

**Název bodu jednání:**

Výkup spoluvlastnického podílu z celku pozemků p. č. 1839/1 a p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram

**Předkládá:** Rada města Příbram

**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 27.05.2024, č. usn. 0530/2024

**Text usnesení RM:** Rada města

1. doporučuje ZM schválit výkup spoluvlastnického podílu, vždy o velikosti ideální 1/2 pozemku p. č. 1839/1 a pozemku p. č. 444/29, oba v katastrálním území Příbram od [redacted] do majetku města, za cenu 1.600,00 Kč/m<sup>2</sup>.
2. ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 17.06.2024.

**Napsala:** Bc. Petra Kramperová

**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

výkup spoluvlastnického podílu, vždy o velikosti ideální 1/2 pozemku p. č. 1839/1 a pozemku p. č. 444/29, oba v katastrálním území Příbram, od [redacted] do majetku města, za cenu ..... Kč/m<sup>2</sup>.

**Důvodová zpráva:**

Dne 12.02.2024 Zastupitelstvo města Příbram svým usnesením č. 391/2024/ZM schválilo výkup spoluvlastnických podílů, vždy o velikosti ideální 1/4 pozemku p. č. 1839/1 a pozemku p. č. 444/29, oba v katastrálním území Příbram, od [redacted] a od [redacted] do majetku města, za cenu 1.600,00 Kč/m<sup>2</sup>. Smlouva byla již stranami podepsána.

**Následuje původní důvodová zpráva:**

[redacted] se obrátili na město Příbram s nabídkou na výkup spoluvlastnických podílů k pozemkům, které zdědili v dědickém řízení, do majetku města.

Jedná se o pozemek p. č. 1839/1 o výměře 54 m<sup>2</sup> (zahrada, zemědělský půdní fond) a pozemek p. č. 444/29 o výměře 33 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/jiná plocha), oba v katastrálním území Příbram.

V katastru nemovitostí je u obou předmětných pozemků vlastnické právo pro:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted] dále ve svém dopise uvedl, že město Příbram je vlastníkem pozemku p. č. 1838/1, na kterém je (dle webových stránek Mapy.cz) vybudována Mateřská škola Strom radosti a poznání, Jungmannova 91, Příbram III (pozn. OSM, jedná se o MŠ V Zahradě), kdy součástí zahrady je i pozemek p. č. 1839/1 v k. ú. Příbram, který zdědili v dědickém řízení se sestrou, kdy každý vlastní 1/4 pozemku. Dále byl předmětem dědického řízení pozemek p. č. 444/29 v k. ú. Příbram, který leží mezi zahradou zmíněné mateřské školy a panelovým domem ležícím na pozemku p. č. 472/1 v k. ú. Příbram. Z tohoto pozemku rovněž zdědili se sestrou každý 1/4.

Znalecký posudek č. 7027/2023 ze dne 20.11.2023, vyhotovený Ing. Františkem Slaninou, stanovil cenu obvyklou výše uvedených pozemků na celkovou částku 139.200,00 Kč (tj. 1.600,00 Kč/m<sup>2</sup>).

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

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

Předmětné pozemky, kterých se týká žádost, jsou v ÚP, vymezeny jako tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK).

Odbor doporučuje získat nabízené podíly u pozemků p. č. 1839/1 a p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram, do vlastnictví města Příbram.

Pozemek p. č. 1839/1 v k. ú. Příbram je součástí areálu (zahrady) mateřské školy v Příbrami III, Jungmannova 91. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů. Pro rozvoj města Příbram nabízené pozemky představují přínos a dojde tím i k scelení pozemků ve vlastnictví města Příbram.

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

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů nemá k nabídce odkupu pozemků námitek.

Dle sdělení 1. SčV, a.s., se zařízení v jejich provozování nebo servisování v zájmovém území výše uvedených pozemků nenachází. Rovněž se na pozemcích nenachází ani inženýrské sítě společností ČEZ Distribuce, a.s., GasNet Služby, s.r.o., a CETIN a. s..

Nabývací tituly jsou shodné na oba dva pozemky, a to:

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 6, č. j. 26 D-361/2020 -189 ze dne 09.03.2023. Právní moc ke dni 09.03.2023.
- o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 8, č. j. 20 D-1256/2012 -104 ze dne 04.11.2019. Právní moc ke dni 12.02.2020

Předmětné pozemky nejsou uvedeny v obecně závazné vyhlášce města č. 13/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství jako pozemek, za jehož zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

OSM se z důvodu místního šetření a pořízení fotodokumentace domluvil s paní ředitelkou MŠ V Zahradě na možnosti vstupu na školní zahradu. V rámci šetření bylo posléze zjištěno, že pozemek p. č. 1839/1 v k. ú. Příbram je využíván mateřskou školou jako zahrada, na části předmětného pozemku se zřejmě nachází i herní prvky.

Pozemek p. č. 444/29 v k. ú. Příbram se nachází mezi předmětnou zahradou školky a panelovým domem, vede tudy vyšlapaná cesta spojující ul. Jungmannova a ul. Alešova.

Na základě podané nabídky se OSM telefonicky spojil s [redacted] za účelem zjištění případného kontaktu na [redacted] která je rovněž spoluvlastníkem předmětných pozemků. [redacted] uvedl, že pouze ví, že se jedná o vzdálenou příbuznou, ale ani on, ani jeho sestra, s paní v žádném kontaktu nejsou.

OSM [redacted] zaslal na adresu uvedenou v katastru nemovitostí dopis, ve kterém ji požádal o sdělení, zda by měla zájem odprodat městu Příbram své spoluvlastnické podíly nemovitostí. Dopis se však z Francie vrátil jako nedoručený. OSM posléze zjistil i e-mailový kontakt na paní [redacted] e-mail se zřejmě doručil (jako nedoručitelný se nevrátil), ale paní nereagovala.

OSM proto zatím předkládá k rozhodnutí příslušným orgánům nabídku [redacted] s tím, že pokud dojde k odkupu podílů předmětných pozemků od [redacted] pokusí se OSM opětovně kontaktovat [redacted] s možností převést i její podíly výše uvedených pozemků do vlastnictví města Příbram.

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

Komise doporučuje schválit výkup pozemků p. č. 1839/1 a p. č. 444/29, oba v katastrálním území Příbram, do vlastnictví města Příbram.

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. nabídka [REDACTED]
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
4. znalecký posudek

Konec původní důvodové zprávy.

Dne 25.04.2024 se OSM opětovně pokusil kontaktovat [REDACTED] [REDACTED] na tento dopis již reagovala s tím, že má zájem prodat svou polovinu předmětných pozemků. Dále se dotázala, jak má postupovat. OSM [REDACTED] na toto sdělení odpověděl, že materiál bude připraven k projednání příslušným rozhodujícím orgánům města Příbram. V závislosti na výsledku rozhodnutí zastupitelstva města, bude [REDACTED] sdělen další postup ve věci. OSM dále [REDACTED] sdělil cenu 1.600,00 Kč/m<sup>2</sup> za předmětné pozemky, která byla stanovena znaleckým posudkem č. 7027/2023 vyhotoveným Ing. Františkem Slaninou.

[REDACTED] k datu sepsání tohoto materiálu na toto sdělení prozatím nereagovala.

OSM nyní předkládá materiál k rozhodnutí o výkupu spoluvlastnického podílu, vždy o velikosti ideální 1/2 pozemku p. č. 1839/1 a pozemku p. č. 444/29, oba v katastrálním území Příbram, od [REDACTED]

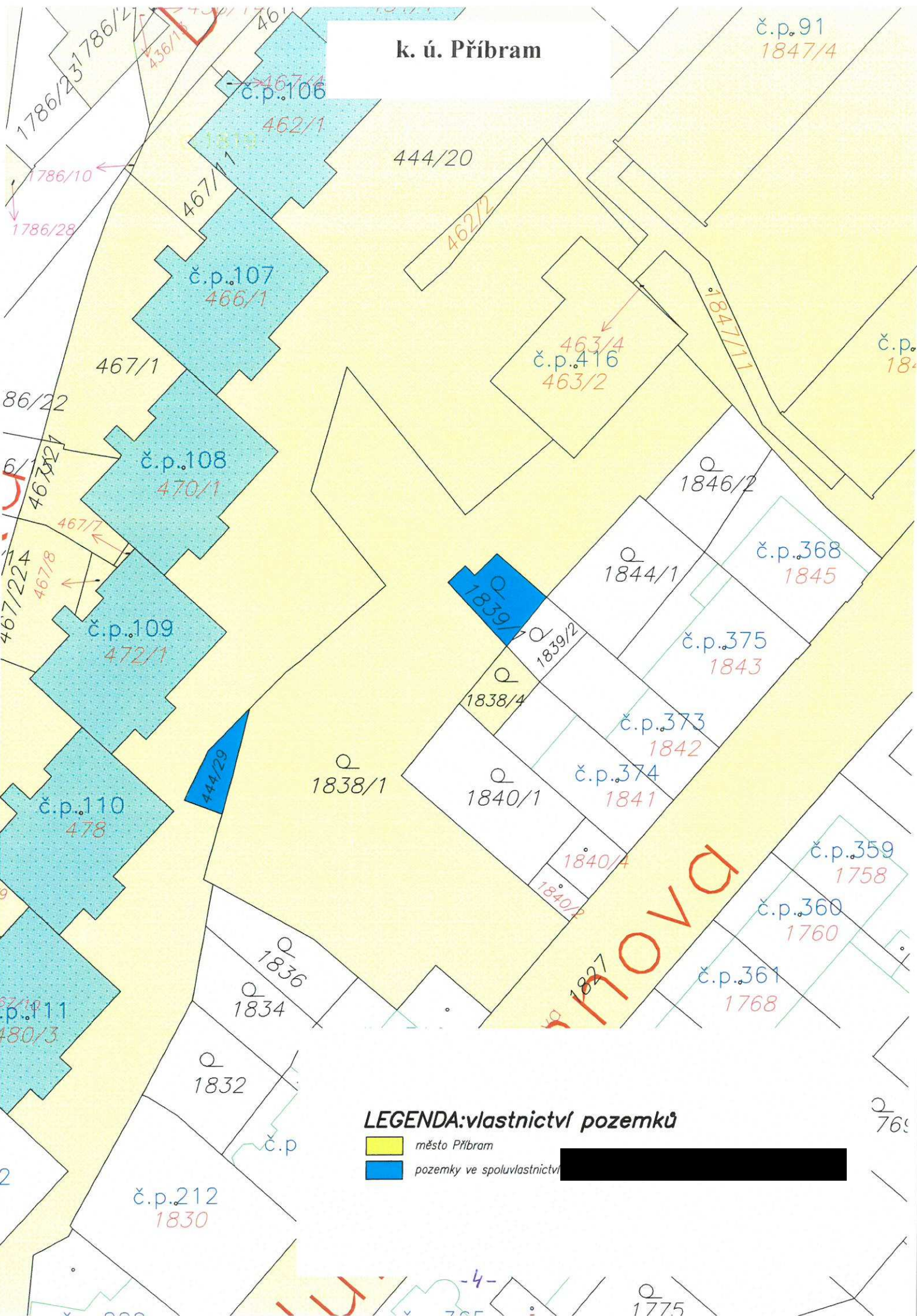
Fond pozemků – výše zůstatku ke dni 26.05.2024 je 9.316.021,95 Kč, dále je částka 24.000.000 Kč uložena na spořicí účet.

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. sdělení [REDACTED]
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
4. znalecký posudek

k. ú. Příbram

č.p.91  
1847/4



**LEGENDA: vlastnictví pozemků**

-  město Příbram
-  pozemky ve spoluvlastnictví XXXXXXXXXX



31786/29  
436/14  
467/15

č.p.105  
451/1  
č.p.106  
462/1  
1819

č.p.107  
466/1  
444/20  
462/2

č.p.416  
463/4  
463/2

č.p.91  
1847/4  
č.p.92  
1847/3

č.p.108  
470/1  
č.p.109  
472/1

č.p.368  
1845  
č.p.375  
1843

č.p.373  
1842  
č.p.374  
1841

č.p.110  
478  
444/29

č.p.373  
1842  
č.p.374  
1841

č.p.359  
1758  
č.p.360  
1760

č.p.310  
1835  
č.p.309  
1833

č.p.361  
1768  
č.p.363  
1770

č.p.362  
1772  
č.p.364  
1774

č.p.258  
1851  
č.p.212  
1850

č.p.362  
1772  
č.p.364  
1774

č.p.362  
1772  
č.p.364  
1774

panorama

p. c. 1839/1



p. č. 440/29



## Petra Kramperová

---

**Od:** [REDACTED]  
**Odesláno:** čtvrtek 25. dubna 2024 18:04  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** Re: Manifestation d'intérêt pour l'achat de terrains

Bonjour,

oui, je serai intéressée de vendre ma moitié des parcelles.

Comment doit-on procéder?

Cordialement,

[REDACTED]

Le 25/04/2024 à 13:19, Petra Kramperová a écrit :

### **Objet: Manifestation d'intérêt pour l'achat de terrains**

Madame [REDACTED]

Je me permets de vous adresser cette lettre car, d'après le cadastre des biens immobiliers, vous êtes propriétaire de la moitié de la parcelle numéro 1839/1 et de la moitié de la parcelle numéro 444/29 – deux parcelles dans la zone cadastrale de Příbram.

La ville de Příbram souhaiterait savoir si vous seriez intéressé par la vente de vos parties des terrains ci-dessus mentionnés.

Merci d'avance pour votre réponse. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à nous contacter par e-mail [petra.kramperova@pribram.eu](mailto:petra.kramperova@pribram.eu)

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

#### **Bc. Petra Kramperová**

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: [petra.kramperova@pribram.eu](mailto:petra.kramperova@pribram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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



**MĚSTO PŘÍBRAM**





## Petra Kramperová

---

**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** středa 19. července 2023 14:31  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: [REDAKCE] nabídka odkupu podílu p.č. 1839/1,a podílu p. č. 444/29, oba v k.ú. Příbram

### Pozemky p. č. 1839/1 a p. č. 444/29 oba v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 20.06.2023 jste nás požádali o vyjádření k nabídce sourozenců [REDAKCE] k možnému odkupu podílů p. č. 1839/1 a podílů p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

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

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

- p. č. 1839/1 a p. č. 444/29 oba v k. ú. Příbram – tzv. plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)

#### 1. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města

**Doporučujeme** získat nabízené podíly u pozemků p. č. 1839/1 a p. č. 444/29 oba v k. ú. Příbram do vlastnictví města Příbram.

Pozemek p. č. 1839/1 v k. ú. Příbram je součástí areálu (zahrady) Mateřské školy, Příbram III, Jungmannova 91. Dojde tím k narovnání majetkových vztahů. Pro rozvoj města Příbram nabízené pozemky představují přínos a dojde tím i k scelení pozemků ve vlastnictví města Příbram.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

S přáním hezkého dne

#### Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: [libuse.halova@pribram.eu](mailto: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:** Tuesday, June 20, 2023 8:57 AM

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

**Subject:** [REDAKCE] nabídka odkupu podílu p.č. 1839/1,a podílu p. č. 444/29, oba v k.ú. Příbram

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje nabídku odkupu podílů p. č. 1839/1 a podílů p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram, viz přiložená žádost.

Prosím o vyjádření k nabídce.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

## Petra Kramperová

---

**Od:** Kateřina Siblíková  
**Odesláno:** úterý 25. července 2023 13:56  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: [REDACTED] - nabídka odkupu podílu p.č. 1839/1,a podílu p. č. 444/29, oba v k.ú. Příbram

Vážená kolegyně,

na základě nabídky odkupu podílů na pozemcích p. č. 1839/1 a p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

### Ing. Kateřina Siblíková

referent Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: [katerina.siblikova@pribram.eu](mailto:katerina.siblikova@pribram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

**From:** Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>

**Sent:** Tuesday, June 20, 2023 8:57 AM

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

**Subject:** [REDACTED] nabídka odkupu podílu p.č. 1839/1,a podílu p. č. 444/29, oba v k.ú. Příbram

Vážené kolegyně,

Odbor správy majetku eviduje nabídku odkupu podílů p. č. 1839/1 a podílů p. č. 444/29, oba v k. ú. Příbram, viz příložená žádost.

Prosím o vyjádření k nabídce.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

### Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: [petra.kramperova@pribram.eu](mailto:petra.kramperova@pribram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7027/23

O ceně nemovitosti - pozemkových parcel par. č. **1838/4, 1839/1** vše zahrada a par. č. **444/29** ost. plocha, jiná plocha v 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

**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. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 10.11.2023 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 8 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 20.11.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti k datu 10.11.2023

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.11.2023 za přítomnosti pouze znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí LV č. 10001 a 3775 pro k. ú. Příbram
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- výměry a skutečnosti zjištěné při místním šetření

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky dle KN  
Adresa předmětu ocenění: Jungmanova a Dlouhá ulice  
261 19 Příbram  
LV: 10001, 3775  
Kraj: Středočeský  
Okres: Příbram  
Obec: Příbram  
Katastrální území: Příbram  
Počet obyvatel: 31 651  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 1\,576,00 \text{ Kč/m}^2$

### Vlastnické a evidenční údaje

1) Pozemková parcela úr. č. 1838/4 zahr. byla k datu ocenění zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, obec Příbram a jako vlastník bylo uvedeno Město Příbram, Tyršova 108, 26119 Příbram I.

2) Pozemková parcela par. č. 1839/1 zahr. a par. č. 444/29 ost. plocha byla k datu ocenění zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 3775 pro k. ú. Příbram, obec Příbram a jako vlastník byli uvedeni

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou tři pozemkové parcely par. č. 1838/4, 1839/1 zahrady a par. č. 444/29 ost. plocha, v k. ú. Příbram. Pozemky se nachází na volném, nezastavěném prostoru mezi zástavbami ulic Dlouhá a Jungmanova. Pozemky nejsou oploceny a jsou bez trvalých porostů. Po ocenění a následným uzavřením smluv dojde k úpravě vlastnických a užívatelských práv k těmto pozemkům. Město Příbram jako vlastník pozemku par. č. 1338/4 tuto parcelu převede vlastníkům parcel par. č. 1339/1 a 444/29 a vlastník pozemků par. č. 1839/1 a 444/29 převede do vlastnictví Města Příbram tyto pozemkové parcely. Oba pozemky, mimo mírně rozdílné výměry, mají stejné vlastnosti z hlediska využití, případně napojení na inženýrské sítě.

Město Příbram je okresním městem a má celkem 31 651 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. Pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tab.č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,082$$

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

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

**Index polohy:** Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,980$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,980$$

## 1. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný</b>					
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	1 576,-	0,980		1 544,48	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	zahrada	1838/4	42	1 544,48	64 868,16
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	zahrada	1839/1	54	1 544,48	83 401,92
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	osr. plocha	444/29	33	1 544,48	50 967,84
Stavební pozemky - celkem				129	<b>199 237,92</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

= **199 237,92 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

199 237,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

199.240,- 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. a č. 457/2017 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 zákona 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. a 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. a č. 457/2017 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 jsou tři pozemkové parcely par. č. **1838/4, 1839/1 zahrady a par. č. 444/29** ost. plocha, v k. ú. Příbram. Pozemky se nachází na volném, nezastavěném prostoru mezi zástavbami ulic Dlouhá a Jungmanova. Pozemky nejsou oploceny a jsou bez trvalých porostů. Po ocenění a následným uzavřením smluv dojde k úpravě vlastnických a užívatelských práv k těmto pozemkům. Město Příbram jako vlastník pozemku par. č. 1338/4 tuto parcelu převede vlastníkům parcel par. č. 1339/1 a 444/29 a vlastník pozemků par. č. 1839/1 a 444/29 převede do vlastnictví Města Příbram tyto pozemkové parcely. Oba pozemky, mimo mírně rozdílné výměry, mají stejné vlastnosti z hlediska polohy napojení na inženýrské sítě, ale jiné budoucí využití.

**Dle územního plánu města jsou pozemky součástí území označené BK, plochy smíšené obytné-bydlení městské kolektivní.**

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

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi vymyká nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí. Její obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem, i když každá nemovitost je svým umístěním a provedením jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam. Pozemky se nachází uvnitř zástavby města.

Příbram-Žežice, 1.059 m<sup>2</sup>, 3.900,- Kč/m<sup>2</sup>, Příbram-Zdaboř 873 m<sup>2</sup>, 4.410,- Kč/m<sup>2</sup>, Příbram VI-Březové Hory 1.386 m<sup>2</sup>, 5.600,- Kč/m<sup>2</sup>, Příbram III, 931 m<sup>2</sup>, 4.850,- Kč/m<sup>2</sup>.

Oceňované pozemky mají z pohledu na jejich současné a budoucí využití nerovnou polohu. Pozemek par. č. 1838/4 lze připojit k navazující nemovitosti, rodinnému domu a tak dojde k jeho výraznému zhodnocení, na rozdíl od pozemků par. č. 1839/1 a 444/29, které budou dále součástí volného prostoru mezi zástavbou obou ulic, který má nižší využití z hlediska uplatnění na trhu nemovitostí.

Oceňované pozemky se svými vlastnostmi vymykají nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí a to především z hlediska jejich umístění, výměry i budoucího využití. Jejich obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem, i když každá nemovitost je svým umístěním a vlastnostmi, jak výše uvedeno, jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam.

1) LV č. 3775 pro k. ú. Příbram, par. č. **1839/1** zahrada, 54 m<sup>2</sup>, par. č. **444/29** ost. plocha 33 m<sup>2</sup>

- jednotková cena 1.600,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. 1.600,- Kč/m<sup>2</sup> \* 87 m<sup>2</sup> (54+33) = 139.200,- Kč

2) LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, par. č. **1838/4** zahrada, 42 m<sup>2</sup>

- jednotková cena 1.900,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. 1.900,- Kč/m<sup>2</sup> \* 42 m<sup>2</sup> = 79.800,- Kč

## REKAPITULACE :

- 1) Par. č. 1839/1 zahrada, 54 m<sup>2</sup>, par. č. 444/29 ost. plocha, 33 m<sup>2</sup>..... 139.200,- Kč  
2) Par. č. 1838/4 zahrada, 42 m<sup>2</sup> = par. č. 1838/4 zahrada, 42 m<sup>2</sup> ..... 79.800,- Kč

---

Nemovitosti celkem: 219.000,- Kč

(slovy : dvěstědevatenácttisíc Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

V Příbrami 20.11.2023



Ing. František Slanina  
Mládežnická 520  
261 02 Příbram VII

## 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. 7027/23 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7027/23.