

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 18.08.2025, usn. č. 0715/2025**Text usnesení RM:** Rada města

- 1) schvaluje úhradu částky za bezesmluvní užívání pozemku p. č. 4606/44 v katastrálním území Příbram, [redacted] ve výši 44,00 Kč/m²/rok, a to zpětně za tři roky.
- 2) doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 4606/44 v katastrálním území Příbram panu [redacted] za cenu 1.100,00 Kč/m².
- 3) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 10.09.2025.

Napsala: Bc. Petra Kramperová [redacted]**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 4606/44 v katastrálním území Příbram [redacted]
[redacted] za cenu Kč/m².**Důvodová zpráva:**

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, v rámci prováděné revize katastru nemovitostí se obrátil na město Příbram se žádostí o vyjádření města z titulu vlastníka dotčených pozemků k návrhům na odstranění nesouladu zapsaného stavu v katastru se stavem skutečným. Jedním z mnoha jiných byl pozemek p. č. 4606/1 v k. ú. Příbram s tím, že k tomuto pozemku je v katastru nemovitostí evidován druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace. Část předmětného pozemku je však využívána jako zahrada a jiná část jako sportoviště a rekreační plocha. Katastrální úřad navrhl geodetické zaměření výše uvedených částí dle skutečného stavu v terénu.

OSM nechal ve věci vyhotovit geometrický plán, následně požádal Odbor Stavební úřad a územní plánování o souhlas s dělením výše uvedeného pozemku. Katastrální úřad po obdržení všech potřebných listin následně zapsal změnu do katastru nemovitostí.

Bylo zjištěno, že nově vzniklý pozemek p. č. 4606/44 o výměře 139 m² v k. ú. Příbram (zahrada) má ke svým nemovitým věcem připojen [redacted] který byl ze strany OSM vyzván k řešení majetkoprávního vypořádání.

Dne 05.06.2025 podal [redacted] žádost o prodej nebo pronájem předmětné nemovité věci. Do kolonky účel uvedl, že se jedná o nevyužitou proluku mezi parcelami, kanalizační svod povrchové vody.

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.

Předmětný pozemek, kterého se týká žádost, je v ÚP vymezen jako tzv. plochy smíšené obytné městské – individuální (SI).

Odbor nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram o celkové výměře 139 m². Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek a stavba bude mít jednoho vlastníka.

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

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Odbor nemá námitek k žádosti.

Vyjádření Osadního výboru Nová Hospoda:

Osadní výbor po vzájemné konzultaci členů nemá námitek k prodeji či pronájmu pozemku p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram. Dle pamětníků tam byl asi před 50 lety průchod, kterým se dalo projít z ulic Ke Kocábě a Protifašistických bojovníků na travnaté hřiště u požární nádrže. Po průchodu dnes není ani památka, pozemek se stal již v dávné minulosti součástí [redacted] zahrady. Obnovení průchodu není v současné době potřebné a zřejmě ani možné. Prodej nebo pronájem pozemku současněmu uživateli tedy osadní výbor považuje za vhodné řešení stávajícího stavu.

Dle vyjádření společnosti 1. SČV, a.s., se na pozemku ani v jeho těsné blízkosti vodohospodářské sítě nenacházejí.

Znalecký posudek č. 7099/25 ze dne 21.07.2025 vypracovaný znalcem Ing. Františkem Slaninou určil cenu obvyklou pro prodej předmětného pozemku ve výši 1.100,00 Kč/m², částku za bezesmluvní užívání pozemku ve výši 44,00 Kč/m²/rok.

Záměr prodat pozemek byl vyvěšen na úřední desce MěÚ Příbram v období od 24.06.2025 do 15.07.2025.

Nabývací titul:

Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce ze dne 10.03.2013.

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

Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 4606/44 v katastrálním území Příbram žadateli včetně úhrady částky za bezesmluvní užívání předmětné části pozemku.

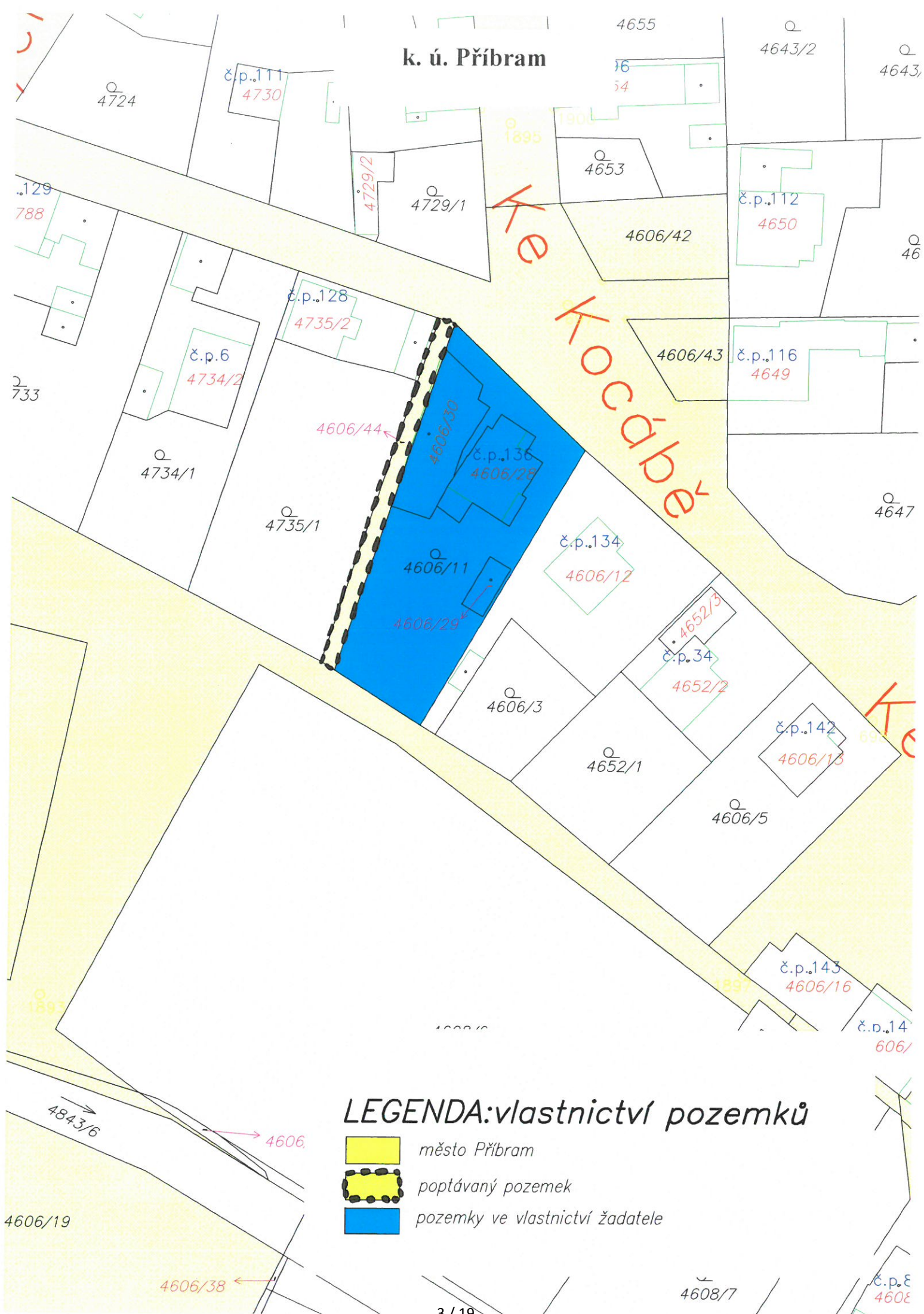
Komise nedoporučuje schválit pronájem pozemku p. č. 4606/44 v katastrálním území Příbram.

OSM na základě vyjádření Odboru investic a rozvoje města a doporučeného stanoviska Komise pro realizaci majetku města předkládá výkonným orgánům k řešení žádost o prodej nemovité věci, žádost o pronájem by byla řešena až v případě neschválení prodeje připojeného pozemku.

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. žádost včetně přílohy
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření Osadního výboru Nová Hospoda
4. znalecký posudek č. 7099/25

k. ú. Příbram







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

V..... dne.....

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. 4606/44 o výměře 139 m² v katastrálním území Příbram
pozemek p. č. o výměře m² v katastrálním území

☐ další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

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

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

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

☐ další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

III. Účel, důvod:

NEVYMOŽNOST PROLUKA MEZI PARCELMAMI
KANALIZAČNÍ SVOD POVRCHOVÉ VODY

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

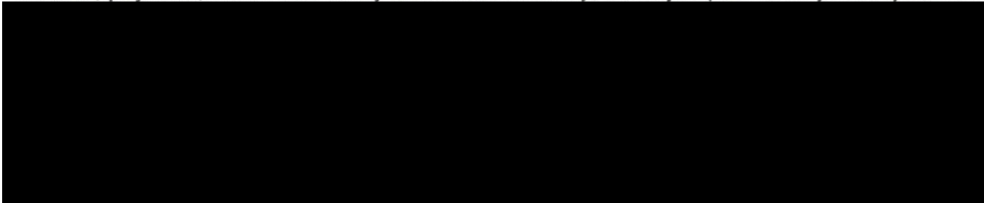
- ☐ svého výlučného vlastnictví (pořizuje ji z finančních prostředků, které nejsou součástí SJM)
☐ společného jmění manželů (SJM)
☐ do podílového spoluvlastnictví: ve výši id. podílu.....

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):

Jméno, příjmení, titul/název firmy s uvedením osoby, která je oprávněna jednat jménem právnické osoby:



Zadatel/žadatelé

- ☐ souhlasí se zasíláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasláno 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).

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

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

1. SčV a.s., Novohospodská ul. 93, 261 01 Příbram IX – Nová Hospoda (www.1scv.cz).

Příbramská teplárenská a.s., Obecnická 269, 261 01 Příbram I (ptas@volny.cz).

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

VIII. Přílohy:

☒ situační snímek se zákresem poptávané části pozemku

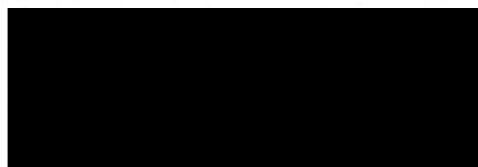
☐ jiné.....

☐ 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



Od: Libuše Hálová
Odesláno: úterý 17. června 2025 13:40
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: [REDACTED] - ž. o prodej/pronájem p.č. 4606/44 kú PB

Pozemek p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti o prodej či pronájem pozemku p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram. Jedná se o připločenou část z původního pozemku p. č. 4606/1 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. **Změna č. 2 ÚP je účinná k 21.11.2024.**

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

- p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram – tzv. *plochy smíšené obytné městské – individuální (SI)*

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

Nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram o celkové výměře 139 m². Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek a stavba bude mít jednoho vlastníka.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

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

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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



MĚSTO PŘÍBRAM

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

Sent: Friday, June 6, 2025 8:15 AM

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

Subject: [REDACTED] - ž. o prodej/pronájem p.č. 4606/44 kú PB

Vážení kolegové,

prosím o vyjádření k žádosti o prodej či pronájem pozemku p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram. Jedná se o připločenou část z původního pozemku p. č. 4606/1 v k. ú. Příbram.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

Petra Kramperová

Od: Tomáš Kubík
Odesláno: středa 2. července 2025 10:19
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: [REDACTED] - ž. o prodej/pronájem p.č. 4606/44 kú PB

Vážená paní kolegyně,

na základě níže uvedené žádosti OSH sděluje, že nemá námitek o prodej či pronájem pozemku p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram. Jedná se o připlocenou část z původního pozemku p. č. 4606/1 v k. ú. Příbram.

Přeji hezký den

Bc. Tomáš Kubík, MBA

vedoucí Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 554

E: 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: Friday, June 6, 2025 8:15 AM

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

Subject: [REDACTED] - ž. o prodej/pronájem p.č. 4606/44 kú PB

Vážení kolegové,

prosím o vyjádření k žádosti o prodej či pronájem pozemku p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram. Jedná se o připlocenou část z původního pozemku p. č. 4606/1 v k. ú. Příbram.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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



MĚSTO PŘÍBRAM

Petra Kramperová

Od: [REDACTED]
Odesláno: pondělí 9. června 2025 13:47
Komu: Petra Kramperová
Předmět: Re: Žádost o vyjádření osadního výboru
Přílohy: image001.png

Dobrý den, paní Kramperová,

Osadní výbor Pb IX - Nová Hospoda po vzájemné konzultaci členů nemá námitek proti prodeji či pronájmu pozemku p.č. 4696/44 v k.ú. Příbram. Dle pamětníků tam byl asi před 50 lety průchod, kterým se dalo projít z ulic Ke Kocábě a Protifašistických bojovníků na travnaté hřiště u požární nádrže. Po průchodu dnes není ani památka, pozemek se stal již v dávné minulosti součástí [REDACTED] zahrady. Obnovení průchodu není v současné době potřebné a zřejmě ani možné. Prodej nebo pronájem pozemku současnému uživateli tedy osadní výbor považuje za vhodné řešení stávajícího stavu.

S pozdravem
Ing. Eva Kyseláková
předsedkyně
Osadní výbor Příbram IX - Nová Hospoda

----- Původní e-mail -----

Od: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@pribram.eu>
Komu: [REDACTED]
Datum: 06.06.2025 08:15:53
Předmět: Žádost o vyjádření osadního výboru

Vážená paní předsedkyně,

prosím o vyjádření k žádosti vlastníka sousedního pozemku o prodej či pronájem pozemku p. č. 4606/44 v k. ú. Příbram. V příloze zasílám situační snímek.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7099/25

O ceně nemovitosti - pozemkové parcely **par. č. 4606/44 zahrada**, k. ú. Příbram, obec Příbram a
určení částky za jeho 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 14.7.2025 znalecký
posudek vypracoval:

Ing. František Slanina

Mládežnická 520

261 02 Příbram VII

telefon: 721 142 470

e-mail: frantisek.slantina@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou
vyhotoveních.

V Příbrami 21.7.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti k datu 14.7.2025

1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 14.7. 2025 za přítomnosti znalce a uživatele pozemku ([REDACTED])

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pozemková parcela **par. č. 4606/44 zahrada**, k. ú. Příbram, obec Příbram

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek dle KN
Adresa předmětu ocenění:	ul. Ke Kocábě, Příbra IX 261 19 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 992

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 3\,489,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemková parcela **par. č. 4606/44 zahrada**, k. ú. Příbram 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.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemková parcela v kultuře zahrada o výměře 139 m², která se nachází na východním okraji zástavby města Příbram, městské části Nová Hospoda. Tvoří úzký pruh pozemku v prostoru mezi ulicí Ke Kocábě a malým hřištěm s venkovním bazénem na jižním okraji zástavby

Nové Hospody, v prostoru mezi usedlostmi, rodinnými domy s č. p. 128 a č. p. 136. Usedlostí č. p. 136 je pozemek užíván. Pozemek má travnatý povrch, má mírně jiní expozici a je porostlý několika drobnými křovinami. Středem pozemku je vedeno betonové potrubí o Js 50 cm převádějící povrchové vody soustředěné v části prostoru ulice Ke Kocábě přes prostor sportoviště, kde je napojen na recipient. Potrubí má vtokový objekt a revizní šachu. Potrubí je uloženo v malé hloubce s výší krytí min. od 10 cm. Původně byl pozemek otevřeným korytem, které bylo cca před 50 lety zatrubněno. Trasa vedení je v části viditelná mělkým krytím.

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

1. Pozemek

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci 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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,890$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,953$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,881$$

1. Pozemek

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,890$

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,890 = 0,881$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 489,-	0,881		3 073,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	4606/44	139	3 073,81	427 259,59
Stavební pozemek - celkem					427 259,59

Pozemek - cena zjištěná celkem = **427 259,59 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 427 259,60 Kč

Cena zjištěná - celkem: 427 259,60 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 427 260,- Kč

Zjištěná obvyklá 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

Předmětem ocenění je pozemková parcela v kultuře zahrada, která se nachází na východním okraji zástavby města Příbram, městské části Nová Hospoda. Tvoří úzký pruh pozemku v prostoru mezi ulicí Ke Kocábě a malým hřištěm s venkovním bazénem na jižním okraji zástavby Nové Hospody, v prostoru mezi usedlostmi, rodinnými domy s č. p. 128 a č. p. 136. Usedlostí č. p. 136 je pozemek užíván. Pozemek má travnatý povrch, má mírně jiní expozici a je porostlý několika drobnými křovinami. Středem pozemku je vedeno betonové potrubí o Js 50 cm převádějící povrchové vody soustředěné v části prostoru ulice Ke Kocábě přes prostor sportoviště, kde je napojen na recipient. Potrubí má vtokový objekt a revizní šachy. Potrubí je uloženo v malé hloubce s výší krytí min. od 10 cm. Původně byl pozemek otevřeným korytem, které bylo cca před 50 lety zatrubněno. Trasa vedení je v části viditelná mělkým krytím. Trubní vedení není vlastnictvím současného uživatele. Celková výměra pozemku je 139 m².

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi vymyká nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí z důvodů jejích vlastností, stavu a možností jejich připojení ke stávajícím, navazujícím pozemkům, se kterým lze následně utvořit funkční celek. Způsob užívání však oproti stávajícímu způsobu užívání měnit nelze.

Pro způsob užívání je dominantní zatížení pozemku stávajícím, mělce uloženým trubním vedením procházejícím v celé délce oceňovaným pozemkem. Tato existence vedení limituje způsob užívání tak, že na pozemku nelze zřídit stavbu, lze sázet pouze mělce kořenící dřeviny jak z důvodu malého krytí zeminou potrubí a z důvodu umožnění přístupu na oceňovaný pozemek vlastníku trubního řadu pro potřebnou údržbu a případné opravy.

Jak výše uvedeno oceňovaný pozemek nemá vlastnosti, které by umožňovaly jeho uplatnění na standardním trhu nemovitostí. Jde především o jeho polohu, tvar (úzký pruh cca 2,4 m široký a cca 57 m dlouhý) a trubní vedení na pozemku. V případě opuštění od užívání pozemku stávajícím uživatelem se pozemek stává obtížně přístupným s obtížnou potřebnou údržbou.

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

Příbram-Orlov, 6.535 m², 3.400,- Kč/m², Příbram-Žežice, 1.125 m², 3.600,- Kč/m², Příbram-Zdaboř 5.953 m², 3.300,- Kč/m², Příbram, Láz, 2.392 m², 2.000,- Kč/m².

Oceňovaný pozemek vlastnosti potřebné pro standardní trh nemá. Je tak uplatněn institut odborného odhadu znalce vycházející z jeho dlouhodobé zkušenosti, vlastní databáze a informací realitních kanceláří.

Určená cena je určena jako přibližně třetinová cen nejvíce obchodovaných stavebních pozemků v regionu města. Každá nemovitost je svým umístěním jedinečná a informace o obchodovaných pozemcích v době ocenění nemovitosti mají pouze podpůrný význam. Kupujícími mohou být primárně vlastníci přilehlých nemovitostí.

Určená, výsledná obvyklá, jednotková cena oceňovaného pozemku, oproti výše uvedeným, snížena na **1.100,- Kč/m²**.

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

Pozemek par. č. 4606/44 zahrada, 139 m² * 1.100,- Kč/m² = 152.900,- Kč

REKAPITULACE 1:

Pozemek par. č. 4606/44 zahrada.....**152.900,- Kč**

(slovy: jednostopadesátdvatisícedevětset Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH

2) Určení částky za bezesmluvní užívání pozemkové parcely

Pozemková parcela **par. č. 4606/44 zahrada**, k. ú. Příbram, obec Příbram o výměře 139 m².

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 předmětného pozemku.

V dané lokalitě jak uvedeno, nejsou pozemky charakteru oceňovaného pozemku v kultuře zahrada pronajímáné. 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 na spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši 4 % (0,04) 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. 4606/44 zahrada, 139 m², 152.900,- Kč * 0,04 = 6.116,- Kč

REKAPITULACE 2:

Cena za bezesmluvní užívání pozemku par. č. **4606/44 zahrada**, 139 m², LV č. 10001, k. ú. Příbram **6.116,- Kč/rok**

(slovy: šesttisícjednostošesnáct Kč/rok.)

Určená obvyklá cena nájemného 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. 7099/25 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7099/25.

V Příbrami 21.7.2025

Ing. František Slanina
Mládežnická 520

