

**Název bodu jednání:**

Žádost o prodej pozemků, resp. jejich částí, v katastrálním území Příbram

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 04.08.2025, usn. č. 0633/2025**Text usnesení RM:** Rada města

1. nedoporučuje ZM schválit prodej pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, a části pozemku p. č. 2634/23 o velikosti ideálního spoluvlastnického podílu 1/2, vše v katastrálním území Příbram, [redacted]
2. schvaluje úhradu náhrady za bezesmluvní užívání pozemků v katastrálním území Příbram ve výši 72,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok, zpětně za tři roky, a to následovně: pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, společně a nerozdílně [redacted]
3. doporučuje ZM schválit prodej pozemků v katastrálním území Příbram za cenu 1.800,00 Kč/m<sup>2</sup>, a to následovně: pozemky p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, do podílového spoluvlastnictví [redacted]

**Napsala:** Bc. Petra Kramperová

### Návrhy na usnesení:

#### 1) ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, a části pozemku p. č. 2634/23 o velikosti ideálního spoluvlastnického podílu 1/2, vše v katastrálním území Příbram, [redacted] za cenu .....Kč/m<sup>2</sup>.

#### 2) ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemků v katastrálním území Příbram za cenu ..... Kč/m<sup>2</sup>, a to následovně: pozemky p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, do podílového spoluvlastnictví [redacted]

[redacted] každému podíl o velikosti ideální ¼. S tím, že kupující společně a nerozdílně uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 4.200,00 Kč.

### Důvodová zpráva:

Na OSM se obrátil [redacted] (žadatel 1), že by měl zájem o odkup pozemků v k. ú. Příbram za účelem rozšíření zahradního pozemku a zajištění vstupu na pozemky ze strany z ulice Nerudova.

Jednalo by se o pozemky:

- o p. č. 2634/35 o výměře 72 m<sup>2</sup> (zahrada),
  - o p. č. 2634/36 o výměře 6 m<sup>2</sup> (zahrada),
  - o p. č. 2634/14 o výměře 20 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace),
  - o p. č. 2634/7 o výměře 135 m<sup>2</sup> (zahrada)
  - o a spoluvlastnický podíl o velikosti ideální ½ pozemku p. č. 2634/23 o celkové výměře 120 m<sup>2</sup> (zahrada),
- (OSM dodává, že vlastníci druhé ideální ½ pozemku je [redacted])

Náhledem do mapy bylo zjištěno, že se jedná o přilplocené pozemky, které přiléhají k bytovému domu čp. 241, Příbram IV, který je rozdělen na bytové jednotky a je v podílovém spoluvlastnictví. Spoluvlastníci užívají pozemky jako zahradu. [redacted] bylo sděleno, že OSM požádá o vyjádření k jeho žádosti i majitele domu čp. 241.

[redacted] dále uvedl, že sice není přímým vlastníkem výše uvedených pozemků, ale dle jeho vyjádření má ve svém užívání pozemek p. č. 2634/31 v k. ú. Příbram, a ten již přímo sousedí s výše uvedenými nemovitými věcmi.

V mezidobí se na OSM dostavil [redacted] jeden ze spoluvlastníků domu čp. 241, s tím, že o pozemky mají zájem. Posléze byly OSM doručeny další dvě žádosti spoluvlastníků domu s vyjádřením zájmu o prodej a pronájem.

Žadatelé – vlastníci pozemku p. č. 2634/6 v k. ú. Příbram, na němž stojí stavba – bytový dům čp. 241, Příbram IV (žadatelé 2):

[redacted]

podali žádost o prodej pozemků v k. ú. Příbram, a to následujícím způsobem:

- pozemek p. č. 2634/35 o výměře 72 m<sup>2</sup> (zahrada) do podílového spoluvlastnictví [redacted] každému o velikosti ½ podílu,
- pozemek p. č. 2634/36 o výměře 6 m<sup>2</sup> (zahrada), do podílového spoluvlastnictví [redacted] každému o velikosti ½ podílu,
- pozemek p. č. 2634/14 o výměře 20 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace), do podílového spoluvlastnictví [redacted] každému o velikosti ½ podílu,
- pozemek p. č. 2634/7 o výměře 135 m<sup>2</sup> (zahrada), do podílového spoluvlastnictví [redacted] každému o velikosti podílu ¼,
- pozemek p. č. 2634/25 o výměře 11 m<sup>2</sup> (zahrada), který je v podílovém spoluvlastnictví [redacted]
- pozemek p. č. 2634/37 o výměře 49 m<sup>2</sup> (zahrada), který je v podílovém spoluvlastnictví [redacted]
- pozemek p. č. 2634/23 o výměře 120 m<sup>2</sup> (zahrada), který je v podílovém spoluvlastnictví [redacted] s podílem o velikosti 1/2 a města Příbram s podílem o velikosti 1/2. Tuto část pozemku ve vlastnictví města Příbram pak žádají prodat do podílového spoluvlastnictví [redacted] každému o velikosti 1/4 podílu.

Vlastníci domu čp. 241 ve své žádosti uvedli, že mají zájem o právní narovnání pozemků a trvalé zajištění užívání těchto pozemků osobami, které o pozemky dlouhodobě pečují, a to již více než 35 let. Pozemky sekají, uklízí a pečují o zeleň. Pozemky využívají rovněž jako prostor pro odpočinek. Ve své žádosti i vlastníci poznamenali, že součástí celkové péče o tuto lokalitu dům částečně zrevitalizovali, což dokazuje zájem obyvatel domu se i do budoucna starat o zahradu s domem jako celek.

Vlastníci domu čp. 241 zároveň městu Příbram doručili i žádost o pronájem všech výše uvedených nemovitých věcí, dle jejich vyjádření s tím, aby bylo jednoznačně stanoveno, kdo pozemky užívá a stará se o ně.

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.

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

Odbor souhlasí s prodejem předmětných pozemků p. č. 2634/36, p. č. 2634/35, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, včetně požadovaných podílů na pozemcích p. č. 2634/23, 2634/25, 2634/37, vše v k. ú. Příbram (žadatelům 2). Poptávané pozemky přiléhají ke stavbě – domu č. p. 241, ul. Nerudova, jejímž vlastníkem jsou žadatelé. Důvodem podání žádosti je uspořádání nevyřešených majetkoprávních vztahů, kdy předmětné pozemky slouží vlastníkům domu (žadatelům), jako přístupové cesty do domu, přístupové cesty ke garážím a jako zahrada.

OIRM doporučuje prodej. Jedná se o pozemky města Příbram, které využívají vlastníci bytového domu.

Odbor nesouhlasí s prodejem pozemků p. č. 2634/36, p. č. 2634/35, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7 a 1/2 podílu pozemku p. č. 2634/23, vše v k. ú. Příbram, žadateli 1, a to z důvodu potřeby daných pozemků pro obsluhu nemovitosti, která je součástí pozemku p. č. 2634/6 v k. ú. Příbram, domu čp. 241. Navíc žadatelem, [redacted], vlastněný pozemek p. č. 2634/32 v k. ú. Příbram, je vlastníkem přístupný z nemovitosti jeho bydliště [redacted]

Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města):  
Na předmětné části pozemku město Příbram v současné době připravuje žádnou investiční akci.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:  
K první žádosti [redacted] neměl odbor z hlediska dopravních zájmů námitek.

Po obdržení žádosti vlastníků domu čp. 241 Odbor silničního hospodářství uvedl:  
S prodejem [redacted] odbor nesouhlasí. Pozemky jsou dlouhodobě užívány obyvateli ulice Nerudova čp. 241. Navíc jedna část pozemku tvoří příjezd do garáží, které užívají obyvatelé domu čp. 241, pokud by došlo k prodeji jiné osobě, než obyvatelům domu čp. 241, vjezd do garáží by byl tímto znemožněn.

Vzhledem k výše uvedenému odbor souhlasí s prodejem pozemku [redacted] a dalším vlastníkům domu čp. 241 v ul. Nerudova v Příbrami IV.

OSM v katastru nemovitostí prověřil vlastnictví garáží na pozemcích p. č. 2634/10 a p. č. 2634/11, oba v k. ú. Příbram. Garáž na pozemku p. č. 2634/10 je ve spoluvlastnictví [redacted] Garáž na pozemku p. č. 2634/11 je v podílovém spoluvlastnictví [redacted]

Z programu Agendio bylo při lustrování výše uvedených pozemků zjištěno, že dne 15.08.2016 byla uzavřena Smlouva o pronájmu pozemku č. A 798/OSM/2016 mezi městem Příbram, jako pronajímatelem, a [redacted] jako nájemcem, kdy předmětem nájmu byly pozemky p. č. 2634/14 a p. č. 2634/35, oba v k. ú. Příbram. Dne 14.08.2019 byla ze strany [redacted] doručena městu Příbram výpověď z předmětného smluvního vztahu, kterou dne 16.09.2019 vzala na vědomí Rada města Příbram.

OSM nechal ve věci vyhotovit znalecký posudek pro stanovení ceny obvyklé pro prodej výše uvedených pozemků. Znalecký posudek č. 7091/25 ze dne 17.05.2025 vypracovaný znalcem Ing. Františkem Slaninou určil cenu obvyklou pro prodej výše uvedených nemovitých věcí ve výši 1.800,00 Kč/m<sup>2</sup> a cenu za bezesmluvní užívání výše uvedených pozemků na částku 72,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Na poptávaných nemovitých věcech se nenachází vodohospodářské sítě.

Poptávané pozemky nejsou uvedeny v obecně závazné vyhlášce, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, jako pozemky, za jejichž zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

OSM na základě vyjádření Odboru investic a rozvoje města předkládá výkonnému orgánu k rozhodnutí žádost o prodej požadovaných nemovitých věcí, podaná žádost o pronájem by byla řešena až v případě neschválení prodeje pozemků.

Záměr prodat výše uvedené nemovité věci byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 25.06.2025 do 16.07.2025.



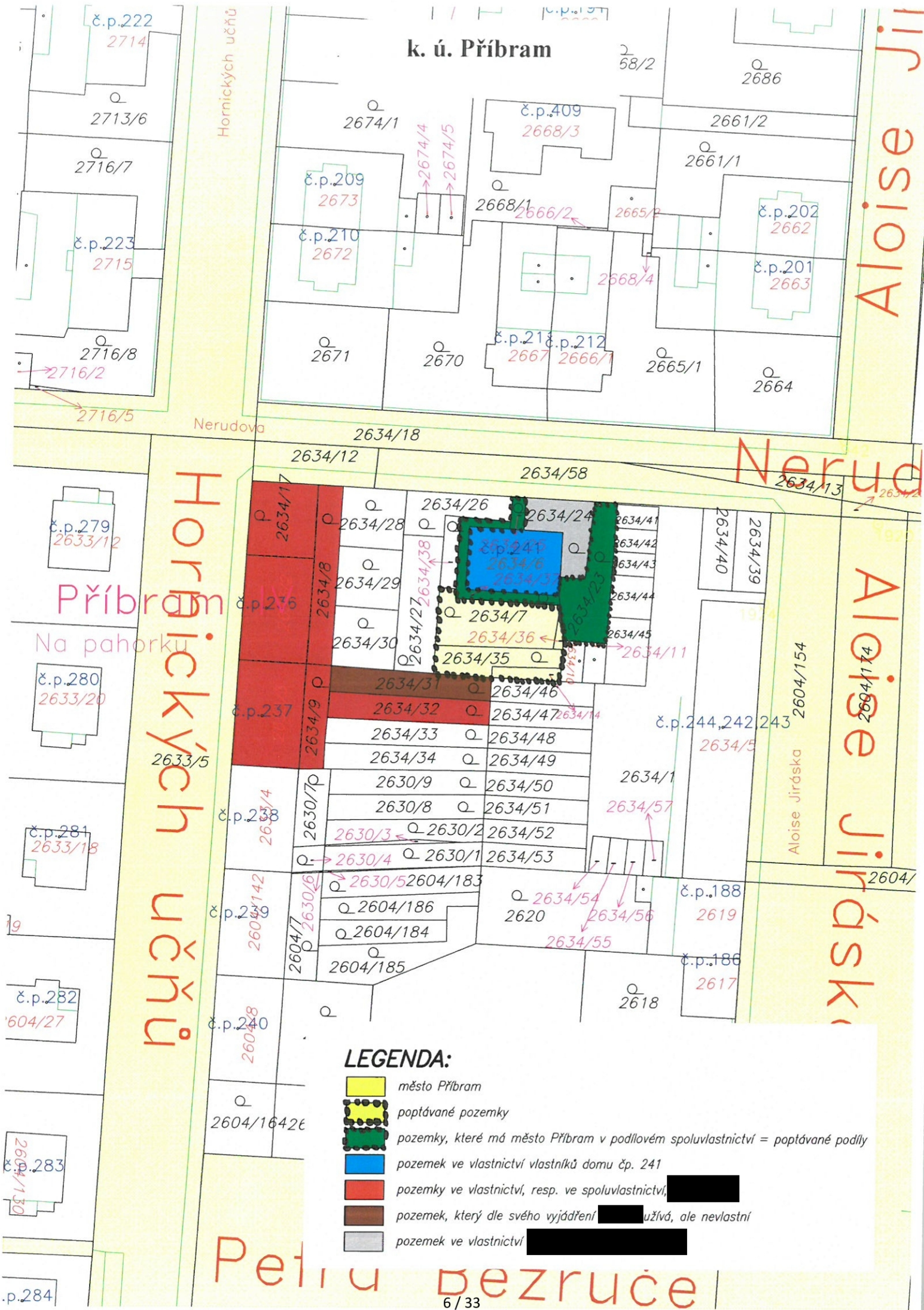
Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 25.06.2025 s následujícím stanoviskem:

1. Komise nedoporučuje schválit prodej pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, a ideálního podílu pozemku p. č. 2634/23 ve výši  $\frac{1}{2}$ , vše v k. ú. Příbram, žadateli 1.
2. Komise doporučuje schválit prodej pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, a ideálního podílu pozemku p. č. 2634/23 ve výši  $\frac{1}{2}$ , ideálního podílu pozemku p. č. 2634/25 ve výši  $\frac{1}{4}$  a ideálního podílu pozemku p. č. 2634/37 ve výši  $\frac{1}{4}$ , vše v k. ú. Příbram, žadatelům č. 2.

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. žádost žadatele č. 1, žádosti žadatelů č. 2
3. 2x vyjádření Odboru investic a rozvoje města, 2x vyjádření Odboru silničního hospodářství
4. znalecký posudek č. 7091/25

# k. ú. Příbram



## LEGENDA:

- město Příbram
- poptávané pozemky
- pozemky, které má město Příbram v podílovém spoluvlastnictví = poptávané podíly
- pozemek ve vlastnictví vlastníků domu čp. 241
- pozemky ve vlastnictví, resp. ve spoluvlastnictví, [redacted]
- pozemek, který dle svého vyjádření [redacted] užívá, ale nevlastní
- pozemek ve vlastnictví [redacted]



Hornických

Aloise

Nerudova

Hornických  
Příbram  
a pahorků  
učňů

Aloise  
Jiráskova

Petra Bezruč















V Příbrami dne 25.04.2025

## ŽÁDOST

### I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

☒ PRODEJ      ☐ PACHT      ☐ NÁJEM      ☐ SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

### II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí



pozemek p. č. **2634/35** o výměře **72 m<sup>2</sup>** v katastrálním území Příbram IV.

pozemek p. č. **2634/36** o výměře **6 m<sup>2</sup>** v katastrálním území Příbram IV.

pozemek p. č. **2634/14** o výměře **20 m<sup>2</sup>** v katastrálním území Příbram IV.

pozemek p. č. **2634/7** o výměře **135 m<sup>2</sup>** v katastrálním území Příbram IV.

☒ další pozemky uvedeny v příloze této žádosti



část pozemku p. č. **2634/23** o výměře cca **60 m<sup>2</sup>** z celkové výměry **120 m<sup>2</sup>** v katastrálním území Příbram IV.

### III. Účel, důvod:

Rozšíření zahradního pozemku a zajištění vstupu na pozemky ze strany z ulice Nerudova.

### 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):

### 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 ([www.rwe-ds.cz](http://www.rwe-ds.cz)).

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

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

1. SčV a.s., Novohospodská ul. 93, 261 01 Příbram IX – Nová Hospoda ([www.lscv.cz](http://www.lscv.cz)).

Příbramská teplárenská a.s., Obecní 269, 261 01 Příbram I ([ptas@volny.cz](mailto:ptas@volny.cz)).

Technické služby města Příbrami, p. o. (veřejné osvětlení) Čs. armády 6, 261 01 Příbram IV ([pozemky@ts-pb.cz](mailto:pozemky@ts-pb.cz))

#### VIII. Přílohy:

☒ situační snímek se zákresem poptávané části pozemku

☒ jiné: Fotografie pozemku.

☐ vyjádření správců sítí

#### 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.



Podpis, příp. razítko žadatele





2634/58

2634/26

2634/24

2634/41

2634/28

2634/42

60m<sup>2</sup>  
1/2  
(120m)

2634/43

2634/25  
2634/6  
2634/37

2634/44

2634/29

2634/38

2634/23

2634/45

2634/30

2634/27

2634/7

2634/36

2634/11

135m

6m

2634/35

72m

20m

2634/10

2634/31

2634/46

2634/32

2634/47

2634/14

2634/48

13 / 38



Dobrý den,  
obracím se na Vás se žádostí o odkup pozemků, které se nacházejí v blízkosti bytového domu na adrese Nerudova 241, Příbram IV. Celá žádost je v příloze zprávy.

Pro efektivnější komunikaci mě můžete kontaktovat na níže uvedených kontaktech.

S přáním příjemného dne





## ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA PŘÍBRAM

Vážení členové Rady města,

na základě dlouhodobého užívání a údržby pozemků obklopujících bytový dům, jejichž seznam uvádíme níže, žádáme o odkup těchto pozemků, které jsou ve vlastnictví města Příbram.

Pozemky využívají obyvatelé přilehlého domu na adrese Nerudova 241 jako prostor pro odpočinek, běžné užívání a jsou po více než 35 let pravidelně udržovány – zejména sekáním trávy, úklidem a péčí o okolní prostředí. Součástí celkové péče o lokalitu byl dům částečně revitalizován, což dokazuje zájem obyvatel domu se i do budoucna starat o zahradu s domem jako celek.

Cílem této žádosti je právní narovnání a trvalé zajištění užívání těchto pozemků osobami, které o ně rádi dlouhodobě pečují.

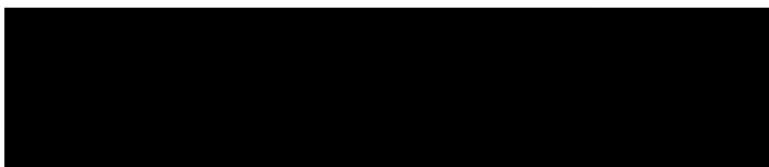
Navrhujeme odkup v následujícím majetkovém rozdělení:

| Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Podíl města | Výměra ve vlastnictví města [m <sup>2</sup> ] | Navrhovaný kupující | Podíl kupujících | Výměra kupujících [m <sup>2</sup> ] |
|----------------|--------------------------|-------------|-----------------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------|
| 2634/25        | 11                       | 1/4         | 2,75                                          |                     | 1/8              | 1,4                                 |
|                |                          |             |                                               |                     | 1/8              | 1,4                                 |
| 2634/37        | 49                       | 1/4         | 12,25                                         |                     | 1/8              | 6,1                                 |
|                |                          |             |                                               |                     | 1/8              | 6,1                                 |
| 2634/23        | 120                      | 1/2         | 60                                            |                     | 1/4              | 30,0                                |
|                |                          |             |                                               |                     | 1/4              | 30,0                                |
| 2634/36        | 6                        | 1/1         | 6                                             |                     | 1/2              | 3,0                                 |
|                |                          |             |                                               |                     | 1/2              | 3,0                                 |
| 2634/7         | 135                      | 1/1         | 135                                           |                     | 1/4              | 33,8                                |
|                |                          |             |                                               |                     | 1/4              | 33,8                                |
|                |                          |             |                                               |                     | 1/4              | 33,8                                |
|                |                          |             |                                               |                     | 1/4              | 33,8                                |
| 2634/35        | 72                       | 1/1         | 72                                            |                     | 1/2              | 36,0                                |
|                |                          |             |                                               |                     | 1/2              | 36,0                                |
| 2634/14        | 20                       | 1/1         | 20                                            |                     | 1/2              | 10,0                                |
|                |                          |             |                                               |                     | 1/2              | 10,0                                |

V případě kladného vyřízení žádosti jsme připraveni spolupracovat na stanovení podmínek převodu, včetně případného znaleckého posudku, a uzavření kupní smlouvy podle pravidel a zásad města Příbram.

Děkujeme za zvážení této žádosti.

S úctou,



*dne 21.5.2025*



Dobrý den,  
obracím se na Vás se žádostí o pronájem pozemků, které se nacházejí v blízkosti bytového domu na adrese Nerudova 241, Příbram IV. Celá žádost je v příloze zprávy.

Pro efektivnější komunikaci mě můžete kontaktovat na níže uvedených kontaktech.

S přáním příjemného dne



## ŽÁDOST O PRONÁJEM POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA

---

Vážení členové Rady města,

obracím se na Vás se žádostí o pronájem níže uvedených pozemků, které se nacházejí v blízkosti bytového domu a jsou dlouhodobě užívány a udržovány jeho obyvateli:

| Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Podíl města | Výměra ve vlastnictví města [m <sup>2</sup> ] |
|----------------|--------------------------|-------------|-----------------------------------------------|
| 2634/25        | 11                       | 1/4         | 2,75                                          |
| 2634/37        | 49                       | 1/4         | 12,25                                         |
| 2634/23        | 120                      | 1/2         | 60                                            |
| 2634/36        | 6                        | 1/1         | 6                                             |
| 2634/7         | 135                      | 1/1         | 135                                           |
| 2634/35        | 72                       | 1/1         | 72                                            |
| 2634/14        | 20                       | 1/1         | 20                                            |

Tyto pozemky jsou obyvateli přilehlého domu pravidelně udržovány – zejména formou sekání trávy, úklidu a péče o zeleň – již více než 35 let. Dlouhodobě tak slouží jako přírodní zázemí a přirozené prodloužení okolního obytného prostoru. Údržba je prováděna dobrovolně a s cílem vytvářet příjemné a bezpečné prostředí pro každodenní život.

Cílem této žádosti je oficiálně upravit vztah k uvedeným pozemkům tak, aby bylo jednoznačně stanoveno, kdo je užívá a stará se o jejich stav. Pronájem by tuto situaci právně narovnal a umožnil další péči v souladu s pravidly města.

Děkuji za zvážení této žádosti a jsem připraven poskytnout případné doplňující informace či dokumentaci dle potřeby.

S úctou,





## Petra Kramperová

**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** úterý 10. června 2025 14:31  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: [REDACTED] - ž. o prodej poz v k. ú. Příbram

**Pozemky p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, p. č. 2634/23, p. č. 2634/25 a p. č. 2634/37 vše v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

Dne 26.05.2025 jste nás požádali o vyjádření k žádosti [REDACTED] který zastupuje obyvatelé domu č. p. 241, ul. Nerudova, Příbram IV, a to o **prodej nebo pronájem** pozemků **p. č. 2634/36, p. č. 2634/35, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7** včetně části pozemku **p. č. 2634/23** – ideální podíl 1/2 z celkové výměry 120 m<sup>2</sup>, části pozemku **p. č. 2634/25** – ideální podíl 2/8 z celkové výměry 11 m<sup>2</sup> a části pozemku **p. č. 2634/37** – ideální podíl 2/8 z celkové výměry 49 m<sup>2</sup>, to vše v katastrálním území 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. **Změna č. 2 ÚP je účinná k 21.11.2024.**

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

- p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, p. č. 2634/23, p. č. 2634/25 a p. č. 2634/37 vše v k. ú. Příbram – tzv. *plochy smíšené obytné městské – individuální (SI)*

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

OIRM **souhlasí** s prodejem předmětných pozemků p. č. 2634/36, p. č. 2634/35, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7 včetně požadovaných podílů na pozemcích p. č. 2634/23, 2634/25, 2634/37 v k. ú. Příbram. Poptávané pozemky přiléhají ke stavbě č. p. 241, ul. Nerudova, jejímž vlastníkem jsou žadatelé. Důvodem podání žádosti je uspořádání nevyřešených majetkoprávních vztahů, kdy předmětné pozemky slouží vlastníkům domu (žadatelům), jako přístupové cesty do domu, přístupové cesty ke garážím a jako zahrada.

OIRM doporučuje prodej. Jedná se o pozemky města Příbram, které využívají vlastníci bytového domu.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

Na předmětných pozemcích 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](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](mailto:Petra.Kramperova@pribram.eu)>

**Sent:** Monday, May 26, 2025 2:10 PM

**To:** Libuše Hálová <[Libuse.Halova@pribram.eu](mailto:Libuse.Halova@pribram.eu)>; Tomáš Kubík <[Tomas.Kubik@pribram.eu](mailto:Tomas.Kubik@pribram.eu)>

**Subject:** [REDACTED] - ž. o prodej poz v k. ú. Příbram

## Petra Kramperová

**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** středa 11. června 2025 13:30  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: [REDAKCE] - ž. o prodej pozemků v k. ú. Příbram

### Pozemky p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7 a p. č. 2634/23 vše v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti o prodej pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, a ½ podílu pozemku p. č. 2634/23, vše v k. ú. Příbram za účelem rozšíření zahradního pozemku a zajištění vstupu na pozemky ze strany z ulice Nerudova.

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.**

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

- p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7 a p. č. 2634/23 vše v k. ú. Příbram – tzv. *plochy smíšené obytné městské – individuální (SI)*

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

**Nesouhlasí** s prodejem předmětných pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, a ½ podílu pozemku p. č. 2634/23, vše v k. ú. Příbram, a to z důvodů potřeby daných pozemků pro obsluhu nemovitosti na p. č. 2634/6 v k. ú. Příbram.

Navíc žadatelem vlastněný pozemek p.č. 2634/32 v k. ú. Příbram není v bezprostředním sousedství s požadovanými pozemky k odkupu. Tento pozemek p.č. 2634/32 v k. ú. Příbram je vlastníkově přístupný z nemovitosti jeho bydliště (Hornických Učňů 237, Příbram IV, 26101).

Vyřizuje: Ing. arch. Tlustý/ 602 732 843

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

Na předmětných pozemcích 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](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:** Wednesday, April 30, 2025 4:22 PM

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

**Subject:** [REDAKCE] - ž. o prodej pozemků v k. ú. Příbram

Vážené kolegyně,



## Petra Kramperová

---

**Od:** Kateřina Siblíková  
**Odesláno:** úterý 20. května 2025 9:53  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE [REDACTED] - ž. o prodej pozemků v k. ú. Příbram

Vážená kolegyně,

na základě žádosti pana Wolfa o prodej pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, a ½ podílu pozemku p. č. 2634/23, vše v k. ú. Příbram 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](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:** Wednesday, April 30, 2025 4:22 PM  
**To:** Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>  
**Subject:** [REDACTED] - ž. o prodej pozemků v k. ú. Příbram

Vážené kolegyně,

OSM obdržel žádost o prodej pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7, a ½ podílu pozemku p. č. 2634/23, vše v k. ú. Příbram.

Žádost zasíláme v příloze a prosíme o Vaše vyjádření.

S pozdravem a přáním hezkého dne

**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](#)

## Petra Kramperová

**Od:** Tomáš Kubík  
**Odesláno:** středa 2. července 2025 8:45  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: [REDACTED] ž. o prodej poz v k. ú. Příbram

Vážená paní kolegyně,

k níže uvedené žádosti [REDACTED] prodej pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7 a ½ podílu pozemku p. č. 2634/23, pronájem ¼ podílu u pozemku p. č. p. č. 2634/25 a ¼ podílu u pozemku p. č. 2634/37 vše v k. ú. Příbram OSH sděluje následující:

S prodejem [REDACTED] OSH **nesouhlasí**. Pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7 a ½ podílu pozemku p. č. 2634/23, pronájem ¼ podílu u pozemku p. č. p. č. 2634/25 a ¼ podílu u pozemku p. č. 2634/37 vše v k. ú. Příbram jsou dlouhodobě užívány obyvateli ulice Nerudova čp. 241. Navíc část pozemku určeného k odkupu tvoří příjezd do garáží obyvatel domu čp. 241 a tudíž prodejem by byl tento vjezd znemožněn.

Vzhledem k zajištění přístupu do garáží obyvatel čp. 241, dlouhodobému užívání výše uvedených pozemků obyvateli domu **OSH souhlasí s prodejem pozemku [REDACTED] a dalším vlastníkem domu čp. 241 v ul Nerudova v Příbrami.**

Přeji hezký den

**Bc. Tomáš Kubík, MBA**

vedoucí Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 554

E: [tomas.kubik@pribram.eu](mailto:tomas.kubik@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, May 26, 2025 2:10 PM

**To:** Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Tomáš Kubík <Tomas.Kubik@pribram.eu>

**Subject:** [REDACTED] - ž. o prodej poz v k. ú. Příbram

Vážení kolegové,

dne 30.04.2025 jsme žádali o vyjádření k žádosti [REDACTED] k prodeji pozemků p. č. 2634/35, p. č. 2634/36, p. č. 2634/14, p. č. 2634/7 a ½ podílu pozemku p. č. 2634/23, vše v k. ú. Příbram.

Nyní jsme obdrželi obdobnou žádost od obyvatelů domu čp. 241, ul. Nerudova, Příbram IV, a to o prodej nebo pronájem výše uvedených nemovitých věcí. Obě žádosti byly doplněny ještě i o prodej/pronájem ¼ podílu u pozemku p. č. p. č. 2634/25 a ¼ podílu u pozemku p. č. 2634/37. Obě žádosti zasíláme v příloze a prosíme o Vaše vyjádření.

Děkujeme za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

**Bc. Petra Kramperová**

vedoucí oddělení majetkoprávního



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7091/25

O ceně nemovitosti - pozemkových parcel par. č. 2634/35, 2634/36, 2634/14, 2634/7 a 2634/23 (podíl. id. 1/2) vše zahrada, k. ú. Příbram, obec Příbram a určení částky za jejich bezesmluvní užívání.

---

**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. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 12.5.2025 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 11 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 17.5.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti k datu 12.5.2025

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.5.2025 za přítomnosti pouze znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí LV č. 10001 a 10669 pro k. ú. Příbram
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky dle KN

Adresa předmětu ocenění: Nerudova  
261 19 Příbram

LV: 10001, 10669

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Příbram

Katastrální území: Příbram

Počet obyvatel: 32 992

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 3 489,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Vlastnické a evidenční údaje

) Pozemkové parcely par. č. 2634/35, 2634/36, 2634/14 a 2634/7 byly k datu ocenění zapsány 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.

) Pozemková parcela par. č. 2634/23 byla k datu ocenění zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 10669 pro k. ú. Příbram, obec Příbram a jako vlastník bylo uvedeno podílovou ideální 1/2 Město Příbram, Tyršova 108, 26119 Příbram I a [REDACTED]

[REDACTED] rovněž podílovou ideální 1/2.

### Průběhový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely v kultuře zahrada, které se nachází v severovýchodní části města Příbram v lokalitě se zástavbou výhradně rodinnými a obytnými domy. Oceňované pozemky s relativně malými výměrami (6 až 120 m<sup>2</sup>) jsou uvnitř obestavěného prostoru rodinnými a obytnými domy ohraničeného ulicemi Hornických učňů, A. Jiráska, P. Bezruče a Nerudova.



Společně pozemky tvoří ucelenou plochu těsně navazující na stavební pozemek par. č. 2634/6 zast. plocha jehož součástí je bytový dům č. p. 241. Pozemková parcela par. č. 2634/23 je i přístupovým pozemkem ke garážím na pozemcích par. č. 2634/10 a 2634/11 zast. plocha. Pozemky mají travnatý povrch. Jednotlivé parcely nemají zřetelné hranice a jsou přístupné z pozemku par. č. 2634/23. Pozemky, mimo rozdílné výměry, mají stejné užitné vlastnosti z hlediska využití, případně v napojení na inženýrské sítě.

Město Příbram je okresním městem a má celkem 32 992 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

Pozemky par. č. 2634/35, 2634/36, 2634/3514 a 2634/7)

Pozemek par. č. 2634/23 pod. id. 1/2

## 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.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka                                                                                                                              | III | 0,01           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku                        | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                              | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                                         | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,092$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010$$

**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: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II | 0,02           |
| 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce                  | II | -0,01          |
| 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           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,960$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,048$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,970$$

### 1. Pozemek par. č. 2634/35

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,960$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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



Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,960 = 0,970$

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

| Zatřídění                                                                         |         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |         |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       |         | 3 489,-                            | 0,970                       |                                    | 3 384,33                          |
| Typ                                                                               | Název   | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                       | zahrada | 2634/35                            | 72                          | 3 384,33                           | 243 671,76                        |
| Stavební pozemek - celkem                                                         |         |                                    | 72                          |                                    | <b>243 671,76</b>                 |

Pozemek par. č. 2634/35 - cena zjištěná celkem = 243 671,76 Kč

## 2. Pozemek par. č. 2634/36

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,960$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,960 = 0,970$

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

| Zatřídění                                                                         |         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |         |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       |         | 3 489,-                            | 0,970                       |                                    | 3 384,33                          |
| Typ                                                                               | Název   | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                       | zahrada | 2634/36                            | 6                           | 3 384,33                           | 20 305,98                         |
| Stavební pozemek - celkem                                                         |         |                                    | 6                           |                                    | <b>20 305,98</b>                  |

Pozemek par. č. 2634/36 - cena zjištěná celkem = 20 305,98 Kč

### 3. Pozemek par. č. 2634/14

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,960$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,960 = 0,970$**

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

| Zatřídění                                                                  |         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |         |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                |         | 3 489,-                            | 0,970                       |                                    | 3 384,33                          |
| Typ                                                                        | Název   | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                | zahrada | 2634/14                            | 20                          | 3 384,33                           | 67 686,60                         |
| Stavební pozemek - celkem                                                  |         |                                    | 20                          |                                    | 67 686,60                         |

**Pozemek par. č. 2634/14 - cena zjištěná celkem = 67 686,60 Kč**

### 4. Pozemek par. č. 2634/7

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,960$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,960 = 0,970$**



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

| Zatřídění                                                                         |         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |         |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       |         | 3 489,-                            | 0,970                       |                                    | 3 384,33                          |
| Typ                                                                               | Název   | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                       | zahrada | 2634/7                             | 135                         | 3 384,33                           | 456 884,55                        |
| Stavební pozemek - celkem                                                         |         |                                    | 135                         |                                    | <b>456 884,55</b>                 |

**Pozemek par. č. 2634/7 - cena zjištěná celkem** = **456 884,55 Kč**

#### 5. Pozemek par. č. 2634/23 (id. ½)

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,960$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,960 = 0,970$**

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

| Zatřídění                                                                         |         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |         |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       |         | 3 489,-                            | 0,970                       |                                    | 3 384,33                          |
| Typ                                                                               | Název   | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                       | zahrada | 2634/23                            | 120                         | 3 384,33                           | 406 119,60                        |
| Stavební pozemek - celkem                                                         |         |                                    | 120                         |                                    | <b>406 119,60</b>                 |
| <b>Pozemek par. č. 2634/23 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>     |         |                                    |                             | =                                  | <b>406 119,60 Kč</b>              |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                                   |         |                                    |                             | *                                  | 1 / 2                             |

**Pozemek par. č. 2634/23 - cena zjištěná celkem** = **203 059,80 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| 1. Pozemek par. č. 2634/35                | 243 671,80 Kč |
| 2. Pozemek par. č. 2634/36                | 20.306,- Kč   |
| 3. Pozemek par. č. 2634/14                | 67.686,60 Kč  |
| 4. Pozemek par. č. 2634/7                 | 456.884,60 Kč |
| 5. Pozemek par. č. 2634/23 (pod. id. 1/2) | 203.059,80 Kč |

Zjištěná cena - celkem:

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

991.610,- Kč

Zjištěná cena nemovitosti je včetně DPH

## **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 prodeji 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 pozemkové parcely v kultuře zahrada, které se nachází v severovýchodní části města Příbram v lokalitě se zástavbou výhradně rodinnými a obytnými domy. Oceňované pozemky s relativně malými výměrami (6 až 120 m<sup>2</sup>) jsou uvnitř obestavěného prostoru rodinnými a obytnými domy ohraničeného ulicemi Hornických učňů, A. Jiráska, P. Bezruče a Nerudova. Společně pozemky tvoří ucelenou plochu těsně navazující na stavební pozemek par. č. 2634/6 zast. plocha jehož součástí je bytový dům č. p. 241. Pozemková parcela par. č. 2634/23 je i přístupovým pozemkem ke garážím na pozemcích par. č. 2634/10 a 2634/11 zast. plocha. Pozemky mají travnatý povrch. Jednotlivé parcely nemají zřetelné hranice a jsou přístupné z pozemku par. č. 2634/23, který je přístupný z ulice Nerudova. Pozemky, mimo rozdílné výměry, mají stejné užitné vlastnosti z hlediska využití, případně v napojení na inženýrské sítě.

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

Oceňované nemovitosti se svými vlastnostmi částečně vymykají nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí z důvodů jejich vlastností, stavu a možností jejich připojení ke stávajícím, sousedním pozemkům, se kterým lze utvořit funkční celek a následně možnost změnit jejich stav a způsob užívání. Výrazný vliv na možnost jejich standardnímu obchodování je jejich poloha s návazností na bytový dům č. p. 241 přístupný z ulice Nerudova.

Jejich obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem s pozemky, které tvoří se stavebním pozemkem, jehož součástí je rodinný dům, tzn. jako stavební pozemek, zahrada s přihlédnutím k výše uvedenému. Každá nemovitosti jsou svým umístěním jedinečné a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam.

Příbram-Orlov, 6.535 m<sup>2</sup>, 3.400,- Kč/m<sup>2</sup>, Příbram-Žežice, 1.125 m<sup>2</sup>, 3.600,- Kč/m<sup>2</sup>, Příbram-Zdaboř 5.953 m<sup>2</sup>, 3.300,- Kč/m<sup>2</sup>, Příbram, Láz, 2.392 m<sup>2</sup>, 2.000,- Kč/m<sup>2</sup>.

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.

Uvedené pozemky pro porovnání tyto vlastnosti nemají, nejsou součástí stávající nemovitosti, nebo je lze užít jako stavební. Proto bude určená výsledná, jednotková cena oceňovaného pozemku, oproti uvedeným, snížena na **1.800,- Kč/m<sup>2</sup>**. Kupujícím mohou být primárně obyvatelé navazujícího přilehlého bytového domu č. p. 241.

Ocenění – **určená** cena nemovitosti, LV č. 10001, k. ú. Příbram:

|                                                                                                      |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Pozemek par. č. 2634/35, zahrada, 72 m <sup>2</sup> * 1.800,- Kč/m <sup>2</sup> =                 | 129.600,- Kč |
| 2. Pozemek par. č. 2634/36, zahrada, 6 m <sup>2</sup> * 1.800,- Kč/m <sup>2</sup> =                  | 10 800,- Kč  |
| 3. Pozemek par. č. 2634/14, zahrada, 20 m <sup>2</sup> * 1.800,- Kč/m <sup>2</sup> =                 | 36.000,- Kč  |
| 4. Pozemek par. č. 2634/7, zahrada, 135 m <sup>2</sup> * 1.800,- Kč/m <sup>2</sup> =                 | 243.000,- Kč |
| 5. Pozemek par. č. 2634/23, zahrada, 120 m <sup>2</sup> * 1.800,- Kč/m <sup>2</sup> (pod. id. 1/2) = | 108.000,- Kč |

## **REKAPITULACE :**

|                                                                             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Pozemek par. č. <b>2634/35</b> , zahrada, 72 m <sup>2</sup>                 | <b>129.600,- Kč</b> |
| Pozemek par. č. <b>2634/36</b> , zahrada, 6 m <sup>2</sup>                  | <b>10 800,- Kč</b>  |
| Pozemek par. č. <b>2634/14</b> , zahrada, 20 m <sup>2</sup>                 | <b>36.000,- Kč</b>  |
| Pozemek par. č. <b>2634/7</b> , zahrada, 135 m <sup>2</sup>                 | <b>243.000,- Kč</b> |
| Pozemek par. č. <b>2634/23</b> , zahrada, 120 m <sup>2</sup> (pod. id. 1/2) | <b>108.000,- Kč</b> |

Nemovitosti celkem:

**527.600,- Kč**

(slovy : pětsetdvacetsedmtisícšestset Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

### **2) Určení částky za bezesmluvní užívání pozemkových parcel par. č. 2634/35, 2634/36, 2634/14, 2634/7 a 2634/23 (podíl. id. 1/2) vše zahrada, k. ú. Příbram, obec Příbram**

Informace o obvyklých cenách za bezesmluvní užívání obdobných 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 možného způsobu stávajícího i budoucího užívání. Uvedené nájemné je uvedeno na dobu 1 roku.



|                                                         |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Pozemek par. č. 2634/35, zahrada, 129.600,- Kč * 0,04 = | 5.184,- Kč |
| Pozemek par. č. 2634/36, zahrada, 10.800,- Kč * 0,04 =  | 432,- Kč   |
| Pozemek par. č. 2634/14, zahrada, 36.000,- Kč * 0,04 =  | 1.440,- Kč |
| Pozemek par. č. 2634/7, zahrada, 243.000,- Kč * 0,04 =  | 9.720,- Kč |
| Pozemek par. č. 2634/23, zahrada, 108.000,- Kč * 0,04 = | 4.320,- Kč |

## **REKAPITULACE 2, celkem:**

Cena za bezesmluvní užívání pozemku par. č. 2634/35, 2634/36, 2634/14, 2634/7 a 2634/23 (podíl. id. 1/2), LV č. 10001, k. ú. Příbram ..... **21.096,- Kč/rok**

(slovy: dvacetjedentisícdevadesátšest 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. 7091/25 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7091/25.

V Příbrami 17.5.2025

Ing. František Slanina  
Mládežnická 520  
261 02 Příbram VII



*[Handwritten signature in blue ink]*