy
- cenových údajů z realizovaných prodejů
- Územního rozhodnutí č.j. SÚ/1650/2002/Ro
- ortofotomapy
- údajů z územního plánu
- dalších doplňujících údajů a informací

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka, zadávací údaje

2.2.2 Informace a dokumenty od účastníků

- nejsou

2.2.3 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

2.2.4 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalecích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.5 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.6 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČR, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směřit, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věci, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m³, m², m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, sraček, přírážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpresnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítu z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$V_{HN} = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\check{C}V$ = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitosti.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkomplexnější výnosová metoda. Výchoziskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1598 v k.ú. Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram

Vlastnické právo

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

3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

Nemovitosti jsou situovány v katastrálním území Příbram na okraji zastavěného území obce. K pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě – pouze částečně. Podrobný popis oceňované nemovité věci je uveden v dalších částech posudku.

3.2.3 Další data použita pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění obvyklou cenou

Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek v k.ú. Příbram

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek v k.ú. Příbram

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku parc.č. 1598 - lesní pozemek o celkové výměře 45 984.m2. Předmětný pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú., obec a okres Příbram. Dle předaného zadání je předmětem ocenění pouze část pozemku, která je doposud pouze vymezena geometrickým náčrtem. Nově oddělená část pozemku má dle předaných podkladů zadavatele posudku výměru 386 m². Předmětem ocenění je pouze pozemek, na pozemku se nenachází žádná stavba.

Předmětná oceňovaná nemovitá věc je situována na okraji zastavěné a zastavitelné části obce Příbram. Pozemek, resp. jeho část má velmi specifické vlastnosti. Pozemek je dle právního stavu pozemek, který je součástí lesního půdního fondu a na využití pozemku se vztahují příslušné právní normy, které určují využití pozemku. Zpracovatelé posudku při ocenění vzali v úvahu veškeré cenotvorné údaje, tedy polohu a skutečné využití vztažené k současnému stavu. Pozemek vytváří součást bývalého důlního provozu, a to opět se všemi případnými omezeními, které jsou vztaženy k využití pozemku. Z výše uvedeného je zřejmé, že oceněním pozemku dle právního stavu by došlo ke značnému zkreslení výsledné ceny nemovité věci. Proto bylo při stanovení obvyklé ceny postupováno plně v souladu s ustanoveními zákona a pozemek je oceněn dle současného skutečného stavu, a to porovnáním s pozemky podobného charakteru, a to i ve vztahu k omezením, která jsou způsobena důlní činností. Oceňovaný pozemek je m.j. omezen i pravomocným Rozhodnutím o stavební uzávěře. V souvislosti s již ukončenou důlní činností jsou na pozemku a dalších přilehlých pozemcích prováděny periodické kontroly vlivu důlní činnosti.

Ocenění pozemku je provedeno porovnávací metodou s podobnými nemovitými věcmi, které byly realizovány v obchodním styku.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 3619/15 v k.ú. Příbram. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 5364. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2023. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-6495/2023-211. Jedná se o zbytkový pozemek nevhodného tvaru v zastavěné části obce - okrajová část obce. Pozemek svojí celkovou využitelností odpovídá využitelnosti oceňovaného pozemku			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,05	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
270 000	540	500,00	1,05	525,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Dubno - okres Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc.č. 356/8 v k.ú. Dubno. Pozemek se nachází v místě dlouhodobě zasaženém důlní činností. Charakter pozemku odpovídá oceňovanému pozemku včetně možného využití. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-1623/2022-211. Cenové údaje jsou převzaty z kupní smlouvy a jsou upraveny koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,15	
poloha pozemku -			1,20	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
320 200	1 601	200,00	1,52	304,00

Název: Pozemek
Lokalita: Příbram
Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc.č. 2728/5 v k.ú. Příbram. Pozemek se nachází v místě bývalého důlního díla. Charakter pozemku částečně odpovídá oceňovanému pozemku včetně možného využití. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-3417/2024-211. Cenové údaje jsou převzaty z kupní smlouvy a jsou upraveny koeficienty.

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
122 400	204	600,00	1,00	600,00

Název: Pozemek
Lokalita: Bytíz - obec Příbram
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky parc.č. 51/6 a 51/7 v k.ú. Bytíz, obec Příbram realizované. Pozemky byly realizovány kupní smlouvou. Charakter pozemků a jejich využití odpovídá oceňovanému pozemku, resp. jeho části. Cenový údaj je převzatý z kupní smlouvy, která je evidována pod číslem V-6664/2020-211. Výsledná cena je upravena koeficienty.

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,05	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - koeficient časového rozlišení			1,15	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
749 386	1 481	506,00	1,33	672,98

Mínimální jednotková porovnávací cena	304,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	525,50 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	672,98 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	1598	386	525,50		202 843
Celková výměra pozemků		386	Hodnota pozemků celkem		202 843

4.2 Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek v k.ú. Příbram

202 843,- Kč

Hodnota pozemku

202 843 Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

Zaokrouhleno	Ocenění (v Kč)
Ocenění zjištěnou cenou LV 10001	202 843,00
Výsledné ocenění	203 000,00

5.2 Kontrola postupu znalce

kontrola podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se Znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence

Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku
Provedení analýzy dat a jejich výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce

Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem

Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

Znalec prohlašuje, že provedl kontrolu svého postupu v souladu s výše uvedenými body a že nebyly zjištěny žádné pochybnosti o správnosti, vhodnosti a úplnosti postupu Znalce.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel znaleckého posudku požaduje stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku – pozemku parc.č. 1598 (resp. části pozemku) zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území, obci a okrese Příbram.

(dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

6.2 Odpověď

Obvyklá cena nemovitého majetku zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú., obec a okres Příbram stanovená ke dni posouzení činí

203 000,00 Kč
(slovy: dvě stě tři tisíce Kč.)

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Ortofotomapa	2
Geodetický náčrtek	1
Rozhodnutí o stavební uzávěře	4
Mapa oblasti	1

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2025 09:33:02

Obec: 539911 Příbram

LAST VLASTNOST: 10001

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Z-100042/1997-211

Наименование: Сод. веществ: 100 г уксусной кислоты, 10 г воды, 10 г спирта, 10 г сахара, 10 г соли.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2025 09:01:01

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat.území: 735426 Příbram List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Učel úje

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram KÚVÚČ: 00243132
o Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.
POLVZ:1153/1997 Z-101153/1997-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram KÚVÚČ: 00243132

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Česky úřad zeměměřický a katastrální - ČÚZK
Vyhotovené dálkovým přístupem

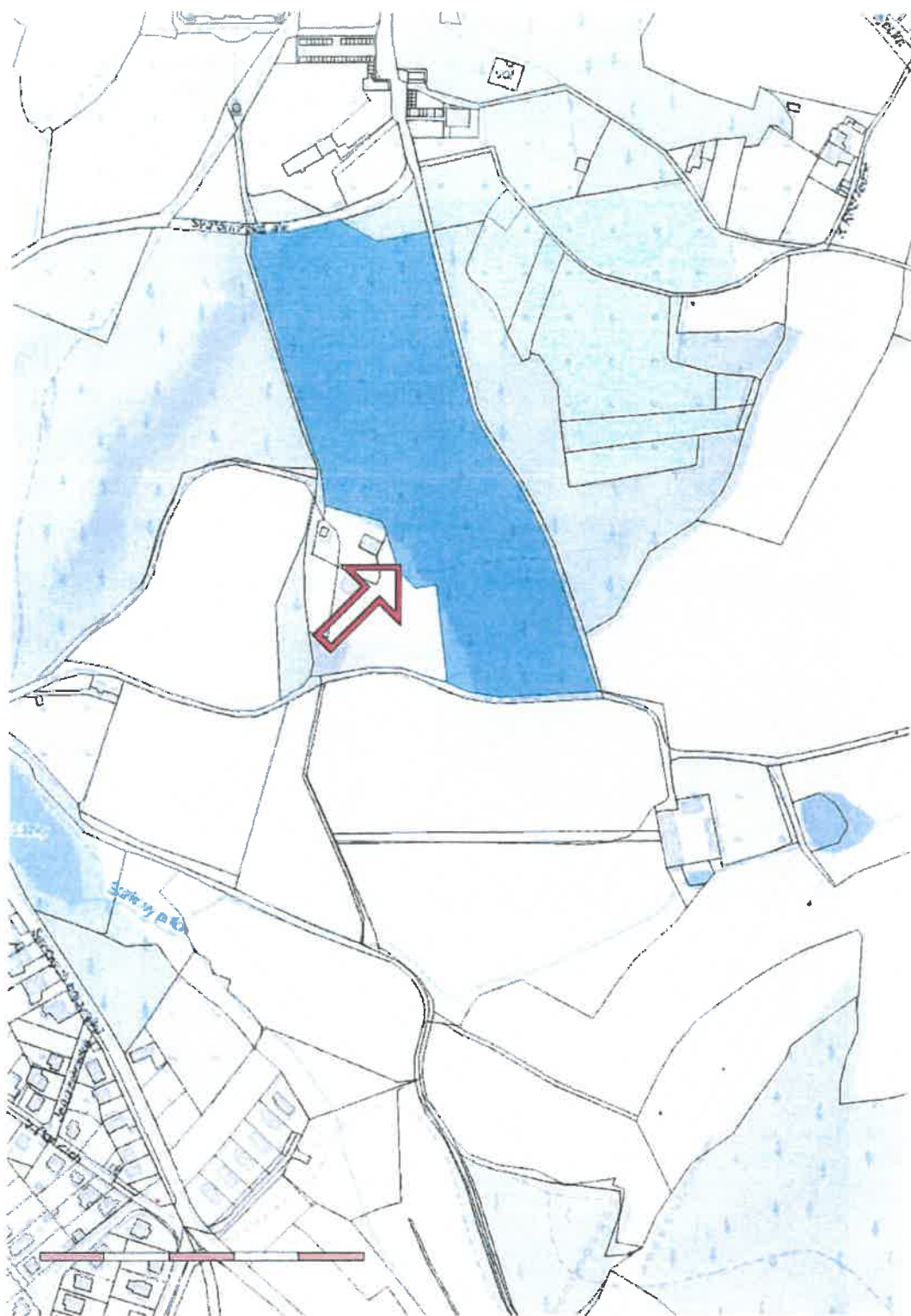
Vytvořeno: 05.06.2025 10:14:28

Podpis, razítko:

Řízení: EU:

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. Podrobnosti viz <https://czsk.gov.cz/>

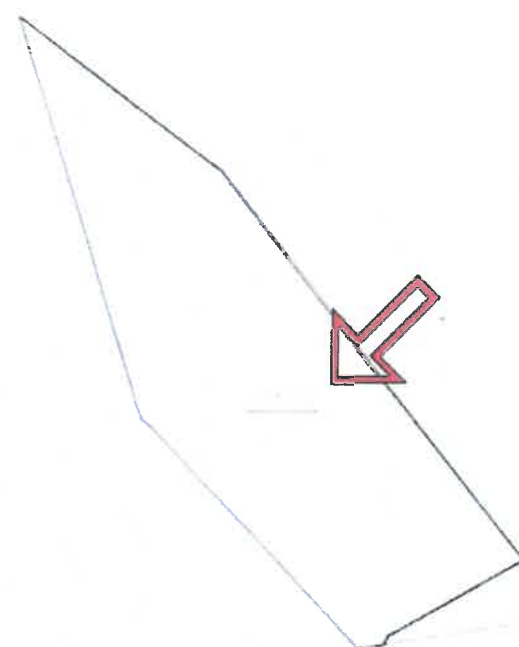
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211



Parc.č. 1598



Parc.č. 1598



Oddělená část pozemku



MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘIBRAM

STAVEBNÍ ÚŘAD

Tyřšova 108, 261 19 Příbram

telefon 0306 621511, fax 0306 628016, e-mail: radnice@pribram-city.cz

Č.J.: SÚ/1650/2002/Ro
Výřizuje: Váňová Květa

Příbram, dne: 16.5.2002

Navrhovatel:

DIAMO s.p., o.z. SÚL Příbram, 28. října 184, 261 01 Příbram VII

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Dne 19.4.2002 podal DIAMO s.p., o.z. SÚL Příbram, 28. října 184, 261 01 Příbram VII návrh na vydání územního rozhodnutí o stavební uzávěře v lokalitě: **jáma Svatá Hora** na pozemcích: stavební parcely (KN) č. 1602, pozemkové parcely (PK) č. 1601 v kat. území Příbram.

Městský úřad Příbram, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný dle § 117 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - úplné znění vyhlášeno pod č. 109/2001 Sb. (dále jen stavební zákon), posoudil návrh podle § 37 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení vydává podle § 39 stavebního zákona a § 7 vyhlášky č. 132/1998 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu

rozhodnutí o stavební uzávěře

v lokalitě: **jáma Svatá Hora** na pozemcích: stavební parcely (KN) č. 1602, pozemkové parcely (PK) č. 1601 v kat. území Příbram, v prostoru pásma přímého vlivu poddolování. Jáma Svatá Hora byla provozována RD Příbram v letech 1871 až 1892, také pod označením jáma č. 6 A. Likvidace jámy byla provedena po ukončení činnosti ÚHD osazením železobetonové desky o síle 40 cm a v ní je prostor, kterým prochází potrubí pro čerpání vody.

Navržená stavební uzávěra má na povrchu tvar obdélníka o rozměrech 22 x 20 m, stanoveného ve zpracované pasportizaci důlního díla. Souřadnice vrcholů v JSTK jsou:

	x	y
A1	1 083 743	777 662
B1	1 083 753	777 642
C1	1 083 771	777 652
D1	1 083 761	777 672

Návrh velikosti stavební uzávěry je zakreslen na kopii katastrální mapy v měřítku 1:1000, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.

Na výše popsaném území se zakazují následující činnosti:

Ve vymezeném území se zakazuje povolování novostaveb bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání a povolování nástaveb, přístaveb a stavebních úprav existujících staveb, povolování nových inženýrských sítí a komunikací.

Na dotčeném území lze provádět jen udržovací práce na stávajících objektech.

Vyjimky ze stavební uzávěry může povolit stavební úřad Městského úřadu v Příbrami po předchozím projednání s dotčenými orgány státní správy, po posouzení stavebního záměru báňským a stavebním znalcem a jen v případě změn staveb, které nemohou ztížit uskutečnění připravovaného díla.

Stavební uzávěra platí po dobu časově neomezenou.

Ke kontrole povrchu jámy umožní, po předchozí dohodě a ve smluveném časovém termínu, vstup na pozemky jejich vlastníci.

Odůvodnění

Navrhovatel podal návrh na vydání územního rozhodnutí o stavební uzávěře v lokalitě: jáma **Svatá Hora** na pozemcích: stavební parcely (KN) č. 1602, pozemkové parcely (PK) č. 1601 v kat. území Příbram.

Městský úřad Příbram oznámil dne 26.4.2002 zahájení řízení o stavební uzávěře a nařídil ústní jednání spojené s místním setčením dne: 14.5.2002 konané v místě: v zasedací místnosti Stavebního úřadu MěÚ Příbram - I. patro, Na Příkopech 105, Příbram I. Při ústním jednání byly sděleny důvody pro stavební uzávěru v navrhovaném rozsahu. Námitky a připomínky účastníků řízení o stavební uzávěře, stanoviska dotčených orgánů státní správy mohly být uplatněny nejpozději při ústním jednání. V průběhu jednání byly upřesněny pozemky a stavby, kterých se stavební uzávěra týká, vč. souřadnic vrcholu. Z jednání byl sepsán protokol. Návrh byl předepsaným způsobem doložen.

V řízení bylo zkoumáno, zda mohou být přímo dotčena vlastnická nebo jiná práva vlastníku pozemku a staveb na nich. Na základě výsledku byl stanoven okruh účastníků řízení ve smyslu § 34 stavebního zákona.

Návrh byl doložen těmito doklady a stanovisky:

- informace o dotčených parcelách z katastru nemovitostí, vyhotovený Katastrálním úřadem v Příbrami
- snímek katastrální mapy 1 : 1000

vyjádření: OKÚ Příbram, ref. ŽP, zn. ŽP 1124/02 ze dne 9. 5. 2002
OKÚ Příbram, ref. finanční, zn. 72.2-stav/02:P ze dne 2. 5. 2002
MŽP Praha, zn. 500/654/502 31/02 ze dne 13. 5. 2002
Krajský úřad Stř. kráje, protokol ze dne 14. 5. 2002
MěÚ Příbram, odbor koncepce a rozvoje města, č.j. 254/02 ze dne 16. 5. 2002
OBÚ Příbram, zn. 1115-630-Mda/Jan-02 ze dne 6. 5. 2002 a zn. 663-630-Mda/Jan-02 ze dne 22. 3. 2002

Stavební úřad dospěl k závěru, že návrh na vydání územního rozhodnutí o stavební uzávěře je opodstatněný a budoucí účelové určení území podle územně plánovací dokumentace vyžaduje zákaz stavební činnosti.

Výrok o námitkách účastníků řízení: v průběhu řízení nebyly ze strany účastníku podány žádné námitky.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se účastníci řízení o stavební uzávěře mohou odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k referátu regionálního rozvoje okresního úřadu Příbram podáním u stavebního úřadu Městského úřadu Příbram.

Platnost rozhodnutí se časově neomezuje. Zanikne-li důvod vyhlášení stavební uzávěry, rozhodne o ukončení platnosti rozhodnutí o stavební uzávěře stavební úřad.



Helena Tomšovská
vedoucí stavebního úřadu

0009
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

* - *

Okres: Příbram

Měřítko: 1:1000

Obec: Příbram

List mapy: 1-1/44

Kat. úz.: Příbram

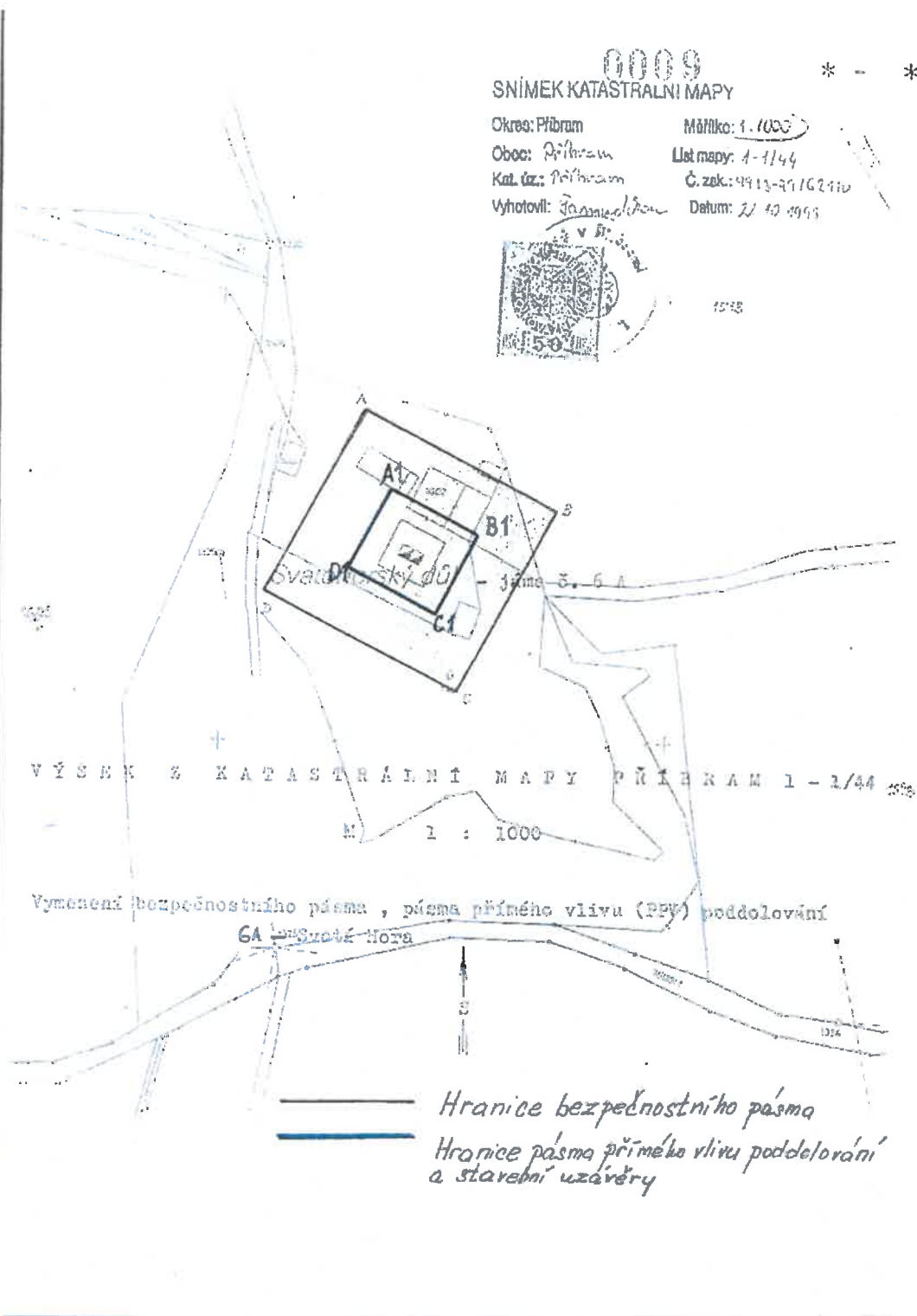
Č. zák.: 4913-29162110

Vyhotovl: Janoušek

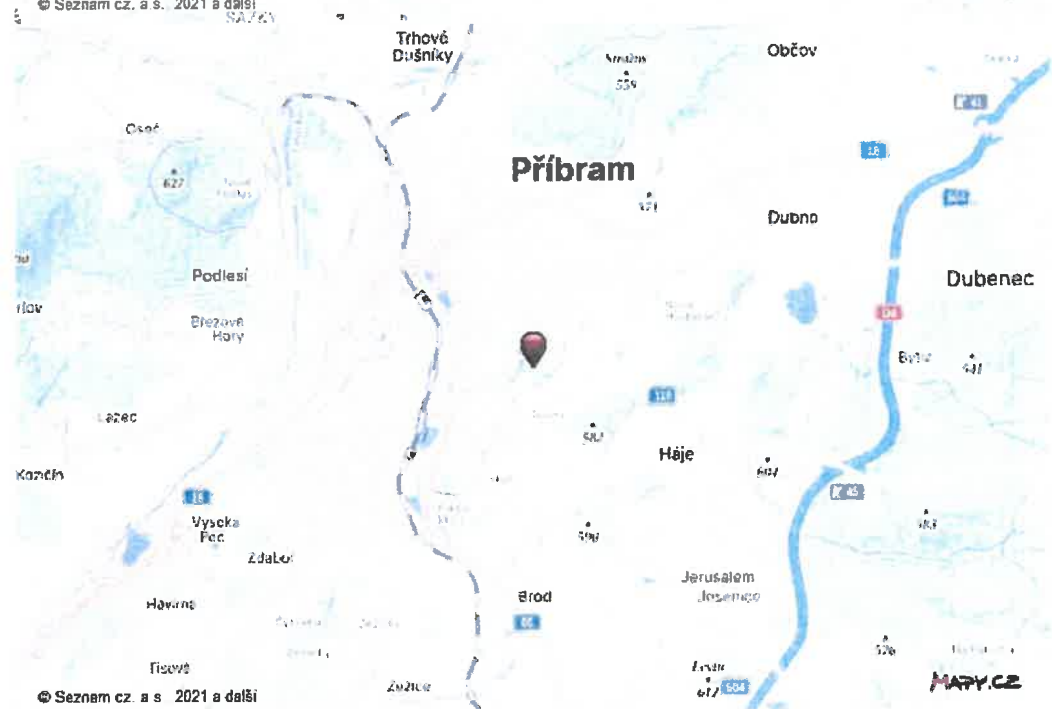
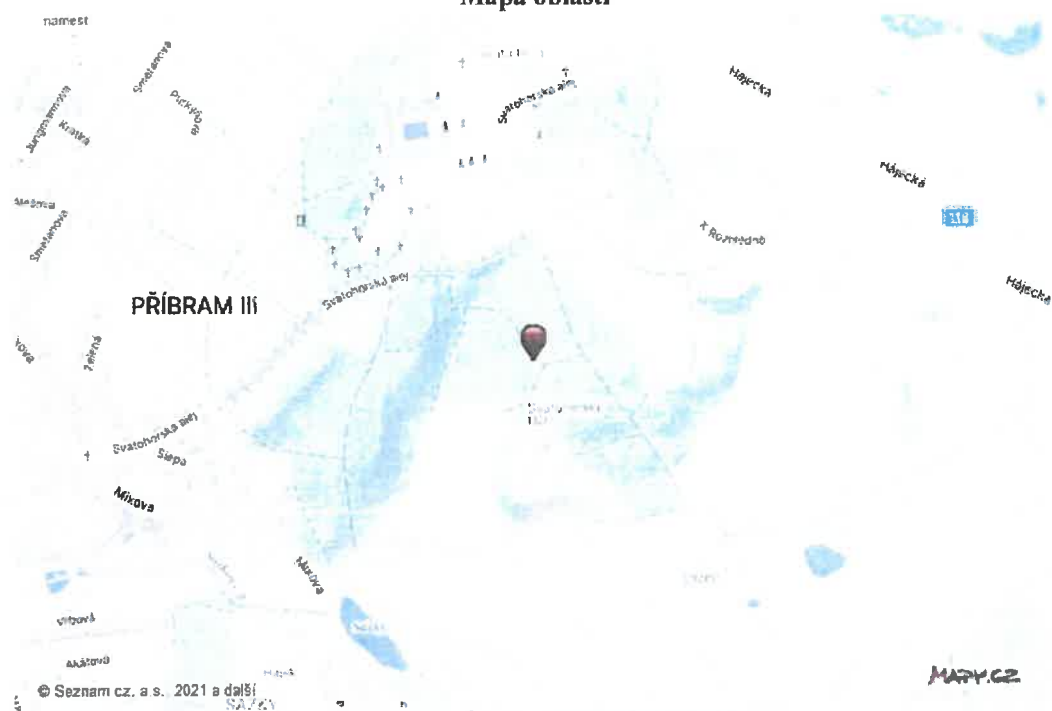
Datum: 21. 10. 1993



1513



Mapa oblasti



Lokalizace nemovitosti

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl

Ing. Milan Ječmen

Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

Ing. Jiří Nohejl

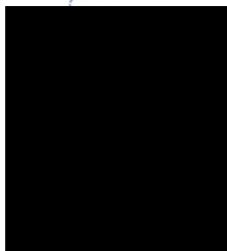
8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5789/482/2025, evidenční číslo položky 046443/2025.

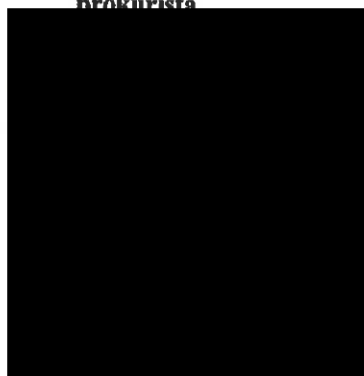
V Praze dne 16. 06. 2025

Jan Havlík



otisk znalecké pečeti

Ing. Jiří Nohejl
prokurista



Městský úřad Příbram

Tyršova 108

26119 Příbram I

V Příbrami 4.7.2025

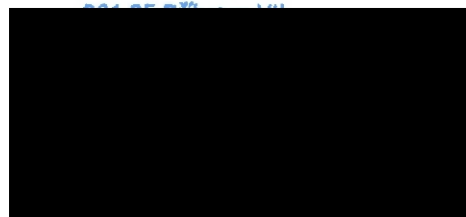
Věc: Vyjádření ke stanovisku ke ZP č. 7087/25 fy. WESEN a. s.

Znaleckým posudkem byl oceněn pozemek vygenerovaný na základě grafických podkladů, katastrální mapy, ortofoto mapy a snímku z grafické části územního plánu Města Příbram. Tento postup je dán objednatelem ocenění s tím, že geometrický plán je vyhotoven až po vzájemné dohodě stran. Jeho hranice byly přibližně upřesněny v trénu při místním šetření za účasti pracovníka uživatele tohoto pozemku.

Skutečnosti uvedené ve stanovisku nemají přímý vliv na uvedenou zjištěnou a obvyklou cenu pozemku. Podklady pro stanovení obvyklé ceny vychází z cen nejvíce obchodovaných pozemků v regionu města. Uvedený pozemek nemá vlastnosti, které by umožňovaly jeho uplatnění na standardním trhu nemovitostí. Jde především o jeho polohu, vlastnosti, tvar, částečně i velikost a především je bez možnosti přístupu jiným zájemcem než současným uživatelem, jehož pozemky na oceňovaný pozemek navazují. Přístup by musel být zajištěn po jeho vlastním pozemku, případně potřebným věcným břemenem. Proto jako podkladu pro určení obvyklé ceny je stejně problematické mít k dispozici informace o obchodovaných pozemcích stejného nebo podobného charakteru v místě a času. Kdyby oceňovaný pozemek tyto vlastnosti potřebné pro standardní trh, kde je uplatněn princip nabídky a poptávky a tyto relevantní informace byly k dispozici, bylo by jednoduché tyto informace převzít a přehnaně, provést aritmetický průměr těchto cen. Proto pro tuto situaci je uplatněn institut odborného odhadu znalce vycházející z jeho dlouhodobé zkušenosti, vlastní databáze a informací realitních kanceláří. Takto určená cena je přibližně méně jak třetinová cen nejvíce obchodovaných stavebních pozemků v regionu města.

S pozdravem

Ing. František Stanina
Mládežnická 520
261 05 Příbram



V Příbrami dne 6.10.2025

Společnost WESEN a.s.

Středisko Příbram

Vyřizuje: Milan Hric

Tel.č. 606524241

k rukám místostarostovy města Příbrami pana Miroslava Peterky a radě Města Příbrami.

Věc: Odpověď na dopis z: Městský úřad Příbram- odbor správy majetku.

Č.j. MěÚ Pb 124947/2025 ze dne 9.9.2025

Vyřizuje: Bc.Petra Kramperová

Vážený pane místostarosto a vážená Rado Města Příbrami,

-svou odpověď na dopis o Odboru správy majetku města Příbrami si dovoluji začít bodem č.2.

S úctou Vás tímto žádám o zastavení k projednávání tohoto bobu-Zastupitelstvem města Příbrami i když již bylo provedeno schválení a doporučení Radou Města Příbrami.

Odůvodnění: Píši s pokorou: Dne 6.1.2025 jsem podal žádost o odkoupení části pozemku p.č.1598 o výměře 5m2, kde jsme zasahovali do pozemku Města Příbrami. Tentýž den v odpoledních hodinách okolo 15.00hod mi volala p. Bc.Kramperová s požadavkem ohledně prohlídky pozemku. Schůzka byla dojednána na 13.1.2025 v 10.30hod.

Dne 13.1.2025 proběhla prohlídka pozemku a bylo předběžně projednáno,aby si naše společnost WESEN a.s. odkoupila pozemek až k oplocení, které se nacházelo na pokraji lesa a které zde bylo již od působení Uranových dolů následně Automotoklubu a to ve špatném stavu. Já osobně jsem před samotnou prohlídkou zástupkyň odboru správy majetku Města Příbrami požádal našeho správce v areálu Svatohorského dolu o opravu spadlého oplocení. Toto oplocení bylo opraveno jen pro potřeby prohlídky, aby objekt nevypadal v tak špatném stavu.

Následně jsme dojednali, že necháme pozemek geodeticky vytyčit a se zaměřením pozemku podáme novou žádost o odkup pozemku od Města Příbrami. Geodetické zaměření provedla geodetická společnost pan Martin Smíšek.

Dne 22.1.2025 jsem podával novou žádost na odkup pozemku o výměře 496m2 s geodetickým plánkem.

Následně 28.1.2025 provedl ještě prohlídku p.Ing.Chytka zástupce Městských lesů Příbram. Předmětný pozemek k prodeji odsouhlasil.

Dne 19.2.2025 jsem podepsal dohodu o úhradě nákladů na zhotovení znaleckého posudku. Dne 22.2.2025 mě volal p.Ing.Slanina znalec v oboru nemovitostí o schůzku a prohlídku pozemku na

Svatohorském dole. Schůzka se konala 24.2.2025 v 17.00hod. Prohlídka znalce a konzultace se mnou trvala 40min.

Vyjádření znalce na místě samotném bylo poněkud odlišné od samotného znaleckého posudku, co se týká ceny lesního pozemku ve výši 900,-Kč / 1m2.

Nechci tímto dopisem Vás již více zatěžovat a proto prosím a žádám o zastavení dalšího projednávání tohoto bodu s touto výměrou.

Mám prosbu, zdali by bylo možné znalcem za stanovenou cenu upravit výměru ve snížené výměře cca okolo 100m2. Předmětný pozemek nevyužíváme a ani v minulosti k žádným účelům nevyužívali. V případě, že by městská rada ještě jednou byla ochotna se zabývat novou mnou podanou žádostí na nový odkup ve zmenšené výměře, sloužil by daný pozemek správci Svatohorského dolu k potřebám soukromém.(zahrádka).

Děkuji za pochopení Milan Hric

Vyjádření k bodu č.1.

Společnost WESEN a.s. reaguje na návrh znalce ohledně pronájmu pozemku odsouhlasený Radou města Příbram a k zaplacení za užívání pozemku.

Jak jsem již předeslal v předešlém odstavci k bodu č.2. I když byl pozemek města Příbrami někdy někým neoprávněně oplocen (asi Automotoklubem) respektive jeho část, tak to rozhodně nebylo provedeno společností WESEN a.s. Toto dílčí oplocení z dávné minulosti bylo v tak dezolátním stavu, že při jeho uklízení v letošním roce se rozpadalo na malé kusy zarostlé křovinami a bodláčím.

Tímto Vám chci sdělit, že jsme tento pozemek nikdy neužívali a ani neužíváme. Není nám proto jasné proč máme platit nájemné za něco co je v majetku města a nám jakožto firmě WESEN a.s. ničím neslouží.

Doplňuji: Nedovolujeme si využívat majetek města Příbram. Chci ještě doplnit k citovanému bodu č.1, že situační plánec vznikl za úplně jiným účelem, než je pronájem pozemku, ale naopak za možnou koupí části pozemku. Do té doby nás žádný pozemek nevázal k využívání. Naopak byl zarostlý křovinami, nálety a bodláčím. Pro nás do té doby vzniku situačního plánu byl nepotřebný a nevyhovující.

Chci doufat, že jsem se tímto vyjádřením k dopisu z Odboru správy majetku města Příbrami nikoho osobně nedotkl ani zástupců Městské rady.

S upřímným pozdravem,

Milan Hric

WESEN a.s.

WESEN
Strojíren
155 21 Pr
iČ 26385732

JUDr. Martina Koláčková, advokátka
se sídlem Zahradnická 74, 261 01 Příbram III

martina.kolackova@akkolackova.cz

tel.: 606 059 756

Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku

Sp. zn.: SZ MeUPB 01135/2025/7

V Příbrami dne 11. 12. 2025

Vyjádření k oznámení usesení Rady města Příbram a k výzvě k úhradě

Vážení,

obracím se na Vás v právním zastoupení společnosti WESEN a. s., se sídlem Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5 - Zličín, IČO: 26385732 a to ve věci úhrady částky za bezesmluvní užívání části pozemku parc. č. 1598 o výměře 587 m² ve výši 63.396,-- Kč. V příloze zasílám plnou moc.

V dané věci proběhla mezi Vámi a mým klientem písemná komunikace, ze které vyplnulo, že je společnost WESEN a. s. ochotna v rámci narovnání vlastnických práv odkoupit od Města Příbram část pozemku par. č. 1598, kterou má historicky připločenou a kterou považovala za součást pozemku parc. č. 1601/6, k. ú. Příbram, který získala na základě kupní smlouvy ze dne 18. 2. 2008. Společnost byla ochotna odkoupit výše zmíněnou část pozemku parc. č. 1598, k. ú. Příbram a to i za situace, kdy je přesvědčena o tom, že vlastnické právo k této připločené části pozemku vydržela. Nesouhlasila však s určením obvyklé ceny znaleckým posudkem Ing. Slaniny, který dle jejího názoru obsahoval řadu nesrovnalostí a výrazně se lišil od znaleckého posudku zadaného ze strany společnosti WESEN a. s., který máte k dispozici.

Vaše oznámení ze dne 20. 11. 2025, kterým vyzýváte společnost k úhradě částky ve výši 63.396,-- Kč za bezesmluvní užívání výše uvedené části pozemku, společnost WESEN a. s. překvapilo. Jak jsem již výše uvedla, společnost WESEN a. s. je přesvědčena o tom, že spornou část pozemku parc. č. 1598 vydržela a v případě potřeby je připravena podat žalobu na určení vlastnického práva z tohoto titulu. Žádný majetkový prospěch tím, že byl tento pozemek připločen k pozemku mého klienta, nikdy společnost nezískala, neboť jde o bodláčím, křovím a nálety zarostlý svah, který pro mého klienta nemá žádný užitek a v tomto směru nikdy nebyl ani využíván. Definičním znakem bezdůvodného obohacení a předpokladem práva na jeho vydání je nabytí

obohacení. Musí dojít k obohacení na jedné straně a k majetkové újmě na druhé straně. Tento předpoklad však naplněn není. Část pozemku, o kterou se jedná, není nijak využívána ze strany společnosti, žádný majetkový prospěch tak nemohla získat. Navíc jde o část pozemku, která je fakticky nepronajímatelná, neboť jde o nálety zarostlý svah.

Můj klient má i přes výše uvedené zájem o narovnání sporných práv a odkup části pozemku parc. č. 1598, k. ú. Příbram, o výměře 587 m² a to obvyklou cenu určenou znaleckým posudkem společnosti PROSCON, s. r. o., který si nechala společnost vypracovat a který máte k dispozici. V případě, že byste s touto variantou odkupu pozemku nesouhlasili, odkoupila by si společnost pouze část pozemku parc. č. 1598, o výměře cca 100 m² a to za obvyklou cenu určenou dle Vámi předloženého znaleckého posudku. Můj klient má upřímnou snahu o mimosoudní vyřešení tohoto sporu a navrhuje za tímto účelem společnou schůzku.

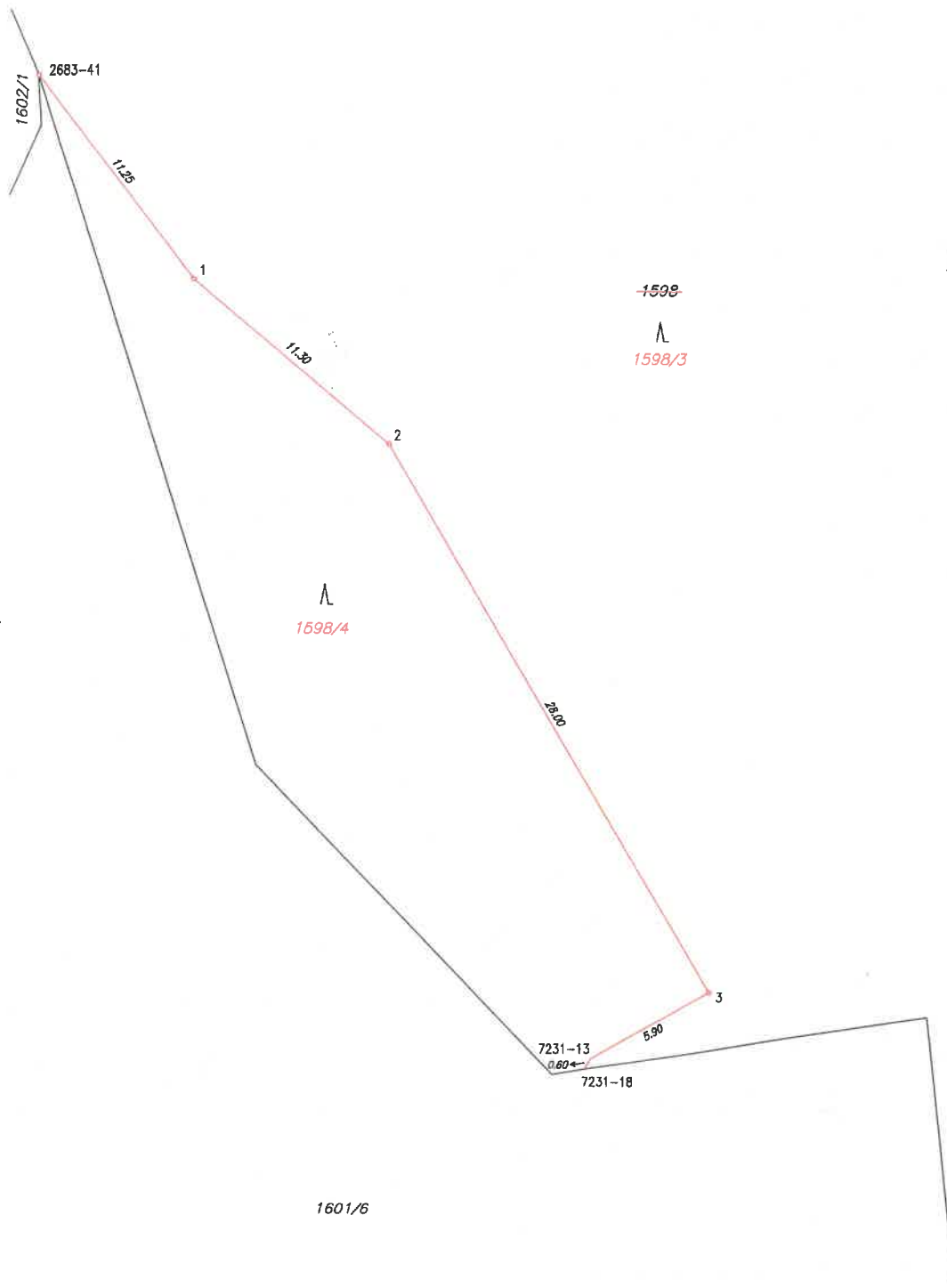
V případě, že by však ze strany Města Příbram byla nadále požádována a to i přes výše uvedené skutečnosti a i přesto, že můj klient se snaží smírnou cestou sporná práva narovnat, částka ze bezesmluvní užívání ve výši 63.396,-- Kč, je společnost WESEN a. s. připravena se bránit a to i soudní cestou.

Věřím však, že takového postupu nebude potřeba a obě strany se dohodnou.

S pozdravem

JUDr. Martina Kolářková
Digitally signed by JUDr.
Martina Kolářková
Date: 2025.12.11
09:37:02 +01'00'

JUDr. Martina Kolářková
advokátka



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav							Nový stav						
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m²			Způsob využití	Způsob využití				Odl přechází z pozemku katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
1598/4	4	59 84	lesní poz	1598/3	4	56 01	lesní poz		2	1598/4	10001	4	56 01
				1598/4	3	83	lesní poz			1598/4	10001	3	83
	4	59 84			4	59 84							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zděla do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
2683-41	777630.89	1083738.11	3			mezník
7231-13	777612.33	1083779.24	3			budova
7231-18	777612.84	1083779.74	3			barva
1	777630.03	1083748.04	3			mezník
2	777621.39	1083782.29	3			mezník
3	777607.18	1083776.34	3			mezník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Vyhotovitel: Ing. Rudolf Smíšek
Březohorská 253
26101 Příbram 7

Číslo plánu: 7450-13/2026

Okres: Příbram

Obec: Příbram

Kat. území: Příbram

Mapový list: Příbram 1-1/44

Dosavadní vztahy: pozemků byla poskytnuta možnost
sazetvít se v listině a přílohou nemovitých částí hranic,
které byly zanechány předchozím způsobem:

viz. seznam souřadnic

Geometrický plán ověřen autorizovaným zeměměřičským inženýrem:

Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Smíšek

Číslo potačky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů: 1469

Dne: 26. 1. 2026 Číslo: 42/2026

Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.

Státníopla ověřen autorizovaným zeměměřičským inženýrem:

Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Smíšek

Číslo potačky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů: 1469

Dne: 26. 1. 2026 Číslo: 51

Tento státníopla odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Katastrální úřad souhlasí s označením parcel.

Ověření státníopla geometrického plánu v listinné podobě.

Ing. Pavlína Bůrlanová
KÚ pro Středočeský kraj
KP Příbram
PGP-172/2026-211
2026.02.02 09:17:23 +01'00'



Znalecký posudek č. 6378/142/2026

Předmět znaleckého posudku:

Ocenění nemovitosti – pozemku parc.č. 1598 (resp. části pozemku parc.č. 1598/4 nově odděleného dle geometrického plánu) zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území, obci a okrese Příbram

Zadavatel: Město Příbram
IČO: 00243132
Tyršova 108, 261 19 Příbram I

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o.
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Znalecký posudek byl zpracován dne: 18. 05. 2026

Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3

Obsah

1	Zadání znaleckého posudku	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	3
1.4	Předpoklady posouzení	3
2	Výčet podkladů	3
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	3
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele	4
2.2.2	Informace a dokumenty od účastníků	4
2.2.3	Informace z veřejně dostupných zdrojů	4
2.2.4	Zákony a jiné předpisy	4
2.2.5	Znalecké standardy	4
2.2.6	Odborné publikace	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	5
3	Nález	5
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	5
3.1.1	Názvosloví	5
3.1.2	Metodologie ocenění	7
3.2	Výčet těchto dat	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	9
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění	9
3.2.3	Další data použitá pro posouzení	9
4	Posudek	9
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	9
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení	9
4.2	Výsledky analýzy dat	12
5	Odůvodnění	12
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat	12
5.2	Kontrola postupu znalce	12
6	Závěr	13
6.1	Citace zadané odborné otázky	13
6.2	Odpověď	13
7	Přílohy	13
7.1	Seznam příloh	13
8	Ostatní údaje	24
8.1	Konzultant	24
8.2	Odměna	24
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku	24
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	24
8.5	Znalecká doložka	24

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel znaleckého posudku požaduje stanovení zjištěné ceny nemovitého majetku – pozemku parc.č. 1598 (resp. části pozemku nově vzniklého dle geometrického plánu – nově oddělený pozemek je označen dle GP jako parc.č. 1598/4) zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území, obci a okrese Příbram.

(dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

Posouzení je prováděno k datu 01. 05. 2026

Hledanou kategorií hodnoty je obvyklá cena.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je požadováno za účelem stanovení obvyklé ceny pro následnou přípravu jednání o předpokládaném převodu vlastnického práva

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- relevantních informací a dokumentů, které byly předány účastníky řízení, případně na základě jimi osobně sdělených informací
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury
- výpisů z katastru nemovitostí
- kopií katastrální mapy
- objednávky č. OBJ 2629991
- cenových údajů z realizovaných prodejů
- Územního rozhodnutí č.j. SÚ/1650/2002/Ro
- ortofotomapy
- údajů z územního plánu
- dalších doplňujících údajů a informací

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka, zadávací údaje včetně geometrického plánu

2.2.2 Informace a dokumenty od účastníků

- nejsou

2.2.3 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

2.2.4 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.5 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.6 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČS, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitostí. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směřit, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m³, m², m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobjektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\check{C}V$ = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitostí.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkomplexnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1598 v k.ú. Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram

Vlastnické právo

Příbram Město, Tyršova 108, 261 01 Příbram, LV: 10001, podíl 1 / 1, IČ 00243132

3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

Nemovitosti jsou situovány v katastrálním území Příbram na okraji zastavěného území obce. K pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě – pouze částečně na pozemky sousedící. Podrobný popis oceňované nemovité věci je uveden v dalších částech posudku.

3.2.3 Další data použitá pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění zjištěnou cenou

Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek v k.ú. Příbram

POSUDEK

Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek v k.ú. Příbram

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku parc.č. 1598 - lesní pozemek o celkové výměře 45 984.m2. Předmětný pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú., obec a okres Příbram. Dle předaného zadání je předmětem ocenění pouze část pozemku, která je vymezena geometrickým plánem č. 7450-13/2026 - viz příloha k posudku. Nově oddělená část pozemku má dle předaných podkladů zadavatele posudku (GP) výměru 383 m². Předmětem ocenění je pouze pozemek, na pozemku se nenachází žádná stavba.

Předmětná oceňovaná nemovitá věc je situována na okraji zastavěné a zastavitelné části obce Příbram. Pozemek, resp jeho část má výrazně specifické vlastnosti. Pozemek je dle právního stavu pozemek, který je součástí lesního půdního fondu a na využití pozemku se vztahují příslušné právní normy, které určují využití pozemku (nezastavitelný pozemek). Zpracovatelé posudku při ocenění vzali v úvahu veškeré cenotvorné údaje, tedy polohu a skutečné využití vztahené k současnému stavu. Pozemek vytváří součást bývalého důlního provozu, a to opět se všemi případnými omezeními, které jsou vztaheny k využití pozemku. Z výše uvedeného je zřejmé, že oceněním pozemku dle právního stavu by došlo ke značnému zkrácení výsledné ceny nemovité věci. Proto bylo při stanovení obvyklé ceny postupováno plně v souladu s ustanoveními zákona a pozemek je oceněn dle současného skutečného stavu, a to porovnáním s pozemky podobného charakteru, a to i ve vztahu k omezením, která jsou způsobena důlní činností (viz stavební uzávěra). Oceňovaný pozemek je m.j. omezen i pravomocným Rozhodnutím o stavební uzávěře. V souvislosti s již ukončenou důlní činností jsou na pozemku a dalších přilehlých pozemcích prováděny periodické kontroly vlivu důlní činnosti.

Ocenění pozemku je provedeno porovnávací metodou s podobnými nemovitými věcmi, které byly realizovány v obchodním styku. S podobným druhem pozemku se obchoduje jen velmi omezeně, přesto byly vyhledány obchodní případy prodeje pozemků, které dosahují částečně podobné cenotvorné kategorie.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Příbram				
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2025. Předmětný pozemek je situován na okraji zastavěné části obce. Dle právního stavu se jedná o ostatní plochu. Situování pozemku a jeho možnosti využití jsou podobné jako u oceňovaného pozemku. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidovaná pod číslem V-3992/2025-211 a výsledná cena je upravena koeficienty.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,03
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění - koeficient časového rozlišení					1,09
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]	
115 360	1 030	112,00	1,12	125,44	

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 3619/15 v k.ú. Příbram. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 5364. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2023. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-6495/2023-211. Jedná se o zbytkový pozemek nevhodného tvaru v zastavěné části obce - okrajová část obce. Pozemek svojí celkovou využitelností odpovídá využitelnosti oceňovaného pozemku			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,01	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,15	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
270 000	540	500,00	1,16	580,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc.č. 2728/5 v k.ú. Příbram. Pozemek se nachází v místě bývalého důlního díla. Charakter pozemku částečně odpovídá oceňovanému pozemku včetně možného využití. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-3417/2024-211. Cenové údaje jsou převzaty z kupní smlouvy a jsou upraveny koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
122 400	204	600,00	1,10	660,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v roce 2025. Předmětný pozemek je situován na okraji zastavěné části obce. Dle právního stavu se jedná o ostatní plochu. Situování pozemku a jeho možnosti využití jsou podobné jako u oceňovaného pozemku. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu. Kupní smlouva je evidována pod číslem V-3992/2025-211 a výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,04	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,05	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,05	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 791 814	7 594	631,00	1,15	725,65

Minimální jednotková porovnávací cena	125,44 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	522,77 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	725,65 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	1598	383	522,77		200 221
Celková výměra pozemků		383	Hodnota pozemků celkem		200 221

4.2 Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek v k.ú. Příbram

200 221,- Kč

Hodnota pozemku	200 221 Kč
------------------------	-------------------

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

Zaokrouhleno	Ocenění (v Kč)
Ocenění zjištěnou cenou LV 10001	200 000,00
Výsledné ocenění	200 000,00

5.2 Kontrola postupu znalce

kontrola podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se Znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence

Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku

Provedení analýzy dat a jejich výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce

Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem

Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

Znalec prohlašuje, že provedl kontrolu svého postupu v souladu s výše uvedenými body a že nebyly zjištěny žádné pochybnosti o správnosti, vhodnosti a úplnosti postupu Znalce.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel znaleckého posudku požaduje stanovení zjištěné ceny nemovitého majetku – pozemku parc.č. 1598 (resp. části pozemku nově vzniklého dle geometrického plánu – nově oddělený pozemek je označen dle GP jako parc.č. 1598/4) zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území, obci a okrese Příbram.

(dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

6.2 Odpověď

Obvyklá cena nemovitého majetku (parc.č. 1598/4 – nově oddělený pozemek dle geometrického plánu) zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú., obec a okres Příbram stanovená ke dni posouzení činí

200 000,00 Kč
(slovy: dvě stě tisíc Kč.)

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Ortofotomapa	1
Geometrický plán	1
Rozhodnutí o stavební uzávěře	4
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2026 12:35:02

Okres: CZ0208 Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat.území: 735426 Příbram List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vadány v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
1598	45984	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1598

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:431/1991 E-100431/1991-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:336/1994 E-100336/1994-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132
- o Směnná smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná-právní účinky vkladu dne 20.7.1995.
POLVZ:776/1995 E-100776/1995-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132
- o Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996.
POLVZ:558/1996 E-100558/1996-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132
- o Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.
POLVZ:778/1996 E-100778/1996-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:42/1997 E-100042/1997-211

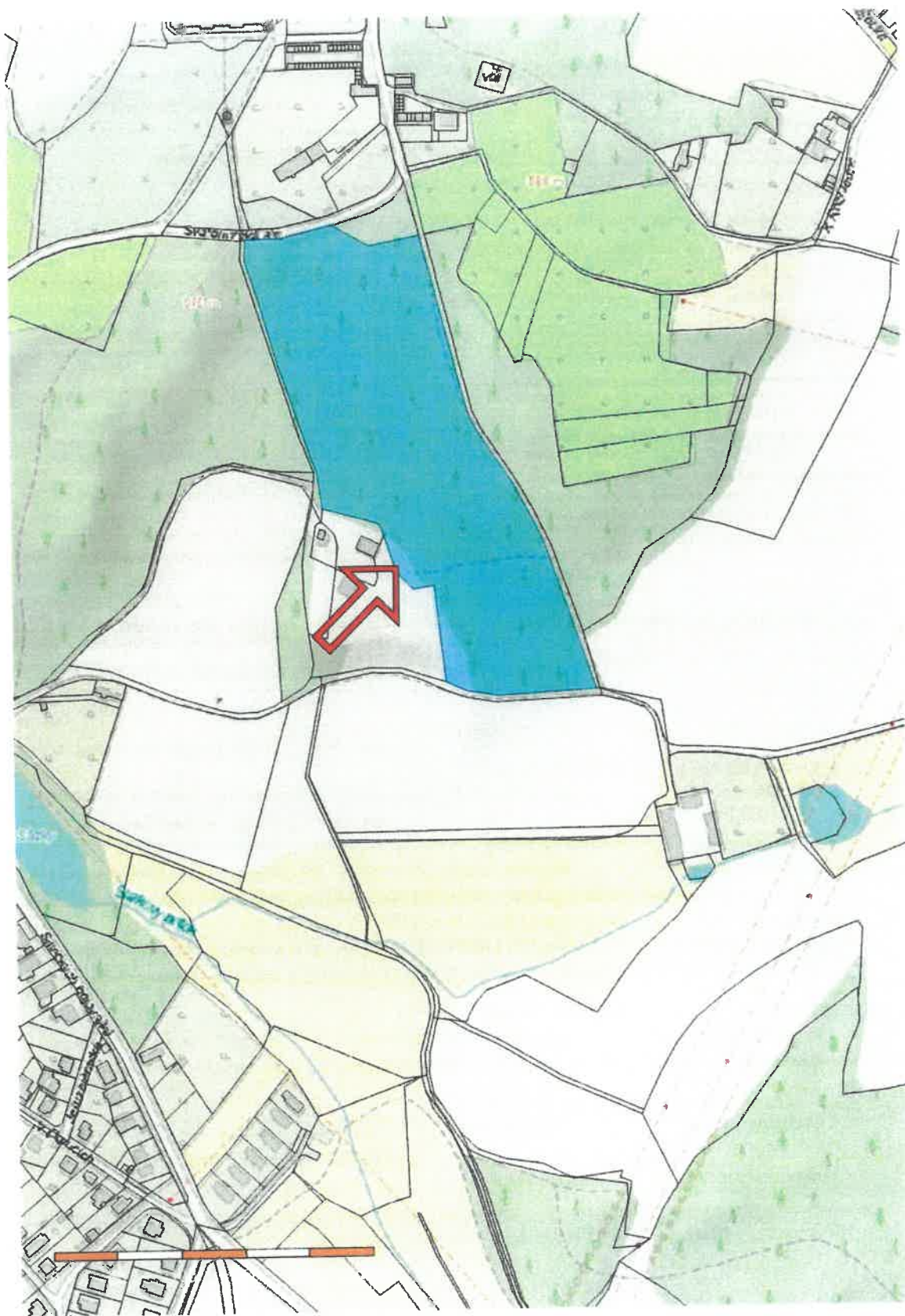
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 1

Okres: **C20208 Příbram** Obec: **539911 Příbram**
 Kat.území: **735426 Příbram** List vlastnictví: **10001**
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132
o Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.
PCLVZ:1153/1997 E-101153/1997-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132

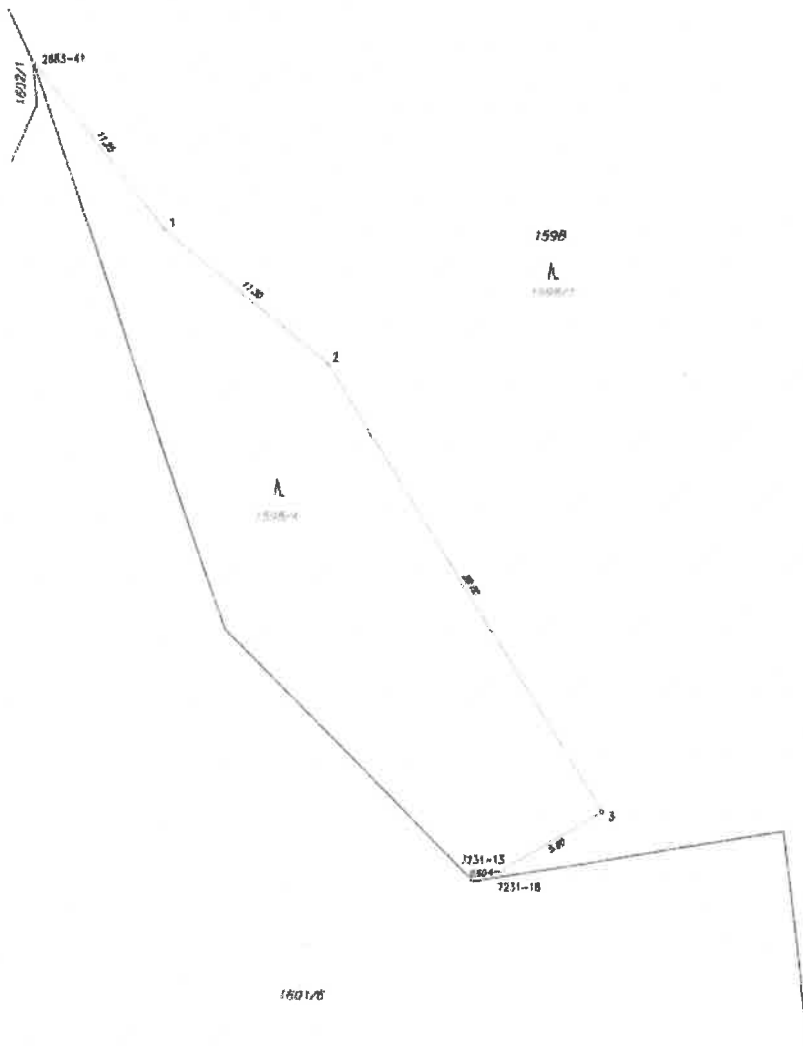
74 / 83



Parc.č. 1598



Parc.č. 1598



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav						Nový stav					
Číslo katastr. parc. listu	Výměra pozemku		Druh pozemku	Číslo pozemku	Výměra pozemku	Druh pozemku	Číslo pozemku	Výměra pozemku	Druh pozemku	Číslo pozemku	Výměra pozemku
	so	st									
1598	4	58	84	1598/1	4	58	84	1598	4	58	84
	4	58	84		4	58	84		4	58	84

Expresní souhrnná (S - 1/200)

Souhrnná pro účely do výk.				Souhrnná seřazená ročníky			
Číslo listu	Y	X	Y	Y	X	Y	X
1598-01	1598/1	1598/2	1598/3	1598	1598	1598	1598
1598-02	1598/4	1598/5	1598/6	1598	1598	1598	1598
1598-03	1598/7	1598/8	1598/9	1598	1598	1598	1598
1598-04	1598/10	1598/11	1598/12	1598	1598	1598	1598
1598-05	1598/13	1598/14	1598/15	1598	1598	1598	1598
1598-06	1598/16	1598/17	1598/18	1598	1598	1598	1598
1598-07	1598/19	1598/20	1598/21	1598	1598	1598	1598
1598-08	1598/22	1598/23	1598/24	1598	1598	1598	1598
1598-09	1598/25	1598/26	1598/27	1598	1598	1598	1598
1598-10	1598/28	1598/29	1598/30	1598	1598	1598	1598
1598-11	1598/31	1598/32	1598/33	1598	1598	1598	1598
1598-12	1598/34	1598/35	1598/36	1598	1598	1598	1598
1598-13	1598/37	1598/38	1598/39	1598	1598	1598	1598
1598-14	1598/40	1598/41	1598/42	1598	1598	1598	1598
1598-15	1598/43	1598/44	1598/45	1598	1598	1598	1598
1598-16	1598/46	1598/47	1598/48	1598	1598	1598	1598
1598-17	1598/49	1598/50	1598/51	1598	1598	1598	1598
1598-18	1598/52	1598/53	1598/54	1598	1598	1598	1598
1598-19	1598/55	1598/56	1598/57	1598	1598	1598	1598
1598-20	1598/58	1598/59	1598/60	1598	1598	1598	1598
1598-21	1598/61	1598/62	1598/63	1598	1598	1598	1598
1598-22	1598/64	1598/65	1598/66	1598	1598	1598	1598
1598-23	1598/67	1598/68	1598/69	1598	1598	1598	1598
1598-24	1598/70	1598/71	1598/72	1598	1598	1598	1598
1598-25	1598/73	1598/74	1598/75	1598	1598	1598	1598
1598-26	1598/76	1598/77	1598/78	1598	1598	1598	1598
1598-27	1598/79	1598/80	1598/81	1598	1598	1598	1598
1598-28	1598/82	1598/83	1598/84	1598	1598	1598	1598
1598-29	1598/85	1598/86	1598/87	1598	1598	1598	1598
1598-30	1598/88	1598/89	1598/90	1598	1598	1598	1598
1598-31	1598/91	1598/92	1598/93	1598	1598	1598	1598
1598-32	1598/94	1598/95	1598/96	1598	1598	1598	1598
1598-33	1598/97	1598/98	1598/99	1598	1598	1598	1598
1598-34	1598/100	1598/101	1598/102	1598	1598	1598	1598
1598-35	1598/103	1598/104	1598/105	1598	1598	1598	1598
1598-36	1598/106	1598/107	1598/108	1598	1598	1598	1598
1598-37	1598/109	1598/110	1598/111	1598	1598	1598	1598
1598-38	1598/112	1598/113	1598/114	1598	1598	1598	1598
1598-39	1598/115	1598/116	1598/117	1598	1598	1598	1598
1598-40	1598/118	1598/119	1598/120	1598	1598	1598	1598
1598-41	1598/121	1598/122	1598/123	1598	1598	1598	1598
1598-42	1598/124	1598/125	1598/126	1598	1598	1598	1598
1598-43	1598/127	1598/128	1598/129	1598	1598	1598	1598
1598-44	1598/130	1598/131	1598/132	1598	1598	1598	1598
1598-45	1598/133	1598/134	1598/135	1598	1598	1598	1598
1598-46	1598/136	1598/137	1598/138	1598	1598	1598	1598
1598-47	1598/139	1598/140	1598/141	1598	1598	1598	1598
1598-48	1598/142	1598/143	1598/144	1598	1598	1598	1598
1598-49	1598/145	1598/146	1598/147	1598	1598	1598	1598
1598-50	1598/148	1598/149	1598/150	1598	1598	1598	1598
1598-51	1598/151	1598/152	1598/153	1598	1598	1598	1598
1598-52	1598/154	1598/155	1598/156	1598	1598	1598	1598
1598-53	1598/157	1598/158	1598/159	1598	1598	1598	1598
1598-54	1598/160	1598/161	1598/162	1598	1598	1598	1598
1598-55	1598/163	1598/164	1598/165	1598	1598	1598	1598
1598-56	1598/166	1598/167	1598/168	1598	1598	1598	1598
1598-57	1598/169	1598/170	1598/171	1598	1598	1598	1598
1598-58	1598/172	1598/173	1598/174	1598	1598	1598	1598
1598-59	1598/175	1598/176	1598/177	1598	1598	1598	1598
1598-60	1598/178	1598/179	1598/180	1598	1598	1598	1598
1598-61	1598/181	1598/182	1598/183	1598	1598	1598	1598
1598-62	1598/184	1598/185	1598/186	1598	1598	1598	1598
1598-63	1598/187	1598/188	1598/189	1598	1598	1598	1598
1598-64	1598/190	1598/191	1598/192	1598	1598	1598	1598
1598-65	1598/193	1598/194	1598/195	1598	1598	1598	1598
1598-66	1598/196	1598/197	1598/198	1598	1598	1598	1598
1598-67	1598/199	1598/200	1598/201	1598	1598	1598	1598
1598-68	1598/202	1598/203	1598/204	1598	1598	1598	1598
1598-69	1598/205	1598/206	1598/207	1598	1598	1598	1598
1598-70	1598/208	1598/209	1598/210	1598	1598	1598	1598
1598-71	1598/211	1598/212	1598/213	1598	1598	1598	1598
1598-72	1598/214	1598/215	1598/216	1598	1598	1598	1598
1598-73	1598/217	1598/218	1598/219	1598	1598	1598	1598
1598-74	1598/220	1598/221	1598/222	1598	1598	1598	1598
1598-75	1598/223	1598/224	1598/225	1598	1598	1598	1598
1598-76	1598/226	1598/227	1598/228	1598	1598	1598	1598
1598-77	1598/229	1598/230	1598/231	1598	1598	1598	1598
1598-78	1598/232	1598/233	1598/234	1598	1598	1598	1598
1598-79	1598/235	1598/236	1598/237	1598	1598	1598	1598
1598-80	1598/238	1598/239	1598/240	1598	1598	1598	1598
1598-81	1598/241	1598/242	1598/243	1598	1598	1598	1598
1598-82	1598/244	1598/245	1598/246	1598	1598	1598	1598
1598-83	1598/247	1598/248	1598/249	1598	1598	1598	1598
1598-84	1598/250	1598/251	1598/252	1598	1598	1598	1598
1598-85	1598/253	1598/254	1598/255	1598	1598	1598	1598
1598-86	1598/256	1598/257	1598/258	1598	1598	1598	1598
1598-87	1598/259	1598/260	1598/261	1598	1598	1598	1598
1598-88	1598/262	1598/263	1598/264	1598	1598	1598	1598
1598-89	1598/265	1598/266	1598/267	1598	1598	1598	1598
1598-90	1598/268	1598/269	1598/270	1598	1598	1598	1598
1598-91	1598/271	1598/272	1598/273	1598	1598	1598	1598
1598-92	1598/274	1598/275	1598/276	1598	1598	1598	1598
1598-93	1598/277	1598/278	1598/279	1598	1598	1598	1598
1598-94	1598/280	1598/281	1598/282	1598	1598	1598	1598
1598-95	1598/283	1598/284	1598/285	1598	1598	1598	1598
1598-96	1598/286	1598/287	1598/288	1598	1598	1598	1598
1598-97	1598/289	1598/290	1598/291	1598	1598	1598	1598
1598-98	1598/292	1598/293	1598/294	1598	1598	1598	1598
1598-99	1598/295	1598/296	1598/297	1598	1598	1598	1598
1598-100	1598/298	1598/299	1598/300	1598	1598	1598	1598

GEOMETRICKÝ PLÁN pro		Souhrnná pro účely do výk.		Souhrnná seřazená ročníky	
Výkazy, výkazy		Ing. Rudolf Světlík		Ing. Rudolf Světlík	
Pro účely výkazu souhrnných souhrnných výkazu		1598		1598	
Dle č. 7. 2020		Dle 42/2020		Dle 42/2020	
Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy	
Výkazy pro Ing. Rudolf Světlík		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy	
Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy	
Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy	
Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy	
Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy	
Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy	
Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy	
Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy	
Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy		Souhrnná s výkazy výkazy výkazy	
Souhrnná s výk					

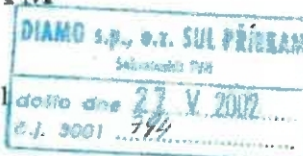


MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘIBRAM

STAVEBNÍ ÚŘAD

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

telefon 0306/621511, fax 0306/628016, e-mail: radnice@pribram-city.cz

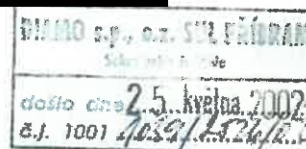


Č.J.: SÚ/ 1650/2002/Ro
Vyřizuje: Váchová Květa

Příbram, dne: 16.5.2002

Navrhovatel:

DIAMO s.p., o.z. SUL Příbram, 28. října 184, 261 01 Příbram VII



ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Dne 19.4.2002 podal DIAMO s.p., o.z. SUL Příbram, 28. října 184, 261 01 Příbram VII návrh na vydání územního rozhodnutí o stavební uzávěře v lokalitě: **Jáma Svatá Hora** na pozemcích: stavební parcely (KN) č. 1602, pozemkové parcely (PK) č. 1601 v kat. území Příbram.

Městský úřad Příbram, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný dle § 117 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - úplné znění vyhlášeno pod č. 109/2001 Sb. (dále jen stavební zákon), posoudil návrh podle § 37 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení vydává podle § 39 stavebního zákona a § 7 vyhlášky č. 132/1998 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu

rozhodnutí o stavební uzávěře

v lokalitě: **Jáma Svatá Hora** na pozemcích: stavební parcely (KN) č. 1602, pozemkové parcely (PK) č. 1601 v kat. území Příbram, v prostoru pásma přímého vlivu poddolování. Jáma Svatá Hora byla provozována RD Příbram v letech 1871 až 1892, také pod označením jáma č. 6 A. Likvidace jámy byla provedena po ukončení činnosti ÚD osazením železobetonové desky o síle 40 cm a v ní je prostor, kterým prochází potrubí pro čerpání vody.

Navržená stavební uzávěra má na povrchu tvar obdélníka o rozměrech 22 x 20 m, stanoveného ve zpracované pasportizaci důlního díla. Souřadnice vrcholů v JSTK jsou:

	x	y
A1	1 083 743	777 662
B1	1 083 753	777 642
C1	1 083 771	777 652
D1	1 083 761	777 672

Návrh velikosti stavební uzávěry je zakreslen na kopii katastrální mapy v měřítku 1: 1000, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.

Na výše popsaném území se zakazují následující činnosti:

Ve vymezeném území se zakazuje povolování novostaveb bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání a povolování nástaveb, přístaveb a stavebních úprav existujících staveb, povolování nových inženýrských sítí a komunikací.

Na dotčeném území lze provádět jen udržovací práce na stávajících objektech.

Vyjimky ze stavební uzávěry může povolit stavební úřad Městského úřadu v Příbrami po předchozím projednání s dotčenými orgány státní správy, po posouzení stavebního záměru báňským a stavebním znalcem a jen v případě změn staveb, které nemohou ztížit uskutečnění připravovaného díla.

Stavební uzávěra platí po dobu časově neomezenou.

Ke kontrole povrchu jámy umožní, po předchozí dohodě a ve smluveném časovém termínu, vstup na pozemky jejich vlastníci.

O d ů v o d n ě n í

Navrhovatel podal návrh na vydání územního rozhodnutí o stavební uzávěře v lokalitě: jáma **Svatá Hora** na pozemcích: stavební parcely (KN) č. 1602, pozemkové parcely (PK) č. 1601 v kat. území Příbram.

Městský úřad Příbram oznámil dne 26.4.2002 zahájení řízení o stavební uzávěře a nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením dne: 14.5.2002 konané v místě: v zasedací místnosti Stavebního úřadu MěÚ Příbram - I. patro, Na Příkopech 105, Příbram I. Při ústním jednání byly sděleny důvody pro stavební uzávěru v navrhovaném rozsahu. Námitky a připomínky účastníků řízení o stavební uzávěře, stanoviska dotčených orgánů státní správy mohly být uplatněny nejpozději při ústním jednání. V průběhu jednání byly upřesněny pozemky a stavby, kterých se stavební uzávěra týká, vč. souřadnic vrcholů. Z jednání byl sepsán protokol. Návrh byl předepsaným způsobem doložen.

V řízení bylo zkoumáno, zda mohou být přímo dotčena vlastnická nebo jiná práva vlastníků pozemků a staveb na nich. Na základě výsledku byl stanoven okruh účastníků řízení ve smyslu § 34 stavebního zákona.

Návrh byl doložen těmito doklady a stanovisky:

- informace o dotčených parcelách z katastru nemovitostí, vyhotovený Katastrálním úřadem v Příbrami
- snímek katastrální mapy 1 : 1000
- vyjádření: OkÚ Příbram, ref. Ž.P. zn. ŽP 1124/02 ze dne 9. 5. 2002
- OkÚ Příbram, ref. finanční, zn. 72.2-stav/02/P ze dne 2. 5. 2002
- MŽP Praha, zn. 500/654/502 31/02 ze dne 13. 5. 2002
- Krajský úřad Stř. kraje, protokol ze dne 14. 5. 2002
- MěÚ Příbram, odbor koncepce a rozvoje města, č.j. 254/02 ze dne 16. 5. 2002
- OBÚ Příbram, zn. 1115-630-Mda/Jan-02 ze dne 6. 5. 2002 a zn. 663-630-Mda/Jan-02 ze dne 22. 3. 2002

Stavební úřad dospěl k závěru, že návrh na vydání územního rozhodnutí o stavební uzávěře je opodstatněný a budoucí účelové určení území podle územně plánovací dokumentace vyžaduje zákaz stavební činnosti.

Výrok o námitkách účastníků řízení: v průběhu řízení nebyly ze strany účastníků podány žádné námitky.

P o u č e n í

Proti tomuto rozhodnutí se účastníci řízení o stavební uzávěře mohou odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k referátu regionálního rozvoje okresního úřadu Příbram podáním u stavebního úřadu Městského úřadu Příbram.

Platnost rozhodnutí se časově neomezuje. Zanikne-li důvod vyhlášení stavební uzávěry, rozhodne o ukončení platnosti rozhodnutí o stavební uzávěře stavební úřad.




Hedvika Tomášová
vedoucí stavebního úřadu

Účastníci řízení:

DIAMO s.p., o.z. SÚIL Příbram, 28. října 184, 261 01 Příbram VII

Město Příbram - odbor koncepce a rozvoje města, Tyršova 108, 261 01 Příbram I

Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram I

Okresní úřad Příbram, nám. TGM 148, 261 01 Příbram I

Dotčené orgány státní správy:

Krajský úřad - Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

MěÚ Příbram, odb. majetkoprávní, Tyršova 108, 261 01 Příbram I

MŽP-územní odbor pro stč.oblast, Podskalská 19, 128 00 Praha 28

Obvodní báňský úřad, 28.října 184, 261 01 Příbram 7

Okresní úřad Příbram - referát ŽP, nám. TGM 145, 261 01 Příbram I

Správnímu poplatku nepodléhá.

0009

* - *

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

Okres: Příbram

Měřítko: 1:1000

Obec: Příbram

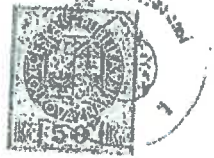
List mapy: 1-1/44

Kat. úz.: Příbram

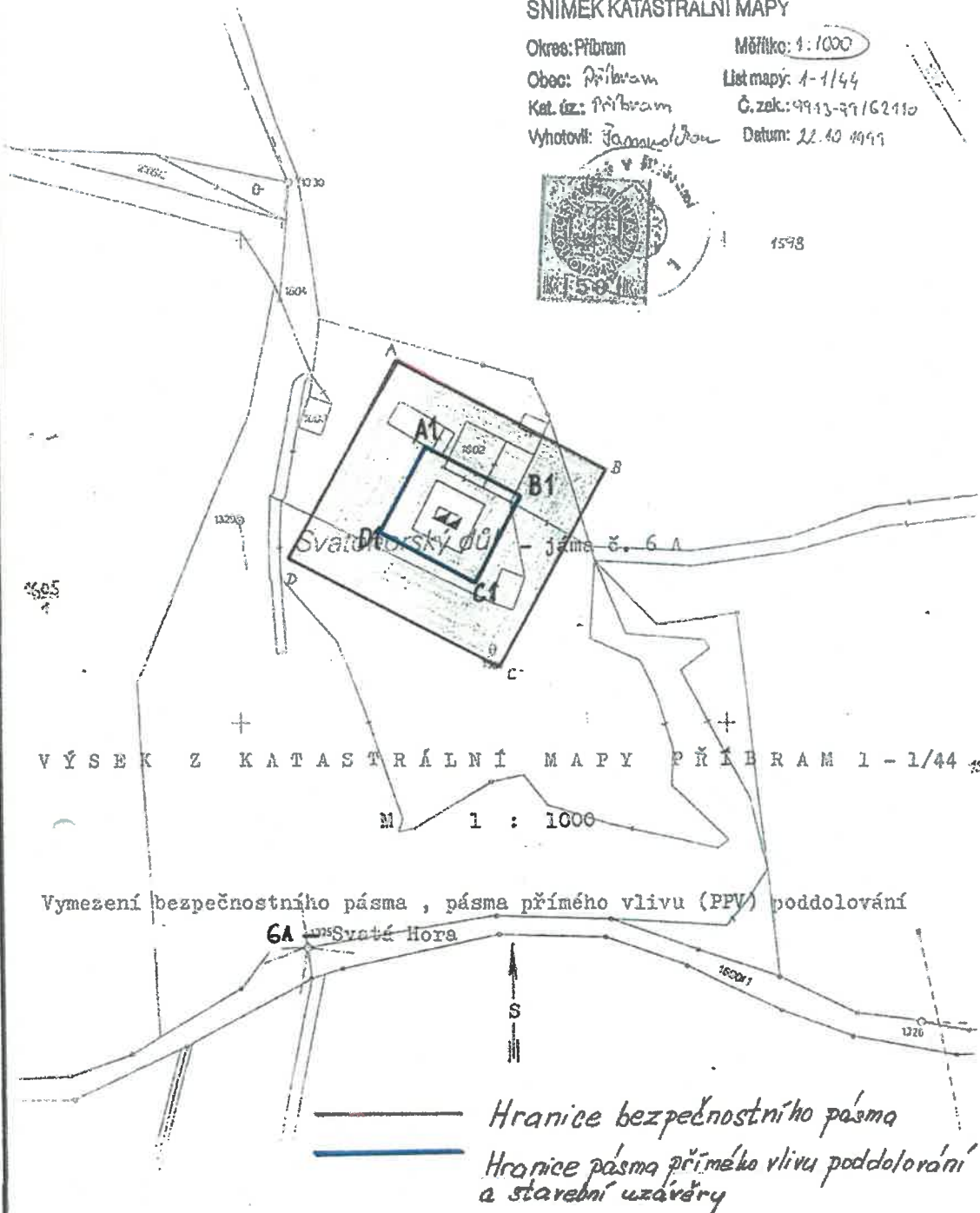
Č.zak.: 9913-39/62110

Vyhotožil: Janáček J.

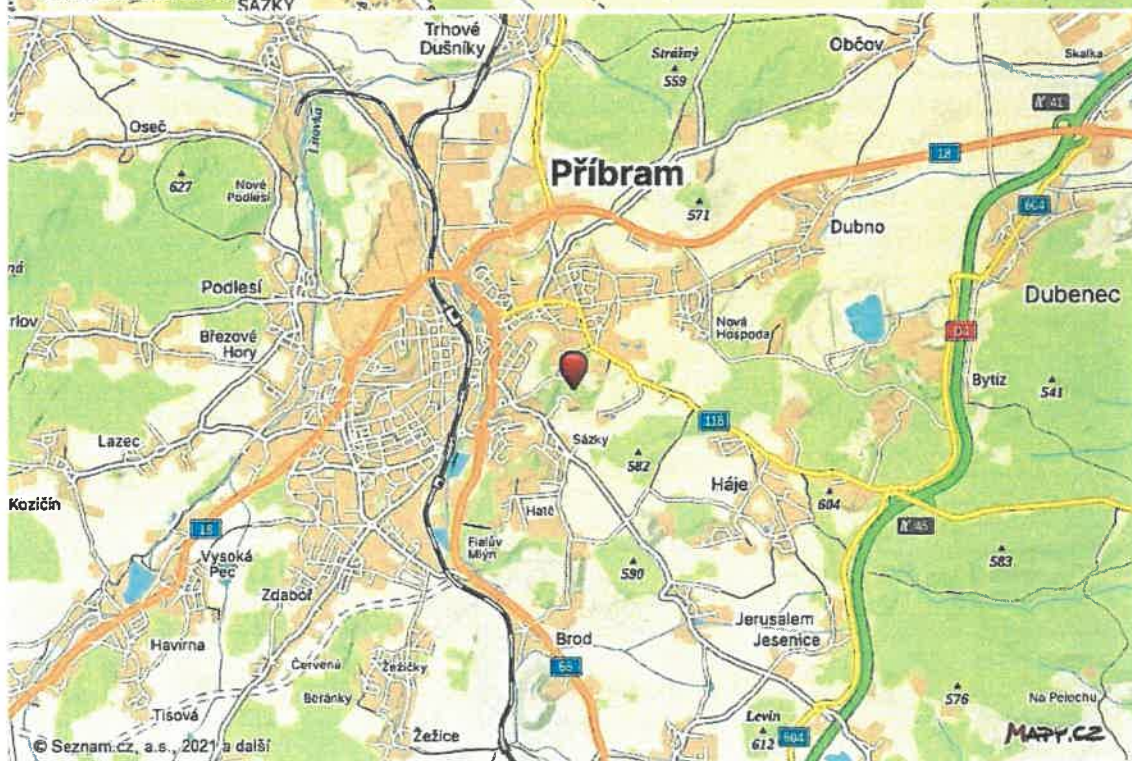
Datum: 22.10.1999



1598



Mapa oblasti



Lokalizace nemovitosti

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl

Ing. Milan Ječmen

Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

Ing. Jiří Nohejl

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6378/142/2026, evidenční číslo položky 040455/2026.

V Praze dne 18. 05. 2026

Jan Havlík
Znalec



otisk znalecké pečeti

Ing. Jiří Nohejl
prokurista

