

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 74/8 v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 10.11.2025, č. usn. 0974/2025**Text usnesení RM:** Rada města

- 1) doporučuje ZM schválit revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram ze dne 29.06.2015, č. 218/2015/ZM.
- 2) doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 74/8 v katastrálním území Příbram společnosti JTH Příbram s.r.o., se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČO: 09653562, za cenu 4.000,00 Kč/m², s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 7.000,00 Kč.
- 3) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 03.12.2025.

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

- 1) ZM schvaluje – neschvaluje

revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram ze dne 29.06.2015, č. 218/2015/ZM.

- 2) ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 74/8 v katastrálním území Příbram společnosti JTH Příbram s.r.o., se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČO: 09653562, za cenu Kč/m², s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 7.000,00 Kč.

Důvodová zpráva:

OSM na úvod důvodové zprávy sděluje, že dne 29.06.2015 Zastupitelstvo města Příbram, svým usnesením č. 218/2015/ZM, schválilo prodej pozemku p. č. 74/8 v katastrálním území Příbram za cenu 2.000,00 Kč/m² do společného jmění manželů s tím, že před podpisem kupní smlouvy budou zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci stavby bez čp/če (objekt občanské vybavenosti), která stojí na tomto pozemku a která není zapsaná na listu vlastnictví.

Nyní společnost JTH Příbram s.r.o., se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČO: 09653562, jejímž jednatelem je pan Jaroslav Třešňák požádala o prodej pozemku p. č. 74/8 o výměře 94 m² v katastrálním území Příbram (zastavěná plocha a nádvoří).

Na pozemku p. č. 74/8 v k. ú. Příbram stojí stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního (objekt občanské vybavenosti). Dle vyjádření společnosti je budova sice v katastru nemovitostí evidovaná jako samostatná budova, ale ve skutečnosti se jedná o část budovy čp. 16 ve vlastnictví společnosti. Budovy nejsou oddělitelné a jejich vnitřní prostory do sebe „prorůstají“, jde o jednu věc.

Nyní dle sdělení společnosti se jim po letech soudních sporů podařilo získat stavbu, stojící na pozemku 74/8 v k. ú. Příbram ve vlastnictví města Příbram, do svého vlastnictví.

K žádosti byl doložen rozsudek Okresního soudu v Příbrami ze dne 29.01.2025, č. j. 6 C 8/2024-107, a rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29.05.2025, č. j. 24 Co 87/2025-157, jimiž bylo určeno, že vlastnické právo k budově bez čp./če. v obci Příbram, v části obce Příbram II, v katastrálním území Příbram, stojící na pozemku p. č. 74/8, svědčí právě společnosti JTH Příbram s.r.o..

Zápis v katastru nemovitostí byl proveden.

Dne 22.06.2011 byla mezi městem Příbram, jako pronajímatelem, a [redacted] jako nájemci, uzavřena Smlouva o pronájmu pozemku, č. A č. 265/OP/2011. [redacted] za užívání pozemku p. č. 74/8 v k. ú. Příbram řádně platí, naposledy byla příslušná částka uhrazena dne 22.11.2024. Další předpis na částku ve výši 11.280,00 Kč je vystaven se splatností k datu 30.11.2025.

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 21.11.2024.

Pozemek p. č. 74/8 v k. ú. Příbram se dle ÚP nachází v ploše – tzv. plochy smíšené obytné centrální (SC).

Odbor nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 74/8 v k. ú. Příbram o celkové výměře 94 m². Jedná se o pozemek pod stavbou čp. 16, ve vlastnictví žadatele. Dojde tím k narovnání majetkoprávního vztahu. Pozemek a stavba bude mít jednoho majitele.

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

Na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Odbor nemá k žádosti námitek.

Nabývací titul:

Vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb.

Znalecký posudek, č. 073075/2025, ze dne 16.09.2025, vypracovaný znalkyní Ing. Kamilou Štěpánkovou, určil cenu obvyklou předmětného pozemku v celkové výši 376.000,00 Kč (tj. 4.000,00 Kč/m²).

Záměr prodat pozemek byl řádně vyvěšen na úřední desce MěÚ Příbram v období od 21.10.2025 do 10.11.2025.

OSM provedl místní šetření a pořídil na místě fotodokumentaci.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 01.10.2025 s následujícím stanoviskem:

- 1) Komise doporučuje schválit revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 218/2015/ZM, ze dne 29.06.2015.
- 2) Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 74/8 v katastrálním území Příbram žadateli.

Ač neexistuje žádná pevně stanovená lhůta, po kterou by usnesení zastupitelstva města o prodeji pozemku bylo platné, OSM přesto navrhuje revokaci usnesení ZM, a to z následujících důvodů:
- platnost usnesení může být zpochybněna, neboť jej schvalovalo jiné zastupitelstvo,
- velký časový odstup mezi usnesením a podpisem kupní smlouvy může zpochybnit aktuálnost původního rozhodnutí,

- není zřejmé, že stále existuje vůle města realizovat prodej za původních podmínek,
- v případě, že se jedná o starší usnesení je pro právní jistotu obou stran nejlepší nechat jej potvrdit novým usnesením zastupitelstva.

Z právního hlediska je uzavření kupní smlouvy na základě usnesení z roku 2015 velmi rizikové a pravděpodobně by neobstálo. Desetiletý časový odstup je natolik významný, že by mohl zpochybnit trvalost vůle města prodat pozemek. Pro zajištění právní jistoty obou stran by bylo nutné, aby nové usnesení zastupitelstva města potvrdilo původní záměr prodeje.

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. žádost společnosti JTH Příbram s.r.o. včetně příloh
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství
4. smlouva o pronájmu č. A č. 265/OP/2011
5. znalecký posudek

k. ú. Příbram

3200/6

třída Kpt. Olesnický

třída Kpt.

3200/9

74/3

74/1

74/19

74/22

74/21

74/20

74/33

74/25

74/7

74/27

č.p. 18
74/2

č.p. 16
74/5

č.p. 34
62/2

74/30

74/31

71/4

72/

č.p. 7
71/1

č.p. 8
70

č.p. 9
69

č.p. 10
68/5

68/3

68/4

č.p. 11
67

č.p. 12
66

74/9

74/4 74/36

č.p. 14
62/1

č.p. 13
65

Pražská

3202

č.p. 148
336

č.p. 149
335/1

č.p. 151
333

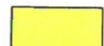
č.p. 33
367/1

Palackého

3191/2

369/3
369/1

LEGENDA: vlastnictví pozemků



město Příbram



pozemek ve vlastnictví společnosti JTH Příbram s.r.o.



pozemek ve vlastnictví







Město Příbram
Tyršova 108
26101 Příbram-Příbram I

ID DS (2ebbrqu)

V Teplicích dne 22.06.2025

Věc: žádost o koupi pozemku.

Vážení,

jako vlastníci pozemku parc. č. 74/5 v k. ú. Příbram, jehož součástí je budova č. p. 16, objekt občanské vybavenosti (dále jen „Budova č. p. 16“) tímto žádáme o koupi pozemku parc. č. 74/8, který je ve vlastnictví Města Příbrami (dále jen „Pozemek parc. č. 74/8“). Na pozemku se nachází součást Budovy č. p. 16, sice budova bez č. p./č. ev. v obci Příbram, části obce Příbram II, se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, na Pozemku parc. č. 74/8, která je v katastru nemovitostí evidována [sic] jako samostatná budova bez č. p./č. ev., se způsobem využití objekt občanské vybavenosti (dále jen „Součást Budovy č. p. 16“). Fyzicky totiž Budova č. p. 16 a Součást Budovy č. p. 16 nejsou oddělitelné průběžnými svisle vedenými rovinami a jejich vnitřní prostory do sebe „prorůstají“, jde o jednu věc.

Po letech soudních sporů se nám podařilo domoci se určení vlastnictví Součásti Budovy č. p. 16. Přílohou jsou rozsudek Okresního soudu v Příbrami ze dne 29.01.2025, č. j. 6 C 8/2024-107 a Krajského soudu v Praze ze dne 29.05.2025, č. j. 24 Co 87/2025-157, přičemž zápis našeho vlastnického práva v katastru nemovitostí bude proveden záhy.

S ohledem na výše uvedené tímto žádáme o prodej Pozemku parc. č. 74/8. Jde o pozemek pod naší budovou a městu pozemek není k užítku, pro nás naopak má hospodářský význam.

Za pozemek jsme připraveni zaplatit obvyklou cenu a nést vedlejší náklady spojené s prodejem, sice zejména na zpracování znaleckého posudku. V případě potřeby za nás můžete kontaktovat JUDr. Ing. Marka Andráška, LLM, advokáta, tel: +420 702 071 618, e-mail: advokat@andrasek.cz.

S pozdravem

JTH Příbram s. r. o.
Třešňák, jednatel

Příloha:

rozsudek Okresního soudu v Příbrami ze dne 29.01.2025, č. j. 6 C 8/2024-107
rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29.05.2025, č. j. 24 Co 87/2025-157



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Příbrami rozhodl samosoudcem Mgr. Jindřichem Maříkem ve věci

žalobce: **JTH Příbram s.r.o.**, IČO 9653562
sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice
zastoupený advokátem JUDr. Ing. Markem Andráškem, LL.M.
sídlem Aloise Jiráska 1367/1, 415 01 Teplice

proti

žalovanému: **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech
majetkových**, IČO 69797111
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2
Územní pracoviště Střední Čechy
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2

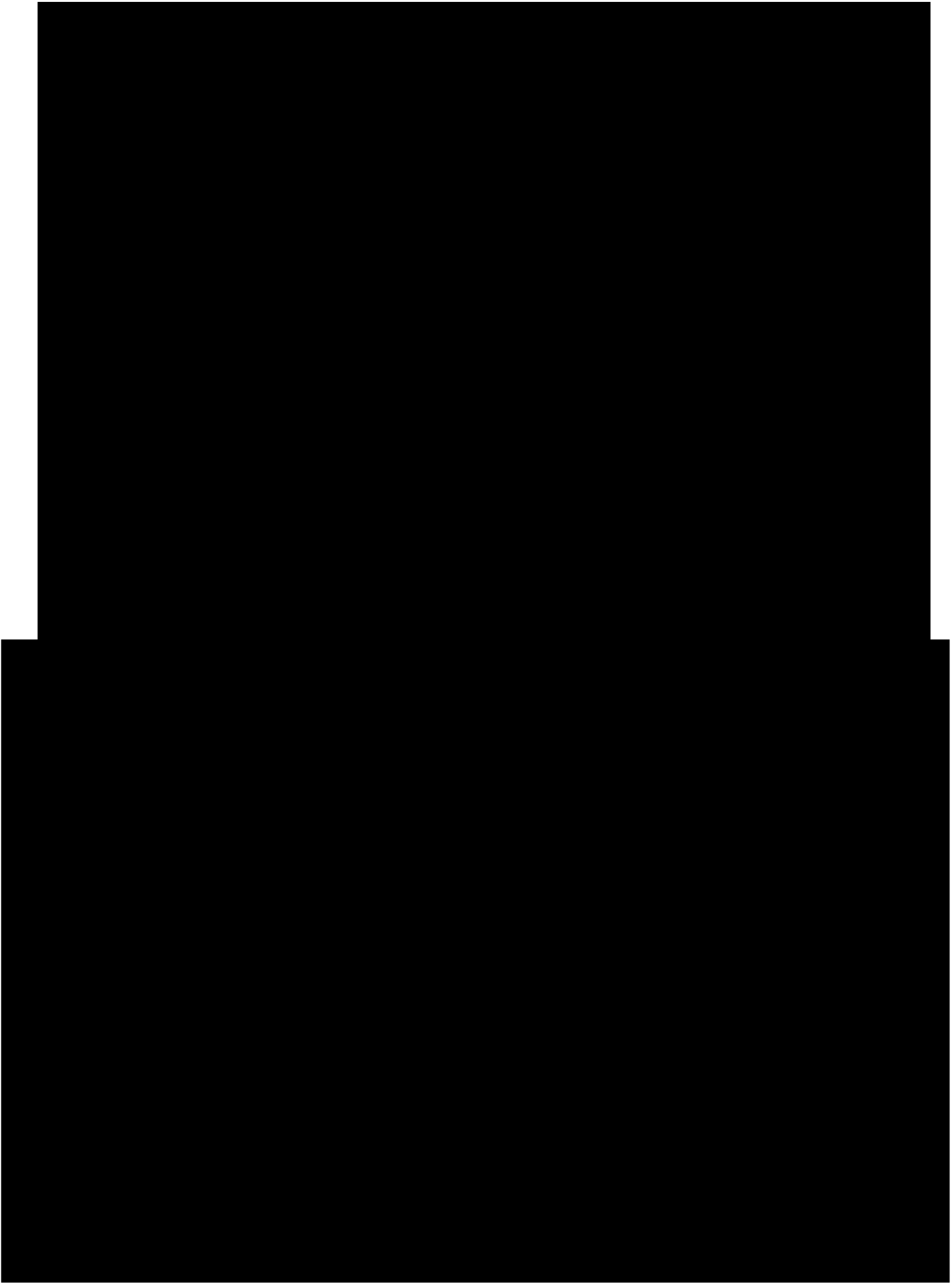
o určení vlastnického práva

takto:

- I.** Určuje se, že žalobce je vlastníkem budovy bez čísla popisného/čísla evidenčního v obci Příbram, v části obce Příbram II, v katastrálním území Příbram, stojící na pozemku parcelní číslo 74/8, se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, zapsané na LV č. 60000 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.
- II.** Žalovaný je povinen zaplatit žalobci k rukám jeho zástupce náklady řízení před soudem prvního a druhého stupně ve výši 63 222 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Světlana Čavojská. (K.ř. č. 1 – rozsudek)

CONFIDENTIAL





ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Šárky Kamenické a soudců
Mgr. Hany Říhové a Mgr. Pavly Peltrámové ve věci

žalobce: **JTH Příbram s.r.o.**, IČO 965 35 62,
sídlem Teplice, Krupská 33/20,
zastoupený advokátem JUDr. Ing. Markem Andráškem, LL.M.,
sídlem Teplice, Aloise Jiráska 1367/1,

proti
žalovanému: **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech
majetkových**, IČO 697 971 11,
sídlem Praha 2, Rašínovo nábřeží 390/42,
Územní pracoviště Střední Čechy,

o určení vlastnického práva,

o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Příbrami ze dne 29. ledna 2025 č. j.
6 C 8/2024-107,

takto:

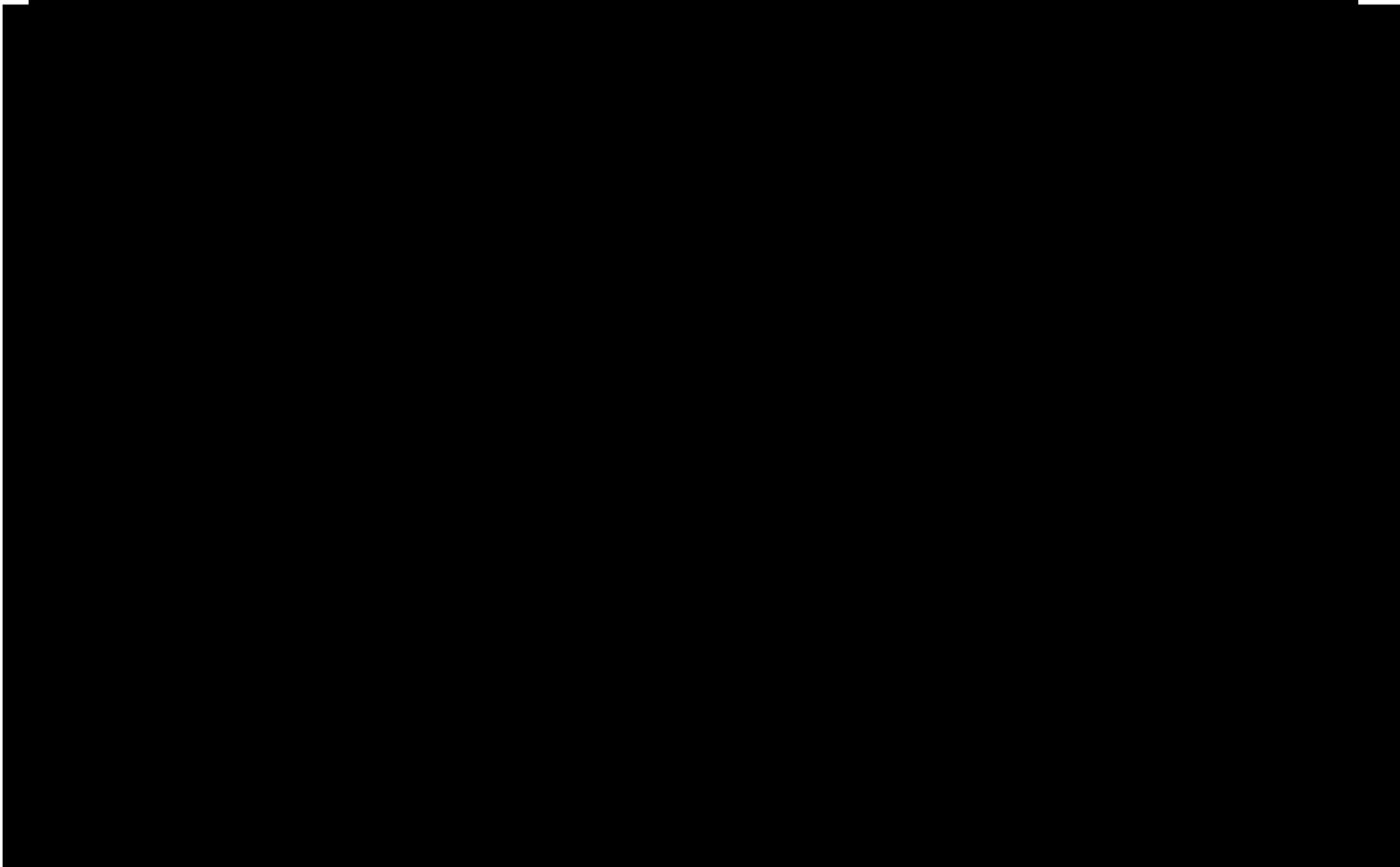
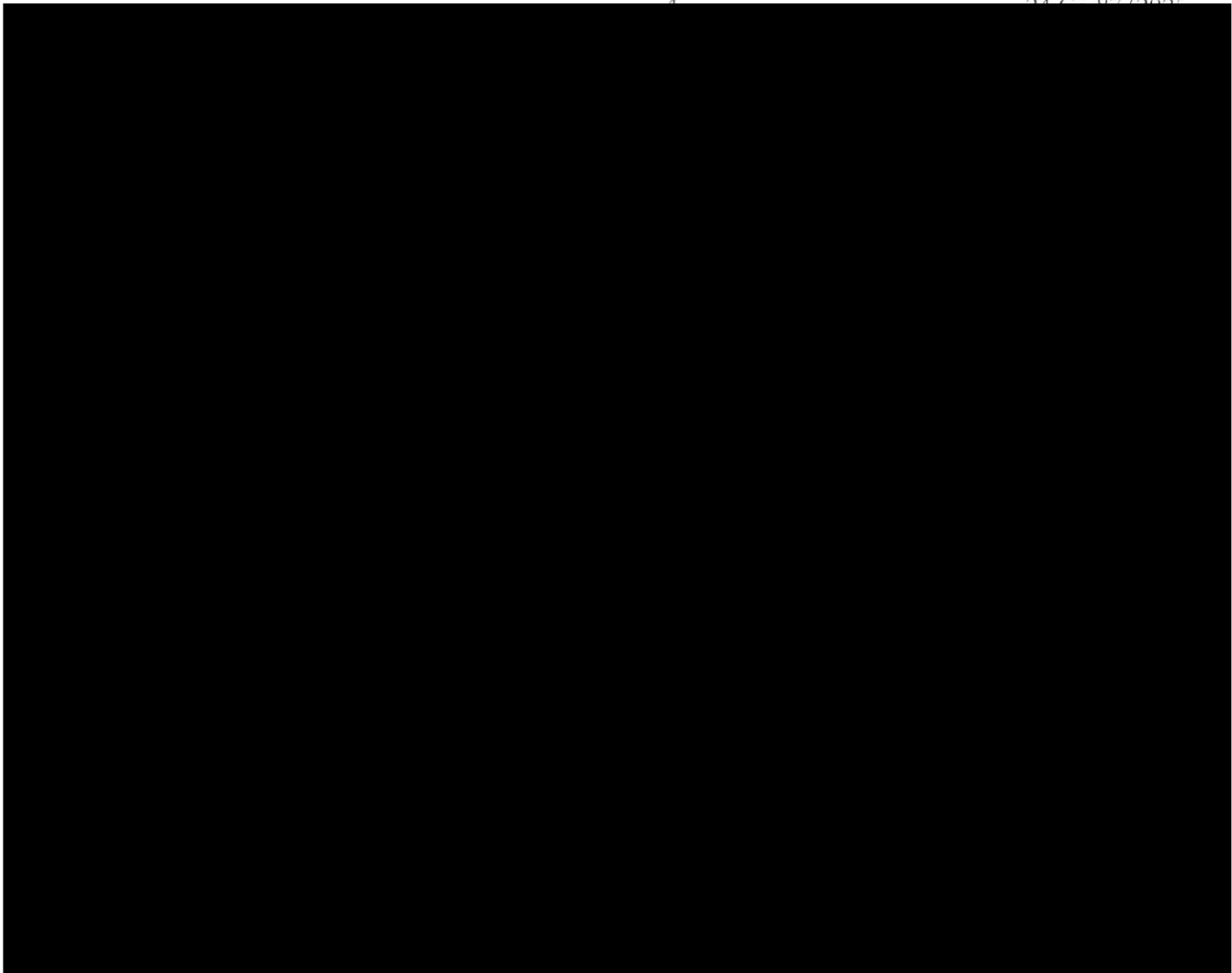
- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci plnou náhradu nákladů řízení, jejíž výše bude vyčíslena v samostatném usnesení, do tří dnů od právní moci tohoto samostatného usnesení k rukám JUDr. Marka Ondráška, advokáta se sídlem v Teplicích.

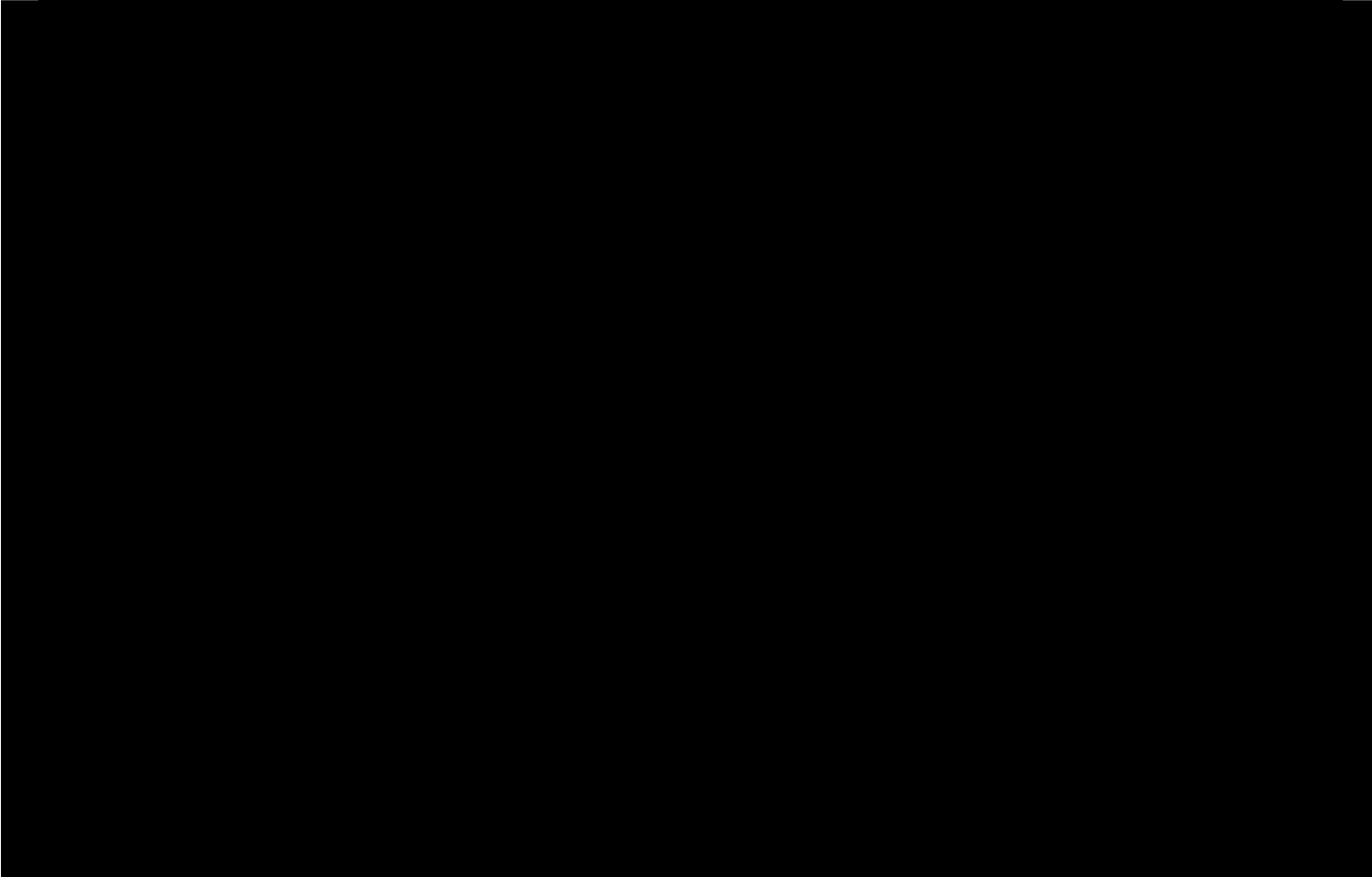
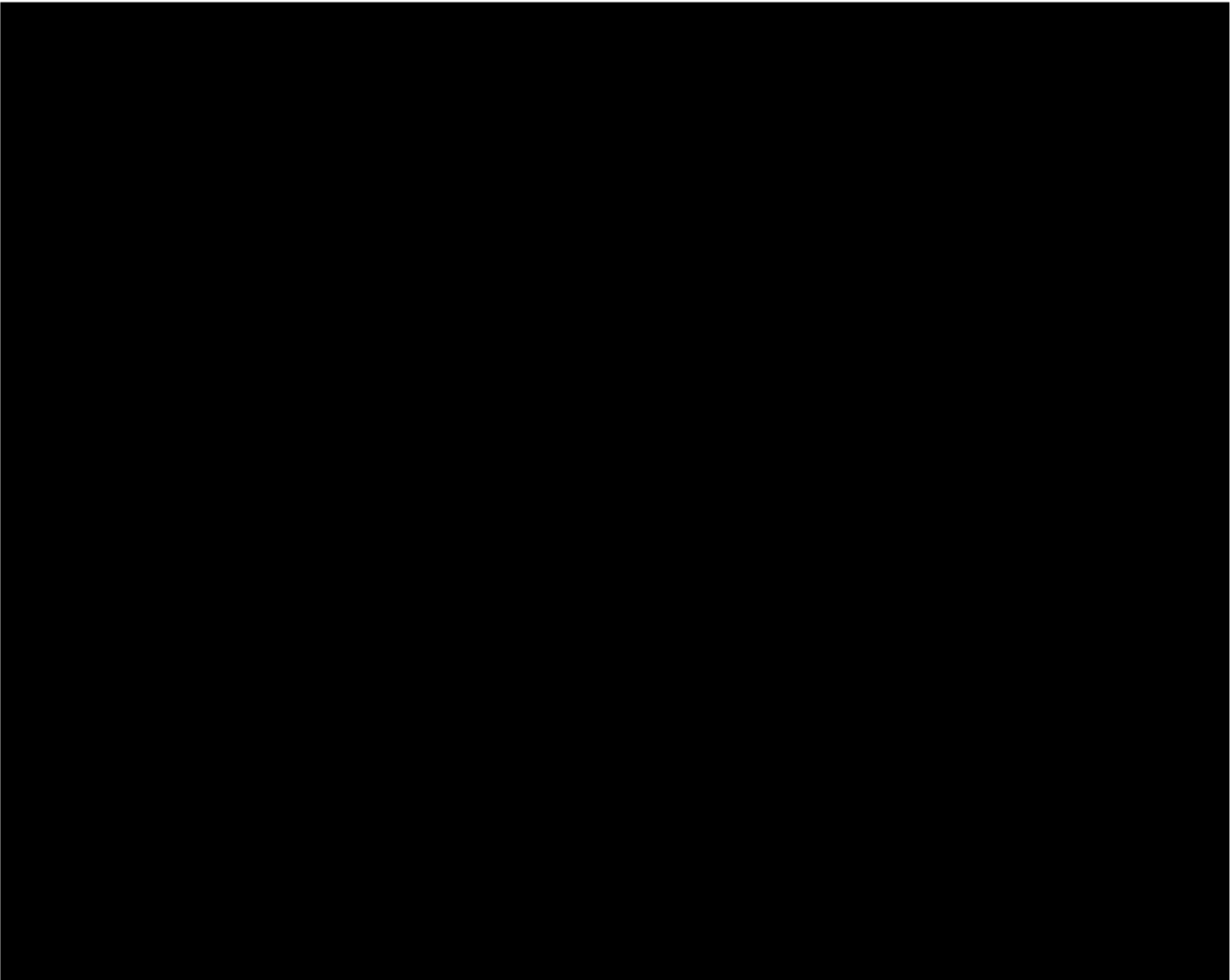
Odůvodnění:

1. Shora citovaným rozsudkem Okresní soud v Příbrami výrokem I. určil, že žalobce je vlastníkem „budovy bez čísla popisného/čísla evidenčního“ v obci Příbram, v části obce Příbram II, v katastrálním území Příbram, která stojí na pozemku parc. č. 74/8, LV č. 60 000, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram. Výrokem II. bylo žalovanému uloženo zaplatit žalobci k rukám jeho zástupce náklady řízení ve výši 63 222 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová





Petra Kramperová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: středa 13. srpna 2025 15:55
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: JTH - ž. o prodej p. č. 74/8 v k. ú. Příbram

Pozemek p. č. 74/8 v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti společnosti JTH Příbram, s.r.o., která žádá o prodej pozemku p. č. 74/8 v k. ú. Příbram. Jedná se o pozemek pod stavbou čp. 16, ve vlastnictví spol. JTH Příbram, s.r.o.

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. 74/8 v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné centrální (SC)*

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

Nemá námitek s prodejem pozemku p. č. 74/8 v k. ú. Příbram o celkové výměře 94 m². Jedná se o pozemek pod stavbou čp. 16, ve vlastnictví žadatele. Dojde tím k narovnání majetkoprávního vztahu. Pozemek a stavba bude mít jednoho majitele.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 318 402 576

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

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

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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



MĚSTO PŘÍBRAM

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

Sent: Monday, June 23, 2025 9:32 AM

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

Subject: JTH - ž. o prodej p. č. 74/8 v k. ú. Příbram

Vážení kolegové,

OSM obdržel žádost o prodej pozemku p. č. 74/8 v k. ú. Příbram. Jedná se o pozemek pod stavbou čp. 16, ve vlastnictví spol. JTH Příbram, s.r.o. – viz Rozsudky Okresního soudu a Krajského soudu.

Žádost včetně příloh zasíláme v příloze.

Petra Kramperová

Od: Tomáš Kubík
Odesláno: středa 2. července 2025 11:07
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: JTH - ž. o prodej p. č. 74/8 v k. ú. Příbram

Vážená paní kolegyně,
na základě níže uvedené žádosti o prodej pozemku p. č. 74/8 v k. ú. Příbram. Jedná se o pozemek pod stavbou čp. 16, ve vlastnictví spol. JTH Příbram, s.r.o. – viz Rozsudky Okresního soudu a Krajského soudu OSH sděluje, že nemá námitek ani připomínek.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

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: Monday, June 23, 2025 9:32 AM
To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Tomáš Kubík <Tomas.Kubik@pribram.eu>
Subject: JTH - ž. o prodej p. č. 74/8 v k. ú. Příbram

Vážení kolegové,

OSM obdržel žádost o prodej pozemku p. č. 74/8 v k. ú. Příbram. Jedná se o pozemek pod stavbou čp. 16, ve vlastnictví spol. JTH Příbram, s.r.o. – viz Rozsudky Okresního soudu a Krajského soudu.

Žádost včetně příloh zasíláme v příloze.

Prosím o vyjádření. Děkuji za spolupráci, s pozdravem

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



SMLOUVA O PRONÁJMU POZEMKU

A č. 265/OP/2011
(RM 21. 3. 2011, č. usn. 230/2011)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

Město Příbram

se sídlem Tyršova 108, 261 19 Příbram I
zastoupené starostou panem MVDr. Josefem Řihákem
IČ: 00243132 DIČ: CZ00243132
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č.ú.: 19-521689309/0800
variabilní symbol 7400004252

za věcné plnění: Jana Řehořová, odbor právní
za finanční plnění: Vladimíra Černá, odbor ekonomický

jako pronajímatel

a

jako nájemce

podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, t u t o

SMLOUVU O PRONÁJMU POZEMKU

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemkové parcely číslo 74/8 o výměře 94 m² zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Příbram, obec Příbram, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

II.

Pronajímatel pronajímá nájemci pozemkovou parcelu č. 74/8 o výměře 94 m² v katastrálním území Příbram.

III.

Město Příbram potvrzuje, že:

- záměr obce pronajmout pozemek uvedený v čl. II této smlouvy byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších změn a doplňků, řádně zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu v Příbrami, Tyršova 108, Příbram I, po dobu od 27. 1. 2011 do 14. 2. 2011

- pronájem pozemku uvedeného v čl. II této smlouvy schválila Rada města Příbram na svém jednání dne 21. 3. 2011 svým usnesením č. 230/2011.

IV.

Pronájem nemovitosti uvedené v čl. II této smlouvy se sjednává na **dobu neurčitou**, s účinností ode dne **1. 6. 2011**, s obecnou tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Smlouvu lze dále ukončit dohodou obou smluvních stran.

V.

Nájemné bylo stanoveno **ve výši Kč 120,-- za 1 m² za rok**, což činí při výměře 94 m² částku **ve výši Kč 11.280,--** (slovy: jedenáct tisíc dvěstě osmdesát korun českých) a je splatné vždy nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku na účet města Příbram 19-521689309/0800, VS 7400004252.

Nájemné za rok 2011 bude uhrazeno poměrnou částkou (období od 1. 6. 2011 do 31. 12. 2011) ve výši **Kč 6.580,--** (slovy: šest tisíc pět set osmdesát korun českých) nejpozději do 30. 11. 2011.

Na základě usnesení Rady města Příbram ze dne 21. 3. 2011 č. usn. 230/2011 bude zaplacená úhrada bezdůvodného obohacení za 2 roky zpětně za cenu Kč 120,--/m²/rok, což činí celkovou částku **Kč 22.560,--** (slovy: dvacet dvát tisíc pět set šedesát korun českých). Tuto částku uhradí manželé Třešňákoví v den podpisu této smlouvy v pokladně MěÚ Příbram.

VI.

Pronajatý pozemek nemůže nájemce dát podnájemní smlouvou do užívání jinému subjektu. Nájemce odpovídá za škody, které by v důsledku užívání pozemku vznikly pronajímateli, jakož i třetím osobám.

VII.

Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně očíslovaným dodatkem podepsaným smluvními stranami.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

Příloha: situační snímek

V Příbrami dne 22. 6. 2011

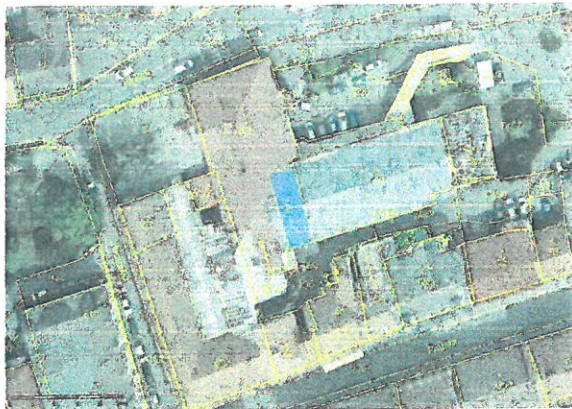
V Příbrami dne 22. 06. 2011

PŘÍBRAM



ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 073075/2025



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 74/8 v k.ú. a obci Příbram

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390, 252 41 Dolní Břežany

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I

Počet stran: 13 (4 stran příloh)

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 12.09.2025

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 16.09.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely majetkového vypořádání včetně stanovení obvyklého nájemného

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.09.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.8.2025
- kopie katastrální mapy z internetu
- Územní plán města
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram
Adresa nemovité věci: Jiráskovy sady, 261 01 Příbram

Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram I, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

Místopis

Pozemek se nachází v části Příbram II v oblasti Jiráskových sadů, v centru staré části města, kde jsou v docházkové vzdálenosti obchody, úřady, školy i zastávka MHD.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

74/1, 74/3 Město Příbram

Celkový popis nemovité věci

Pozemek je zastavěný stavbou ve vlastnictví jiného subjektu, dle KN se jedná o stavbu bez čp/če, stavbu občanské vybavenosti, dle skutečného stavu se jedná o pokračující budovu č.p. 16, ve které jsou provozovny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Při jižní straně pozemku vede věcné břemeno zřízení, provozování, údržby a oprav Podzemního komunikačního vedení a zařízení ve prospěch CETIN a.s.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Část pozemku

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 74/8 v k.ú. a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění: Jiráskovy sady
261 01 Příbram
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram

Počet obyvatel: 32 992
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 3 489,00 Kč/m²

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

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

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

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

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: Obchodní centra	II	0,02
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 dostupná	I	0,00

občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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 vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,146$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek

§ 4 odst. 1

3 489,-

1,070

3 733,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	74/8	94	3 733,23	350 923,62
Stavební pozemek - celkem			94		350 923,62
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	350 923,62 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Část pozemku

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

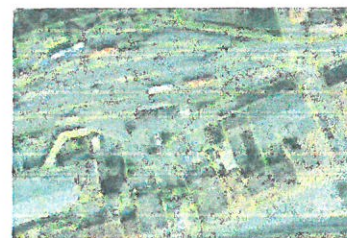
Název: Pozemek ostatní plocha

Lokalita: Příbram II, ul. třída kpt. Olesinského

Popis: Pozemek Ostatní plochy - jiné pod schodištěm k budově. Vklad do KN V-1810/2025-211 dne 25.3.2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - podobná	1,00
poloha pozemku - stejná	1,00
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,30
vybavenost pozemku - uvažuji stejnou	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
85 015	35	2 429,00	1,30	3 157,70

Název: Pozemek zastavěná plocha

Lokalita: Příbram - Březové Hory

Popis: Pozemek zastavěné plochy pod řadovou garáží. Vklad do KN V-2450/2025-211 dne 26.3.2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - podobná	1,00
poloha pozemku - horší	1,05
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - uvažuji stejnou	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - stavba a pozemek stejní vlastníci	0,85



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
99 882	20	4 994,10	0,89	4 444,75

Název: Pozemek zastavěné plochy

Lokalita: Příbram VI, ul. Důl Marie

Popis: Pozemek zastavěné plochy pod rodinným domem. Vklad do KN: V-5187/2024-211 dne 27.6.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - podobná	1,00
poloha pozemku - mírně horší	1,05
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - uvažují stejnou	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - stejný vlastník pozemku a budovy	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 363 867	302	4 516,12	0,95	4 290,31

Minimální jednotková porovnávací cena	3 157,70 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 964,25 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 444,75 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	74/8	94	4 000,00		376 000
Celková výměra pozemků		94	Hodnota pozemků celkem		376 000

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek	350 924,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	350 924,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	350 920,- Kč
slovy: Tři sta padesát tisíc devět set dvacet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu **350 920 Kč**

slovy: Tři sta padesát tisíc devět set dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Část pozemku

376 000,- Kč

Hodnota pozemku	376 000 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena

376 000 Kč

slovy: Tři sta sedmdesát šest tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pozemek se nachází v části Příbram II v oblasti Jiráskových sadů, v centru staré části města, kde jsou v docházkové vzdálenosti obchody, úřady, školy i zastávka MHD.

Pozemek je zastavěný stavbou ve vlastnictví jiného subjektu, dle KN se jedná o stavbu bez čp/če, stavbu občanské vybavenosti, dle skutečného stavu se jedná o pokračující budovu č.p. 16, ve které jsou provozovny.

Hodnota stanovená porovnávací metodou je shodná s věcnou hodnotou pozemků, kdy byla použita data z cenové mapy Octopus Pro, pozemky ostatních ploch vždy s použitím koeficientů zohledňujících polohu, velikost a také vybavenost pozemku. Na základě porovnání všech zobchodovaných pozemků s oceňovaným pozemkem a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy, odhaduji obvyklou cenu části zpevněného pozemku na 4 000 Kč/m².

4.3. Stanovení obvyklého nájemného za užívání pozemku

Výpočet ročního nájemného:

Cena pronájmu pozemků se pohybuje ve výši 3 – 7% z ceny pozemků za rok. Někdy se stanovuje nájemné až ve výši 10%, to se týká pouze velmi atraktivních pozemků s komerční využitelností. S ohledem na polohu pozemků a možnost jejich využití stanovuji cenu pronájmu ve výši 5 % z ceny pozemku za rok.

Výpočet ročního nájemného:

Nájemné/rok z části pozemku 376 000 Kč x 5 % = 18 800,- Kč/rok

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1595-94/25.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073075/2025.

V Dolních Břežanech 16.09.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 073075/2025

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

Vyhotovil: Petra Kramperová

MISYS - Katastrální informační systém pro veřejnou potřebu

Data platná k: 1.08.2025

OKRES	CZ0208 Příbram, 3211	INFORMACE O PARCELÁCH
OBEC	539911 Příbram	
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	735426 Příbram	
ČÍSLO PARCELY	44/142	
VYMĚRA (m ²)	94	
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Příbram 735426	
PŮVOD PARCELY	Katastr nemovitostí (KN)	
LIST MAPY	DKM	
URČENÍ VYMĚRY	Graficky nebo v digitalizované mapě	
DRUH POZEMKU	Zastavěná plocha a nádvoří	
ZPŮSOB OCHRANY	Ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nář. kult. pam.	
NA POZEMKU STOJÍ STAVBA	Prostředí, obč. vyb., LV 100776	
ŘÍZENÍ VZNIKU	Z-13448/2005-211	
SEZNAM BPEJ	Parcela nemá BPEJ	
OPRAVNĚNÉ OSOBY	na LV 100776	
Oprávněný subjekt, adresa		Identifikátor
Vlastnické právo		Podíl
Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I		00243132
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B		(bez zápisu)
Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů		(bez zápisu)
Poznámky a další obdobné údaje		(bez zápisu)
Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu		

Parcela KN, 74/14

- * Směnná smlouva V13-1628/1995 Smlouva směnná právní účinky vkladu dne 20.7.1995
POLVZ-776/1995 Z-100776/1995-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ: 00243132
- * Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996
POLVZ-558/1996 Z-100558/1996-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ: 00243132
- * Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997
POLVZ-1153/1997 Z-101153/1997-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ: 00243132
- * Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991
POLVZ-42/1997 Z-100642/1997-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ: 00243132
- * Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991
POLVZ-431/1991 Z-100431/1991-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ: 00243132
- * Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991
POLVZ-336/1994 Z-100336/1994-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ: 00243132
- * Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce
POLVZ-778/1996 Z-100778/1996-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ: 00243132

STAVBY EVIDOVANÉ NA PARCELI

OKRES	CZ0208 Příbram, 3211	INFORMACE O STAVBĚ
OBEC	539911 Příbram	

Data platná k: 1.08.2025

http://localhost:10222/instance/misys.html?SKN=100003.html

13.08.2025

ZASTOUPCE	PR
TVR STAVBY	Průběh bez úste popisano nebo evidované
ZPŮSOB VYUŽITÍ	objekt občanské vybavenosti
ZPŮSOB OCHRANY	
RÍZENÍ VZTMKU	V 1129/2024 211
IA PRÁVNÍHO VZTAHU	V 581/2025 211
STAVBA STOM NA	V 1129/2024 211

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podpis
Vlastnické právo Česká republika, Příslušnost hospodářit s majetkem státu	00000001-1	
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, 12800 Praha - Nové Město	69797111	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B (bez zápisu)

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (bez zápisu)

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

Poznámka spornosti

o určení vlastnického práva

၀၄-၁၃-၂၀၂၀

JTH Příbram s.r.o., Krupská 33/20, 41501 Těplice, IČ 09653562

For almost 4

Starba – to je jedna z hlavních částí práce.

Zápisna Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresní soud v Příbrami 6 C 8/2024 ze dne 09.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2024 12:22:37. Zápis proveden dne 24.01.2024.

L-379/2024-211

Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu

Nemovitosti jsou v břemenu obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISOYS ver 17.13.174227 SW hasp pro Vfk verze 6.1 Datum a čas vyhotovení výpisu: 13.08.2025 10:11:20
Vyhotovil: Petra Krámpertová výpis vyhotoven za 3.960s SQL test native ver 1.4.1

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KAN.

Koučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Kopie katastrální mapy ze dne 15.9.2025



Pozemek p.č. 74/8 v k.ú. č. 735426

