

Název bodu jednání:**Žádost o prodej části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory, výkup asfaltové plochy a zřízení věcného břemene****Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 19.1.2026, č. usn. 0056/2026**Text usnesení RM:** Rada města

1. schvaluje úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 715/1 o výměře cca 834 m² z celkové výměry 5079 m² (viz zakres v ortofotomapě v příloze předloženého materiálu) v k. ú. Březové Hory, ve výši 240 Kč/m²/rok, společností PMT Estate s.r.o., se sídlem Seifertova 524, 261 01 Příbram VII, IČO 14087006, a to zpětně za období od 1.1.2023 do doby konečného vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností s městem Příbram.

2. doporučuje ZM schválit:

1) výkup asfaltové plochy o výměře cca 520 m², která se nachází na části městského pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz zakres v situačním snímku ozn. č. 2, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu) a je ve vlastnictví PMT Estate s.r.o., se sídlem Seifertova 524, 261 01 Příbram VII, IČO 14087006, za cenu 1326 Kč/m²,

2) prodej části pozemku p. č. 715/1 o výměře cca 310 m² z celkové výměry 5079 m² (viz zakres předmětné části pozemku vyznačen v situačním snímku ozn. č. 1, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu) v katastrálním území Březové Hory, za cenu 3576 Kč/m², společností PMT Estate s.r.o., se sídlem Seifertova 524, 261 01 Příbram VII, IČO 14087006,

3) zřízení bezúplatného věcného břemene cesty (vč. vjezdu a výjezdu z parkoviště) přes pozemky p. č. 715/161, p. č. 715/181, případně i část pozemku p. č. 715/120 (pokud to bude po zaměření a po technické stránce potřeba), dále přes „prodávanou“ část pozemku p. č. 715/1, vše v k. ú. Březové Hory, ve prospěch městského pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (rozsah věcného břemene je orientačně vyznačen v situačním snímku ozn. č. 3, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu),

4) zřízení věcného břemene bezplatného parkování na části městského pozemku p. č. 715/1 o výměře o výměře cca 520 m² v k. ú. Březové Hory (část pozemku je vyznačena v situačním snímku ozn. č. 2, který je nedílnou součástí předkládaného pozemku) ve prospěch společnosti PMT Estate s. r. o., se sídlem Seifertova 524, 261 01 Příbram VII, IČO 14087006.

Napsala: Jana Říčařová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

1) výkup asfaltové plochy o výměře cca 520 m², která se nachází na části městského pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz zakres v situačním snímku ozn. č. 2, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu) a je ve vlastnictví PMT Estate s.r.o., se sídlem Seifertova 524, 261 01 Příbram VII, IČO 14087006, za cenu Kč/m²,

2) prodej části pozemku p. č. 715/1 o výměře cca 310 m² z celkové výměry 5079 m² (viz zakres předmětné části pozemku vyznačen v situačním snímku ozn. č. 1, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu) v katastrálním území Březové Hory, za cenu Kč/m², společností PMT Estate s.r.o., se sídlem Seifertova 524, 261 01 Příbram VII, IČO 14087006,

3) zřízení bezúplatného věcného břemene cesty (vč. vjezdu a výjezdu z parkoviště) přes pozemky p. č. 715/161, p. č. 715/181, případně i část pozemku p. č. 715/120 (pokud to bude po zaměření a po technické stránce potřeba), dále přes „prodávanou“ část pozemku p. č. 715/1, vše v k. ú. Březové Hory, ve prospěch městského pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (rozsah věcného břemene je

orientačně vyznačen v situačním snímku ozn. č. 3, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu),

4) zřízení věcného břemene bezplatného parkování na části městského pozemku p. č. 715/1 o výměře o výměře cca 520 m² v k. ú. Březové Hory (část pozemku je vyznačena v situačním snímku ozn. č. 2, který je nedílnou součástí předkládaného pozemku) ve prospěch společnosti PMT Estate s. r. o., se sídlem Seifertova 524, 261 01 Příbram VII, IČO 14087006.

Důvodová zpráva:

Žadatel:

PMT Estate s.r.o., se sídlem Seifertova 524, 261 01 Příbram VII, IČO 14087006 (dále jen „společnost“).

Údaje k pozemku dle katastru nemovitostí:

Vlastník město Příbram: pozemek p. č. 715/1 o výměře 5079 m² (ostatní plocha/jiná plocha) v katastrálním území Březové Hory.

V katastru nemovitostí je u pozemku mj. uvedeno i věcné břemeno uložení odlučovače ropných látek, kdy oprávněným z věcného břemene je LEKO Příbram, s.r.o..

Pozemek p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory se nachází v ulici Seifertova, Příbram VII (část pozemku je využívána jako parkoviště u býv. Leka).

Asfaltová plocha (dále obrubníky, konstrukční vrstvy, živice), která je ve vlastnictví žadatele, byla na popřávané části městského pozemku vybudována a řádně zkolaudována společností LEKO Příbram s.r.o. jako parkoviště (tato asfaltová plocha byla součástí prodeje pozemků mezi ZDP Estate s.r.o., IČO 14087006, nyní PMT Estate s.r.o., a LEKO PLUS s.r.o., IČO 62967614).

Do října roku 2016 byl pozemek společnosti LEKO Příbram s.r.o. pronajat (v tomto roce společnost podala výpověď). Společnost však stále městu Příbram do roku 2022 hradila částku „za bezesmluvní užívání pozemku“ ve výši 52.600 Kč/rok.

V rámci narovnání tohoto stavu společnost ZDP Estate s.r.o. v roce 2022 požádala město Příbram o pronájem pozemku pod parkovištěm.

Z tohoto důvodu byl objednan znalecký posudek pro stanovení výše nájemného.

Znalecký posudek č. 1309-18/23 ze dne 18.2.2023, vyhotovený Ing. Kamilou Štěpánkovou:

Výše obvyklého nájemného: 240 Kč/m²/rok.

Náklady za vyhotovení znaleckého posudku byly společností městu Příbram uhrazeny.

Výše nájemného byla pro společnost ZDP Estate s.r.o. neakceptovatelná a od záměru pronajmout si část pozemku ustoupila. Společnost uvedla, že z parkoviště nemá téměř žádné příjmy, resp. náklady vynaložené na správu a úklid části pozemku jsou značně vyšší než příjmy z hodinového parkování.

Tato žádost byla projednána pouze v Komisi pro realizaci majetku města, v Radě města Příbram už tedy nikoliv.

Dle tohoto znaleckého posudku by částka za bezesmluvní užívání (při výměře cca 834 m²) činila cca 200.160 Kč/rok.

Z důvodu, že od této doby nedošlo k podání žádného jiného návrhu, byla společnost městem Příbram vyzvána k dalšímu jednání.

V říjnu 2023 proběhlo jednání za účasti pana místostarosty Peterky, zástupců společnosti PMT Estate s.r.o. a vedoucí Odboru správy majetku. Na tomto jednání bylo navrženo několik variant možného řešení nastalé situace. Jednatel společnosti pan Mandák přislíbil, že možné varianty zváží a městu Příbram zašle svůj návrh.

Návrh žadatele:

1. prodej/výkup části pozemku p. č. 715/1 o výměře cca 310 m² z celkové výměry 5079 m² v k. ú. Březové Hory za asfaltový povrch na „zbývající“ části tohoto pozemku (o výměře cca 520 m²), jedná se o část, která by měla zůstat ve vlastnictví města Příbram.

2. zřízení věcného břemene cesty k části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (která by měla zůstat ve vlastnictví města Příbram) – ve prospěch města Příbram, a to přes pozemky části pozemků p. č. 715/161, p. č. 715/181 a p. č. 715/120, vše v k. ú. Březové Hory, které jsou ve vlastnictví společnosti.

3. zřízení věcného břemene cesty k zásobování obchodních jednotek a užívání parkovacích míst na části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory, která by měla zůstat ve vlastnictví města Příbram - ve prospěch společnosti.

Pozn. OSM: Toto věcné břemeno by bylo bezpředmětné, a to z důvodu, že zásobování bude (v případě prodeje části městského pozemku, viz zákres v sit. snímku ozn. č. 1) probíhat pouze z pozemků, které jsou/budou ve vlastnictví žadatele.

Žádost o odkup asfaltové plochy v rámci prodeje části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory – jako záměr, byl předložen k projednání Radě města Příbram dne 24.2.2025, která svým usnesením č. 0176/2025 materiál stáhla z jednání rady města.

Materiál měl být doplněn o sdělení OSH a OIRM, zda již existuje nebo je v přípravě nějaká studie či projekt na rozšíření stávajícího parkoviště na tomto pozemku a dále měl být objednan znalecký posudek.

Znalecký posudek č. 5981/674/2025 ze dne 3.10.2025, vyhotovený společností Proscon, s.r.o.:

Dle sdělení znalce byl pro výsledné ocenění použit pouze výsledek metody porovnávací, jelikož tato metoda dle názoru znalce nejlépe odráží hledanou hodnotu:

Část pozemku p. č. 715/1 o vým. 310 m² v k. ú. Březové Hory: 1.108.638 Kč (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 3.576 Kč/m²).

Cena zjištěná asfaltové plochy (komunikace) o výměře 542 m²: 718.510 Kč (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 1.326 Kč/m²). V tomto případě se bude jednat asi o výměru asfaltové plochy na ploše cca 520 m².

Nájemné této části pozemku (o vým. cca 310 m²) činí: 66.513,60 Kč/rok (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 215 Kč/m²/rok).

Pozn. Výměry byly znalci předány jako orientační, proto by v případě „schvalování majetkoprávních dispozic“ bylo vhodné vycházet při stanovení ceny za m².

Na základě předběžných výpočtů (prodej části městského pozemku X výkup asfaltové plochy) by žadatel měl městu Příbram doplatit rozdíl ve výši cca 419.040 Kč (přesná částka bude známa po geodetickém zaměření pozemků).

Částka za bezesmluvní užívání části městského pozemku (při výměře cca 834 m²), by dle tohoto znaleckého posudku měla činit cca 179.310 Kč/rok.

Náklady za vyhotovení znaleckého posudku byly rozděleny tak, že ½ uhradila společnost a druhou polovinu nákladů město Příbram.

Žadatelé byly s předstihem zaslány návrhy na usnesení tak, jak byly naformulovány k projednání radou města. K těmto se elektronicky dne 8.12.2025 jednatel společnosti vyjádřil, že k nim nemá výhrad – krom výše náhrady za bezesmluvní užívání. Vysvětlil, že pozemky, které slouží k parkování jsou sice využívány jako zpoplatněné parkoviště, avšak příjmy z této městské i jejich části pozemků se v součtu měsíčně pohybují okolo 6.500 Kč, přičemž pouze mzda, kterou hradí pánovi zajišťujícímu výběr parkovného dosahuje průměrně 4.500 Kč měsíčně. Je tedy evidentní, že znalcem stanovenou výši úhrady za bezesmluvní užívání nejsou, ani při sebemenší snaze, schopni z výnosů parkovného uhradit.

Dále nabídl vypořádání bezesmluvního vztahu (za roky 2023, 2024 a 2025) jednorázovou částkou 175.000 Kč.

OSM dále na Odboru Stavební úřad a územní plánování prověřoval nutnost zachování potřebného počtu parkovacích míst k budově č. p. 524 v Příbrami VII. Dle sdělení referentky tohoto odboru by bylo možné počet zkolaudovaných míst upravit „rekolaudací“, která by musela být případně doložena vyjádřením projektanta, že „upravený“ počet míst je dostatečný k počtu bytových a nebytových jednotek.

Na tuto informaci jednatel společnosti telefonicky odpověděl, že počet míst konzultoval a dle jeho informací musí být zachován.

OSM ve spisovně MěÚ Příbram nedohledal bližší informace k parkovišti. Dohledal pouze situaci zpevněné plochy včetně zákresu (viz příloha).

Pozn. OSM: Za roky 2023, 2024, 2025 nebyla městu Příbram ze strany LEKO Příbram s.r.o. a ani PMT Estate s.r.o. hrazena žádná částka za „bezesmluvní užívání“ části pozemku. Dle telefonického sdělení jednatele společnosti nebylo hrazeno z důvodu, že společnost nemá jak účetně vykázat tuto majetkoprávní nesrovnalost (není uzavřen smluvní vztah).

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města z roku 2024, které je dle nynějšího sdělení odboru stále aktuální:

Odbor s navrženou směnou části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz vyznačení v příloze č. 2 žádosti) za povrch pod částí pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz vyznačení v příloze č. 3 žádosti) doporučuje souhlasit, a to s podmínkou zřízení věcného břemene přístupu na toto parkoviště na části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz vyznačení v příloze č. 3 žádosti). Zároveň doporučuje nesouhlasit s podmínkou zřízení věcného břemene parkování na parkovišti na části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz vyznačení v příloze č. 3) pro potřebu bytových jednotek. Doporučuje se naopak držet režimu nájmu parkovacích míst, nebo zavést na parkovišti modrou zónu apod., tak aby byla zaručena i částečná veřejnost těchto parkovacích stání. Dovolí si ještě doporučit dohledání stavu z doby realizace bytových jednotek a s tím související potřebu počtu parkovacích stání. Projekt, případně smlouva s městem by měla být na stavebním úřadě, resp. na odboru majetku. Dle názoru architekta by si město mělo podržet minimálně takový počet parkovacích stání, který odpovídá přebytku nad potřebný počet parkovacích míst pro bytové jednotky.

Dle Územního plánu Příbram se pozemek nachází v ploše bydlení – bydlení hromadné (BH).

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

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství z roku 2024, které je dle nynějšího sdělení odboru stále aktuální:

Odbor navrhuje souhlasit se směnou části pozemku města za část asfaltové plochy. Dojde tak k narovnání majetkoprávních vztahů, tzn. na části, která je a zůstane města, bude město vlastníkem i stavby, tzn. i parkoviště.

Záměr prodeje části pozemku byl na úřední desce MěÚ Příbram zveřejněn od 3.11. do 24.11.2025.

Vyjádření 1. SČV, a.s.: v části pozemku se nachází kanalizační přípojka.

Vyjádření Technických služeb města Příbrami, p. o.:

Středisko veřejného osvětlení: v zájmovém území se sítě v jejich správě nenachází.

Nabývací titul: Darovací smlouva ze dne 27.6.2005 (město Příbram se ve smlouvě zavázalo, že převáděné nemovitosti bude využívat v souladu se záměry rozvoje obce).

Komise pro realizaci majetku města dne 26.11.2025:

KRMM

1) doporučuje schválit výkup asfaltové plochy, která je ve vlastnictví žadatele, o výměře cca 520 m², která se nachází na části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz zákres v situačním snímku ozn. č. 2).

Hlasovalo: pro 4, proti 0, zdržel se 0.

2) nedoporučuje schválit prodej části pozemku p. č. 715/1 o výměře cca 310 m² z celkové výměry 5079 m² (viz zákres předmětné části pozemku vyznačen v situačním snímku ozn. č. 1) v katastrálním území Březové Hory, žadateli.

Hlasovalo: pro 4, proti 0, zdržel se 0.

3) doporučuje schválit zřízení bezúplatného věcného břemene cesty přes pozemky p. č. 715/161, p. č. 715/181, případně i část pozemku p. č. 715/120 (pokud to bude po zaměření a po technické stránce potřeba) a dále přes „prodávanou“ část pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory, ve prospěch městského pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz rozsah věcného břemene označen v situačním snímku ozn. č. 3).

Hlasovalo: pro 4, proti 0, zdržel se 0.

4) nedoporučuje schválit zřízení věcného břemene bezúplatného parkování na části městského pozemku p. č. 715/1 o výměře cca 542 m² v k. ú. Březové Hory (část pozemku je vyznačena v situačním snímku ozn. č. 2, který je nedílnou součástí předkládaného pozemku) ve prospěch žadatele.

Hlasovalo: pro 4, proti 0, zdržel se 0.

5) doporučuje schválit úhradu částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 715/1 o výměře cca 834 m² z celkové výměry 5079 m² (viz zakres v přiložené ortofotomapě) v k. ú. Březové Hory, žadatelem, a to zpětně za roky 2023, 2024 a 2025.

Hlasovalo: pro 4, proti 0, zdržel se 0.

Přílohy

- 1) situační snímky – variantní řešení (č. 1 až 3), ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost včetně příloh a doplnění
- 3) dotazy města, doplnění společnosti a elektronické sdělení jednatele ze dne 8.12.2025
- 4) dvě vyjádření Odboru investic a rozvoje města a doplnění, vyjádření Odboru silničního hospodářství a doplnění, vyjádření 1. SČV, a.s.
- 5) částečný výpis z obchodního rejstříku, částečný výpis listu vlastnictví 10001
- 6) kolaudační rozhodnutí z roku 2008 a situace zpevněné plochy včetně zákresu
- 7) znalecký posudek č. 5981/674/2025 ze dne 3.10.2025, vyhotovený společností Proscen, s.r.o.
- 8) znalecký posudek č. 1309-18/23 ze dne 18.2.2023, vyhotovený Ing. Kamilou Štěpánkovou

515/100

715/262

Bratři Čapků

SNÍMEK č. 1

→ pozastavení výstavby pozemků,
který je ve vlastnictví města
Příbram



715/5

715/235

715/245

715/234

715/160

715/237

715/166

715/183

715/112

2040/1

2356

715/121

715/161

715/181

Seifertova
715/233

715/136

715/196

715/195

715/194

1949/1

715/314

715/193

715/315

1926

1927

1926/2

715/189

715/192

6/82

Budovatelů

Seifertova

715/1

715/164

1875/1

715/313

1809

715/191

715/188

715/187

715/186

715/185

1874

1876

2154

715/165

715/166

715/167

715/168

715/169

715/170

715/171

715/172

715/173

715/174

715/175

715/176

715/177

715/178

715/179

715/180

715/181

715/182

715/183

715/184

715/185

715/186

715/187

715/188

715/189

715/190

715/191

715/192

715/193

715/194

715/195

715/196

715/197

715/198

715/199

715/200

715/201

715/202

715/203

715/204

715/205

715/206

715/207

715/208

715/209

715/210

715/211

715/212

715/213

715/214

715/215

715/216

715/217

715/218

715/219

715/220

715/221

715/222

715/223

715/224

715/225

715/226

715/227

715/228

715/229

715/230

715/231

715/232

715/233

715/234

715/235

715/236

715/237

715/238

715/239

715/240

715/241

715/242

715/243

715/244

715/245

715/246

715/247

715/248

715/249

715/250

715/251

715/252

715/253

715/254

715/255

715/256

715/257

715/258

715/259

715/260

715/261

715/262

715/263

715/264

715/265

715/266

715/267

715/268

715/269

715/270

715/271

715/272

715/273

715/274

715/275

715/276

715/277

715/278

715/279

715/280

715/281

715/282

715/283

715/284

715/285

715/286

715/287

715/288

715/289

715/290

715/291

715/292

715/293

715/294

715/295

715/296

715/297

715/298

715/299

715/300

715/301

715/302

715/303

715/304

715/305

715/306

715/307

715/308

715/309

715/310

715/311

715/312

715/313

715/314

715/315

715/316

715/317

715/318

715/319

715/320

715/321

715/322

715/323

715/324

715/325

715/326

715/327

715/328

715/329

715/330

715/331

715/332

715/333

715/334

715/335

715/336

715/337

715/338

715/339

715/340

715/341

715/342

715/343

715/344

715/345

715/346

715/347

715/348

715/349

715/350

715/351

715/352

715/353

715/354

715/355

715/356

715/357

715/358

715/359

715/360

715/361

715/362

715/363

715/364

715/365

715/366

715/367

715/368

715/369

715/370

715/371

715/372

715/373

715/374

715/375

715/376

715/377

715/378

715/379

715/380

715/381

715/382

715/383

715/384

715/385

715/386

715/387

715/388

715/389

715/390

715/391

715/392

715/393

715/394

715/395

715/396

715/397

715/398

715/399

715/400

715/401

715/402

715/403

715/404

715/405

715/406

715/407

715/408

715/409

715/410

715/411

515/100
k.ú. Žitovské hory

Bratři Čapků

JANHOV č. 2
→ ČÁST POZEMKŮ, NA KTERÝCH JS
VYCHÁZÍ ASFALTOVÝ POVLEČ, KTERÝ
JE VE VLASTNICTVÍ SPOLEČNOSTI
→ VYBÍZENÍ HODNŮ PŮDŮBŮ

Seiferlova

Budovatelů

Budovatelů

SEIFERLOVÁ - HLAVNÍ PŮDŮBŮ
HODNŮ - PŮT LVIČKA

515/100

1168

Bratři Čapků

715/264

715/261

715/4

Деление д. 3

надела земли в общинном пользовании
в границах межи п.д.

1143

715/3

1144

715/235

715/245

715/234

715/5

715/160

1142/1

715/112

715/120

2040/1

715/237

715/166

2356

715/121

715/1

Seifertova

715/216

715/176

715/162

715/164

715/184

715/185

715/186

715/187

715/188

715/136

Seifertova
715/233

1950

715/194

715/190

715/315

4232/19

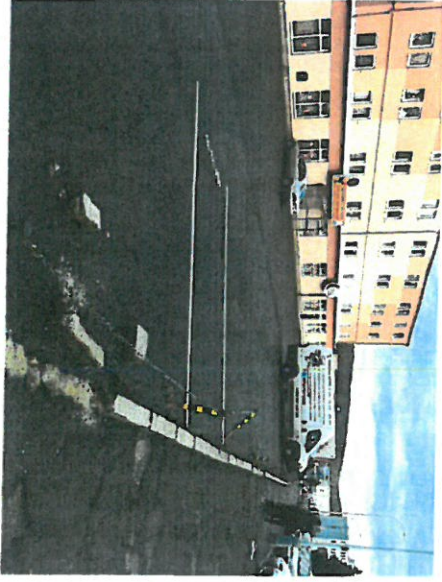
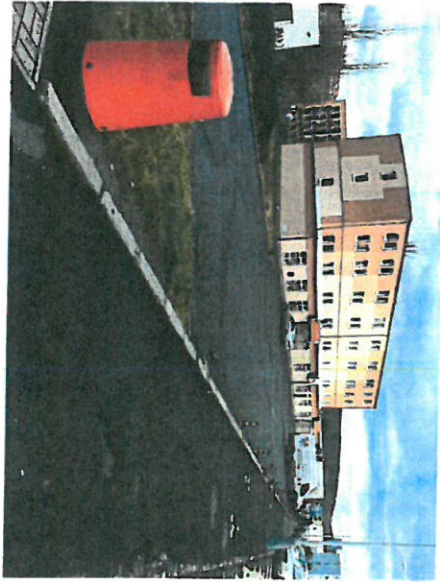
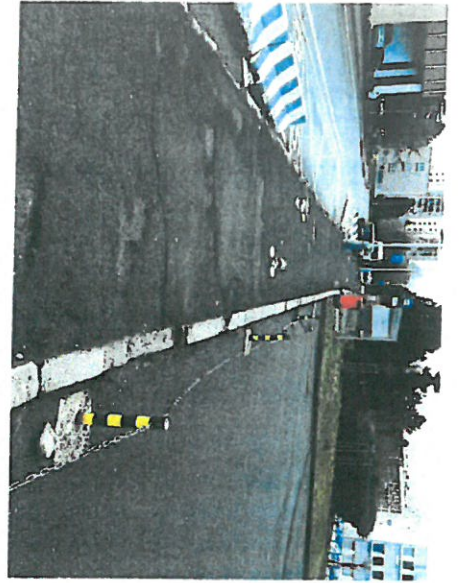
4232/10

1859

715/189

715/192





Jana Říčařová

Od: [REDACTED]
Odesláno: 16. ledna 2024 14:11
Komu: Jana Říčařová
Kopie: [REDACTED]
Předmět: Pozemek p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory
Přílohy: Dokument Příbram + přílohy.pdf

Dobrý den paní Říčařová,
Posílám Vám návrh řešení z naší strany. Nebráníme ani vzájemnému prodeji (pozemek versus povrch, nikoliv tedy směna).

Více je popsáno v příloze tohoto emailu.
Omlouváme se za zdržení.

--

S pozdravem

ATRIUM
nám. 3. května 1877
765 02 Otrokovice



www.atriumotrokovice.cz

----- Původní e-mail -----

Od: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@prijram.eu>
Komu: [REDACTED]
Datum: 11. 1. 2024 8:50:40
Předmět: Pozemek p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory

Vážený pane jednatele,

dne 10.10.2023 proběhlo jednání, na kterém jste přislíbil zaslání návrhů možných, pro Vás akceptovatelných, majetkoprávních dispozic (výkup, směna, prodej....) části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (pod parkovištěm).

Na základě shora uvedeného Vás prosíme o jejich zaslání, v co nejkratší době.

Děkujeme a jsme s pozdravem

Jana Říčařová

[Strana]

PMT Estate, s.r.o.

Datum 15.01.2024

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

K rukám: Jana Říčařová - referent

Odboru správy majetku

T: 318 402 339, E: jana.ricarova@pribram.eu

Dobrý den paní Říčařová,

navazuji na naši společnou schůzku ze dne 10.10.2023 mmj. také za účasti místostarosty pana Mgr. Miroslava Peterky. Na naší společné schůzce jsme probrali různé varianty, jak vyřešit situaci majetkových poměrů a parkování. Na jednání jsme společně diskutovali například zachování nájemného, prodej pozemku, směnu pozemku, věcné břemeno, výběr parkovného, náklady na provoz parkoviště a další.

Jak jsem avizoval na schůzce nabízíme nájemníkům bytového domu, ale i blízké veřejnosti v nedalekém sídlišti parkovné za cenu 600 Kč/měsíc/auto. O placené parkovací stání není vůbec před bytovým domem zájem (raději si občané zaparkují jinde zdarma) a náš příjem za parkovné tak nepokrývá ani náklady na správu a vámi požadované „starší“ nájemné 50.000 Kč/rok. Toto tvrzení jsme vám schopni prokázat, v případě zájmu, příjmovými daňovými doklady za tyto poskytované služby.

Na základě těchto okolností navrhujeme toto řešení:

Z důvodu historických povolení a norem k bytovému domu, potřebujeme zachovat všechny parkovací stání, které jsou za tímto účelem provedeny na vašem pozemku viz příloha č.1. „Parkovací stání na pozemku města a našem živichém povrchu. Navrhujeme tedy zřízení věcného břemena na pozemku města p.č. 715/1 v k. ú. Březové Hory, za účelem zásobování obchodních jednotek a užívání parkovacích stání pro osobní vozidla. Dále žádáme o směnu části pozemku, aby došlo k scelení našeho parkoviště u bytového domu viz příloha č.2, z důvodu zachování zásobovací cesty.

Jako protihodnotu za zřízení věcných břemen a směnu části pozemku dle přílohy č.2, společnost PMT Estate, s.r.o. smění městu Příbram asfaltový povrch, konstrukční vrstvy a obruby na zbylé části pozemku viz příloha č. 3. Dále zřídíme městu věcné břemeno k vjezdu na parkoviště, a k přístupu přes naše pozemky, kterým aktuálně



PMT Estate, s.r.o.
Seifertova 524, 261 01
Příbram - Příbram VII



+420 606 734 230



P.Mandak@seznam.cz

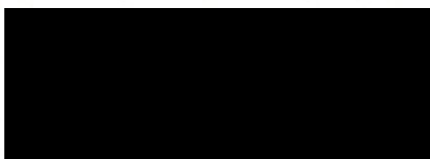




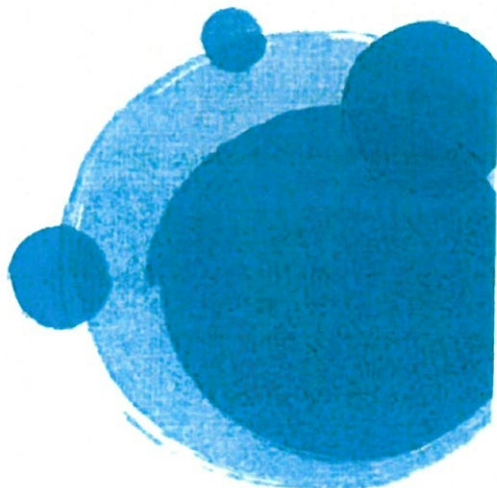
nedisponuje a provedeme na své náklady vodorovné dopravní značení parkovacích stání viz příloha č. 4.

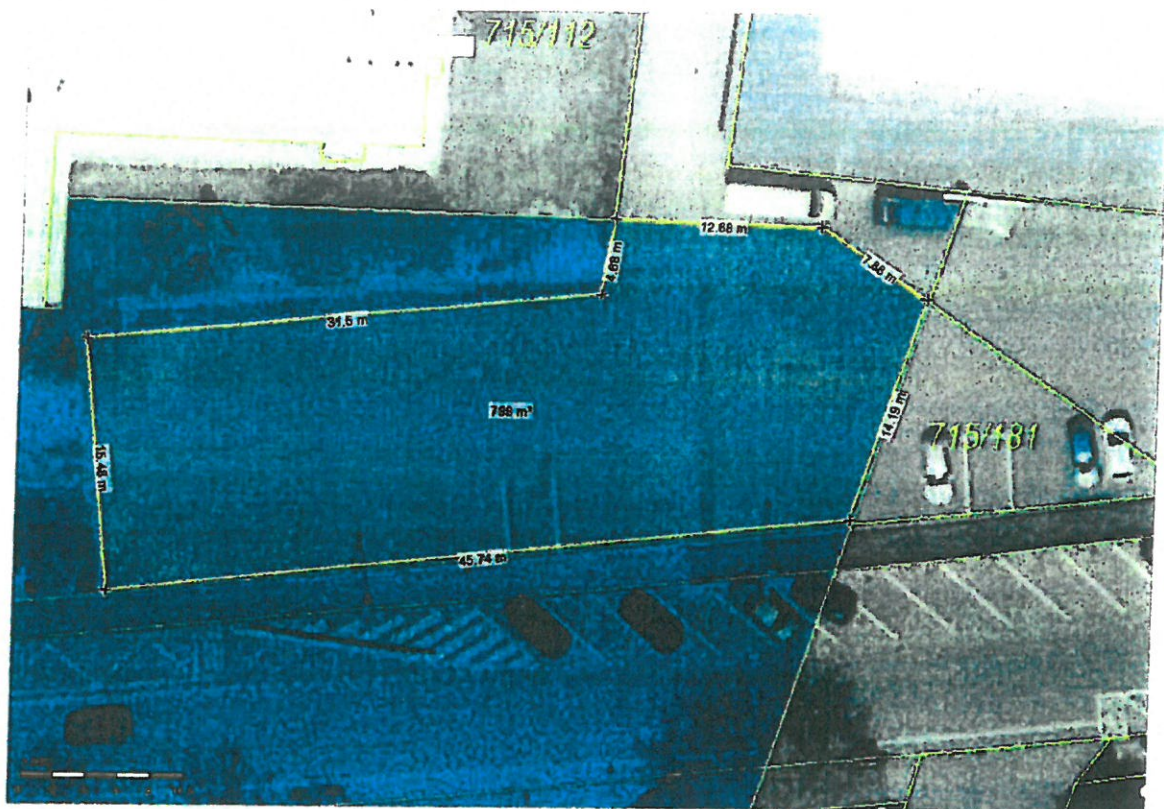
Za těchto okolností jsme připraveni se o předmětné zpevněné plochy starat a to s tím, že část parkovacích stání, která se nachází na pozemku města Příbram p.č. 715/1 budou případně opatřeny dopravním značením tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o veřejné parkování zdarma.

S pozdravem

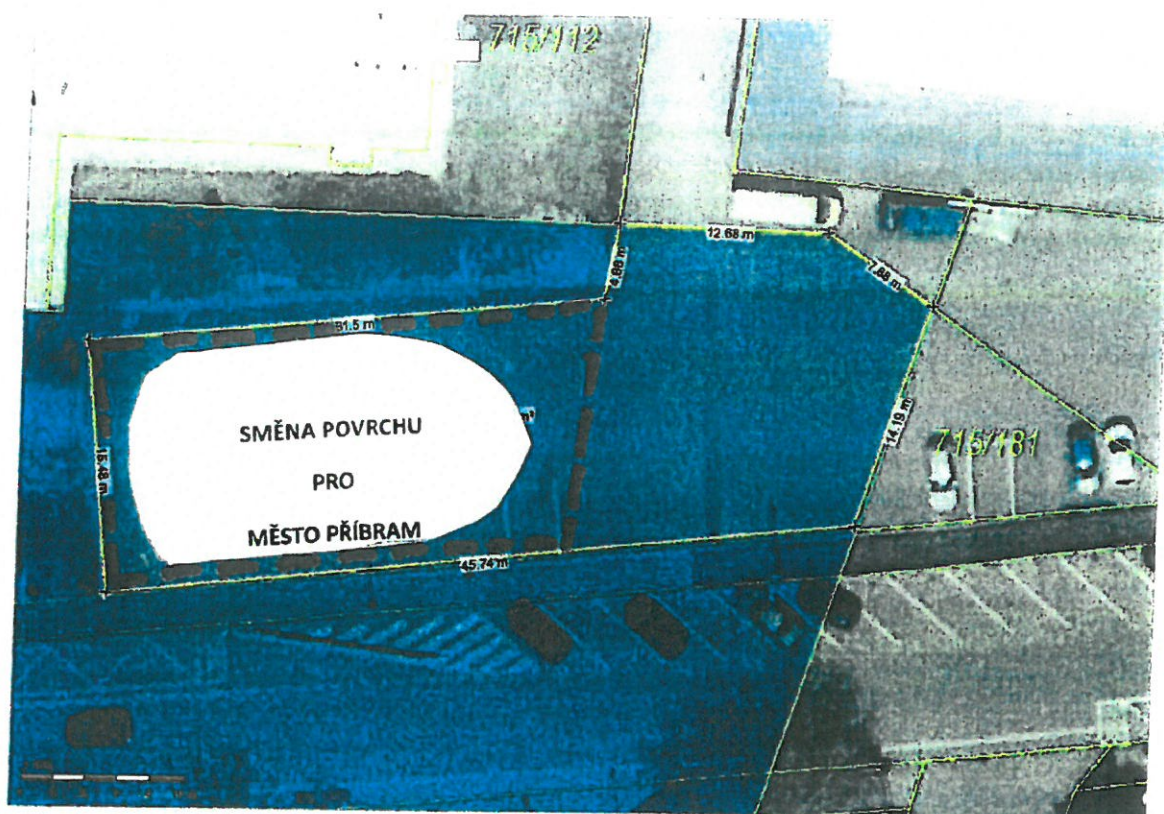


Jednatel společnosti PMT Estate s.r.o.









Jana Říčařová

Od: Jana Říčařová
Odesláno: 18. ledna 2024 10:25
Komu: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]
Předmět: Pozemek p. č. 715/1 v katastrálním území Březové Hory

Vážený pane jednateli,
předem děkujeme za zaslání návrhu. Tento bude, po níže uvedeném, předložen k projednání v příslušných orgánech města Příbram.

O vyjádření k Vašemu návrhu budou požádány kompetentní odbory MěÚ Příbram a následně objednan znalecký posudek (pro stanovení ceny městského pozemku a hodnoty asfaltového povrchu na pozemku města, viz příloha 2 a 3 Vašeho návrhu).

Město Příbram ještě prověří aktuální potřebu počtu parkovacích míst k Vaší nemovitosti a v této souvislosti bude ještě řešena, příp. upřesněna otázka zřízení věcného břemene parkovacích stání na pozemku města Příbram (po případné směně) a potřebnost zřízení věcného břemene zásobování obchodních jednotek – pokud totiž budete vlastníky poptávané části pozemku (viz Vaše příloha 2) asi by bylo zřízení tohoto věcného břemene nesmyslné.

Předtím než budou odbory osloveny k vyjádření, prosíme Vás o zodpovězení následujícího:

- Případné zřízení věcného břemene cesty přes pozemky společnosti ve prospěch města Příbram by rozsah věcného břemene byl vymezen geometrickým plánem nebo by věcné břemeno bylo zřízeno přes celé pozemky p. č. 715/161, p. č. 715/181 a oddělnou část městského pozemku, o kterou žádáte „ke směně“, vše v k. ú. Březové Hory?
Pokud geometrickým plánem, prosíme Vás o zakres do situačního snímku příslušných částí pozemků, které budou sloužit pro vjezd a přístup na parkoviště, které zůstane ve vlastnictví města Příbram.
- Zda je známa aktuální hodnota Vaší asfaltové plochy na pozemku města Příbram či zda souhlasíte, aby toto ocenění zadalo město Příbram.
- Zda byla z Vaší strany (příp. ze strany LEKO Příbram, s.r.o.) uhrazena městu Příbram částka za bezesmluvní užívání pozemku (částka dle původní nájemní smlouvy ve výši 52.600 Kč) za rok 2023. Platby byly do roku 2022 hrazeny pravidelně. Platbu za rok 2023 se nám však nepodařilo dohledat.

Děkujeme za zaslání odpovědí.

Možná vyvstanou v této věci ještě další otázky před samotným projednáním žádosti v Radě města Příbram a Zastupitelstvu města Příbram, které budeme případně řešit průběžně.

S pozdravem

Jana Říčařová
referent Odboru správy majetku
T: 318 402 339
E: jana.ricarova@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

Od: Jana Říčařová
Odesláno: 24. ledna 2024 8:57
Komu: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]
Předmět: Dotaz k počtu parkovacích míst na pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory

Vážený pane jednatele,

dnes jsem konzultovala se stavebním úřadem potřebný počet parkovacích míst k Vašemu objektu. Dle sdělení úřadu jediná možnost jak počet míst „změnit“ (oproti kolaudaci z roku 2008) je oslovit projektanta, který aktuálně přepočítá počet potřebných míst k objektu a na základě jeho výpočtu (pokud by jich bylo vypočteno méně) by bylo nutné požádat stavební úřad o rekolaudaci.

Z důvodu, že je Vám známa aktuální dispozice budovy (počet bytů a nebyt. prostor), dovolíme si Vás poprosit, zda můžete požádat projektanta o přepočet parkovacích míst.

Dotaz zní: kolik parkovacích míst by Vaše společnost potřebovala zachovat na pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Příbram, který by po „případné směně pozemků“ zůstal městu Příbram a na němž požadujete zřízení věcného břemene parkovacích míst.

V případě, že nejasností mi prosím zavolejte, ráda vysvětlím.

Děkuji a jsem s pozdravem

Jana Říčařová

referent Odboru správy majetku

T: 318 402 339

E: jana.ricarova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

Jana Říčařová

Od: [REDACTED]
Odesláno: 8. února 2024 20:29
Komu: Jana Říčařová
Kopie: [REDACTED]
Předmět: Re: Dotaz k počtu parkovacích míst na pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory
Přílohy: image001.png; situace dopravní značení__sig.pdf

Dobrý den, vážená paní Říčařová,

dovolím si reagovat na Vaše sdělení a dotazy.

V době, kdy jsme nemovitost kupovali nám bylo sděleno zástupci spol. Leko, že původní dohoda mezi městem a investorem byla taková, že pozemky města na nichž vznikne parkoviště sloužící k budově Leko budou následně také odprodány. Město údajně tuto dohodu změnilo a požadovalo platit nájemné za bezesmluvní užívání, což se také až doposud dělo.

Dle našeho názoru tvoří tedy parkoviště před budovou (vaše i naše pozemky), kde na své náklady tehdejší investoři vybudovali zpevněné plochy, jeden funkční celek.

Co se týká Vaší myšlenky stran přepočítání resp. výpočtu parkovacích stání, tak po konzultaci s dopravním inženýrem jsme už teď někde na hraničním stavu a je tedy z našeho pohledu pro udržení hodnoty investice a minimalizace budoucích rizik opravdu nutné zachovat také minimálně současný stav, co do jejich počtu. Aktuálně nám výpočet vychází na cca 50 stání.

V příloze Vám zasílám výkres s dopravním řešením a studií.

Věcné břemeno bychom, v souladu s výše uvedeným, potřebovali zřídit na všech parkovacích stáních, ale nicméně, jak jsem již psal v dopise, dovedu si představit, že na těchto zabřemeněných stáních bude rozdílný režim, a to např. veřejné parkování.

Děkuji Vám za spolupráci a jsem s pozdravem,

----- Původní e-mail -----

Od: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>

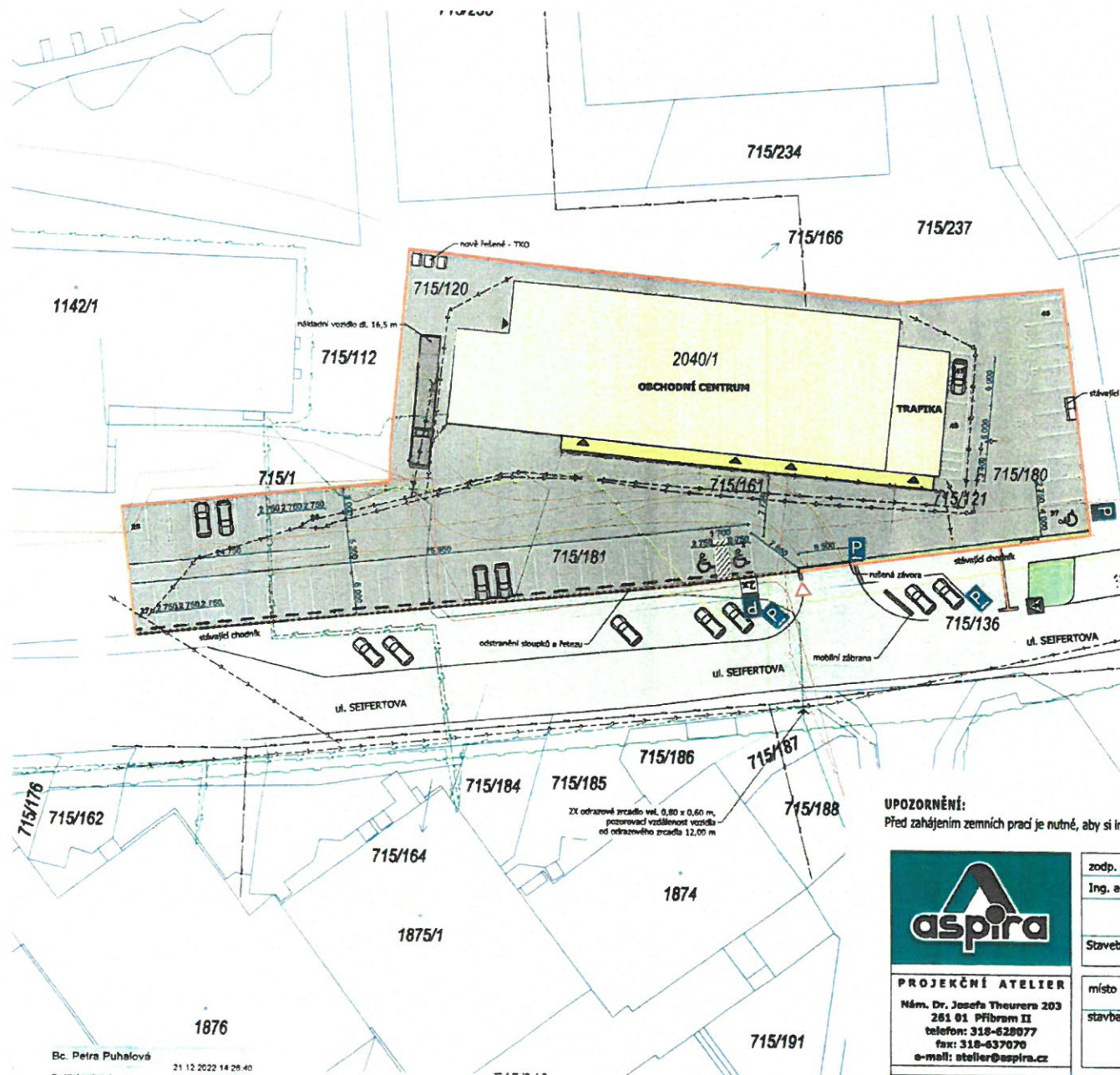
Komu: [REDACTED]

Kopie: [REDACTED]

Datum: 24. 1. 2024 8:59:02

Předmět: Dotaz k počtu parkovacích míst na pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory

Vážený pane jednatele,



LEGENDA DZ

Dopravní značení dle požadavků zákona č. 361/2000 Sb. a jeho příslušné změny č. 411/2005 Sb. o provozu na pozemních komunikacích a dle TP 66, TP 133 a vyhl. č. 30/2001 Sb.

- DZ - P4 1x Dej přednost v jízdě
- DZ - IP11b 3x Parkoviště (kolné stání)
- DZ - IP12 + E01 2x vyhrazené parkoviště (invalidé) + počet
- DZ - IP6 1x přechod pro chodce

Vodorovné dopravní značení

- DZ - V10b kolné stání
- DZ - V10f Vyhrazené parkoviště pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohyblivě postiženou
- hmatové prvky pro nevidomé dle vyhlášky 398/2009
- parkovací doraz - 54 ks

UPOZORNĚNÍ:

Před zahájením zemních prací je nutné, aby si investor zajistil vytyčení všech stávajících inženýrských sítí od jednotlivých správců.



PROJEKČNÍ ATELIER

Nám. Dr. Josefa Theurera 203
261 01 Píbram II
telefon: 318-628077
fax: 318-637070
e-mail: atelier@aspira.cz

projekty • architektura • stavby

zodp. projektant: Ing. arch. Antonín Dolejš	vypracoval: Lukáš Matějka	paré:
Stavebník: ZDP Estate s.r.o., Praha 1, Elišky Krásnohorské 135/7		
místo stavby: Píbram, k.ú. Březové Hory, parc.č. 715/161, 715/181, 715/1, 715/120, 715/166, 715/121, parc.č. st 2040/1	č.zak.: 01X/2022	
stavba: - BYTOVÝ DŮM č.p. 524 - - úprava vjezdu, parkoviště -	stupeň PD: DSP	
výkres:		datum: listopad 2022
SITUACE ZNAČENÍ, VLEČNÉ KŘIVKY		měřítko 1:500
		číslo výkresu:

Bc. Petra Puhálová

Ogynské potpisi:
Bc. Petra Puhálová
POLICE ČESKÉ REPUBLIKY

21.12.2022 14:26:40

Jana Říčařová

Od: [REDACTED]
Odesláno: pondělí 8. prosince 2025 16:07
Komu: Jana Říčařová
Předmět: Re: Prodej/výkup/věcná břemena - návrh na usnesení - pozemek p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory
Přílohy: image001.png

Vážená paní Říčařová,

děkuji Vám za přípravu a přehledné shrnutí. Vámi připravené dokumenty jsme si prošli a sděluji Vám tímto, že k nim – s výjimkou výše náhrady za bezesmluvní užívání pozemku – nemám výhrad.

K výše uvedené věci bezesmluvního užívání sděluji následující: Pozemky města, které slouží k parkování, jsou sice využívány jako zpoplatněné parkoviště, avšak příjmy z této Vaší i naší části se v součtu měsíčně pohybují okolo 6 500 Kč, přičemž pouze mzda, kterou hradíme pánovi zajišťujícímu výběr parkovného, dosahuje průměrně 4 500 Kč měsíčně. Je tedy evidentní, že Vámi uvažovanou výši nejsme schopni ani při sebevětší snaze uhradit z výnosů parkovného.

Nabízím Vám tímto vypořádání tohoto bezesmluvního vztahu jednorázovou částkou 175 000 Kč.

Předem děkuji za projednání a přeji Vám klidný adventní čas.

--

S pozdravem,

Pavel Mandáček, jednatel spol. PMT Estate s.r.o.

[REDACTED]

----- Původní e-mail -----

Od: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>

Komu: [REDACTED]

Datum: 19. 11. 2025 14:23:15

Předmět: Prodej/výkup/věcná břemena - návrh na usnesení - pozemek p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory

Vážený pane jednatele,

dle domluvy Vám níže zasíláme předpřipravený návrh na usnesení.

Jana Říčařová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 4. dubna 2024 10:33
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Ž. o vyj. OIRM, OSH - majetkoprávní narovnání k části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory PMT Estate s.r.o. T: 28.2.2024

Pozemek p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k zaslanému návrhu společnosti PMT Estate s.r.o., která se týká užívání části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (parkoviště u býv. „Leka“): zřízení věcných břemen, směna části pozemku města za povrch asfaltu na zbývajícím pozemku, který zůstane ve vlastnictví města. Asfaltový povrch je ve vlastnictví společnosti, pozemek p. č. 715/1 (pod parkovištěm) v k. ú. Březové Hory je ve vlastnictví města Příbram. Původně byla se společností Leko Příbram uzavřena smlouva o pronájmu části pozemku. Tato smlouva je již ukončena, do roku 2022 byla společností hrazena částka za bezesmluvní užívání pozemku.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správný 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.

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

- p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení městské kolektivní (BK)*

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

S navrženou směnou části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz vyznačení v příloze č. 2) za povrch pod části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz vyznačení v příloze č. 3) doporučujeme souhlasit, a to s podmínkou zřízení věcného břemene přístupu na toto parkoviště na části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz vyznačení v příloze č.3). Zároveň doporučujeme nesouhlasit s podmínkou zřízení věcného břemene parkování na parkovišti na části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz vyznačení v příloze č.3) pro potřebu bytových jednotek. Doporučujeme se naopak držet režimu nájmu parkovacích míst, nebo zavést na parkovišti modrou zónu apod., tak aby byla zaručena i částečná veřejnost těchto parkovacích stání.

Dovolíme si ještě doporučení k dohledání stavu z doby realizace byt. jednotek a s tím související potřeba počtu parkovacích stání. Projekt, případně smlouva s městem by měla být na stavebním úřadě, resp. na odboru majetku. Dle mého názoru by si město mělo podržet minimálně takový počet parkovacích stání, který odpovídá přebytku nad potřebný počet parkovacích míst pro bytové jednotky.

Vyřizuje: Ing. arch. Josef Tlustý/ 602 732 843

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: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>

Sent: Tuesday, February 13, 2024 10:50 AM

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

Jana Říčařová

Od: Pavel Bureš
Odesláno: 4. března 2025 8:31
Komu: Libuše Hálová; Jana Říčařová
Předmět: RE: Dotaz - část pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory

Ahoj,
na předmětném **pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory**, OIRM nemá v plánu nic realizovat a ani se u nás nenachází žádná studie týkající se tohoto pozemku.

P.

Ing. Pavel Bureš

vedoucí oddělení přípravy a realizace projektů

T: 318 402 559 | M: 731 609 907

E: pavel.bures@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>
Sent: Tuesday, March 4, 2025 8:20 AM
To: Pavel Bureš <Pavel.Bures@pribram.eu>
Subject: FW: Dotaz - část pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory

Ahoj, prosím o stanovisko, díky Líba

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: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Sent: Tuesday, March 4, 2025 8:19 AM
To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>
Subject: Dotaz - část pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory

Vážené kolegyně,

prosíme o sdělení, zda se na Vašich odborech nachází či připravuje studie nebo projekt na vybudování parkoviště na části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory (viz předmětná část pozemku zakreslena v přiloženém situačním snímku).

Děkujeme za odpověď a jsme s pozdravem.

[Strana]

Jana Říčařová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: úterý 18. listopadu 2025 14:19
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Žádost o aktualizaci vyjádření OIRM - PMT Estate s.r.o. T: 10.11.2025

Vážená kolegyně,

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. **K datu 09.10.2025 je účinná Změna č. 3 ÚP.**

Předmětný pozemek města je v ÚP vymezen následovně:

- p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory - tzv. *plochy bydlení – bydlení hromadné (BH)*

Sdělujeme Vám, že trváme na svém původním vyjádření z roku 2024.

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: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>

Sent: Monday, October 27, 2025 9:04 AM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>

Subject: Žádost o aktualizaci vyjádření OIRM - PMT Estate s.r.o. T: 10.11.2025

Vážená kolegyně,

níže zasíláme vyjádření Vašeho odboru z roku 2024. Prosíme Vás o sdělení, zda je toto vyjádření stále aktuální.

Pozn. OSM bude žádost společnosti předkládat k projednání v příslušných orgánech města.

Děkujeme.

Jana Říčařová

referent Odboru správy majetku

T: 318 402 339

E: jana.ricarova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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

Jana Říčařová

Od: Josef Vomáčka
Odesláno: 27. února 2024 13:07
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Stanovisko k majetkoprávní narovnání k části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory PMT Estate s.r.o. T: 28.2.2024

Dobrý den,

Za současného stavu jednání se společností PMT Estate s.r.o., OSH navrhuje souhlasit se směnou části pozemku města za část asfaltové plochy. Dojde tak k narovnání majetkoprávních vztahů, tzn. na části, která je a zůstane města, bude město vlastníkem i stavby, tzn. i plochy parkoviště. Toto parkoviště budu možné v budoucnu zvětšit.

S pozdravem

Bc. Josef Vomáčka

vedoucí Odboru silničního hospodářství
T: 318 402 554 | M: 731 114 300
E: josef.vomacka@pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>
Sent: Tuesday, February 27, 2024 11:43 AM
To: Josef Vomáčka <Josef.Vomacka@pribram.eu>
Subject: FW: Ž. o vyj. OIRM, OSH - majetkoprávní narovnání k části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory PMT Estate s.r.o. T: 28.2.2024

Dobrý den,

prosím o vyjádření paní Říčařové. Nevím žádné podrobné informace.

Děkuji.

Ing. Kateřina Siblíková

referent Odboru silničního hospodářství
T: 318 402 526
E: katerina.siblikova@pribram.eu
Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Sent: Tuesday, February 13, 2024 10:50 AM
To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@pribram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@pribram.eu>

Jana Říčařová

Od: Tomáš Kubík
Odesláno: úterý 20. ledna 2026 18:34
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Ž. o aktualizaci vyj. OSH - majetkoprávní narovnání k části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory PMT Estate s.r.o. T: 10.11.2025

Vážená kolegyně,
vyjádření za OSH je stále k povaze záměru aktuální, neboť dojde k narovnání majetkoprávních vztahů, tzn. na části, která je a zůstane města, bude město vlastníkem i stavby, tzn. i plochy parkoviště.
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: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Sent: Monday, October 27, 2025 9:14 AM
To: Tomáš Kubík <Tomas.Kubik@pribram.eu>
Subject: Ž. o aktualizaci vyj. OSH - majetkoprávní narovnání k části pozemku p. č. 715/1 v k. ú. Březové Hory PMT Estate s.r.o. T: 10.11.2025

Vážený pane vedoucí,
níže zasíláme původní žádost, která byla mj. adresována Vašemu odboru a vyjádření tehdejšího vedoucího odboru. Z důvodu, že žádost bude nyní předkládána příslušnému orgánu města Příbram, žádáme Vás o sdělení, zda vyjádření za Váš odbor je stále aktuální.

Děkujeme a jsem s pozdravem

Jana Říčařová
referent Odboru správy majetku
T: 318 402 339
E: jana.ricarova@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
[FB](#) | [IG](#) | [YT](#) | [web](#)



MĚSTO PŘÍBRAM

Vyjádření OSH ze dne 27.2.2024:

Dobrý den,

Za současného stavu jednání se společností PMT Estate s.r.o., OSH navrhuje souhlasit se směnou části pozemku města za část asfaltové plochy. Dojde tak k narovnání majetkoprávních vztahů, tzn. na části, která je a zůstane města, bude město vlastníkem i stavby, tzn. i plochy parkoviště. Toto parkoviště budu možné v budoucnu zvětšit.

Váš dopis zn.: elektronické podání
Ze dne: 20.05.2024
Naše značka: 1SCVZAD21045
Vyřizuje: 1. SčV, a.s.
(automatické vyjádření)
Tel./fax: 840 111 322
Mobil: 601 275 275
E-mail: info@1scv.cz
Datum: 20.05.2024

Adresa žadatele:
město Příbram
Tyršova 108
26101 Příbram

Vyjádření společnosti 1.SčV, a.s. k předprojektové přípravě

Název akce:	směna		
Účel vyjádření:	Existence zařízení		
Lokalizační údaje:	Okres:	Příbram	
	Obec:	Příbram	
	Katastrální území, parcelní číslo:		Březové Hory, 715/1 pozemková
Zájmové území:	Vymezeno v situaci uvedené v příloze		
Kontaktní osoba:			
Kontakt, údaje: tel., e-mail	318 402 339, jana.ricarova@pribram.eu		
Vlastník dotčené IS:	Město Příbram		
Platnost vyjádření:	jeden rok ode dne vyhotovení*		

* Vyjádření pozbývá platnost po vypršení jeho lhůty. V případě potřeby si vyžádejte vyjádření nové.

Toto vyjádření o existenci zařízení nenahrazuje vyjádření k možnosti napojení dané akce na vodohospodářské sítě v provozování 1. SčV, a.s. Pro uvedené je nutné podat novou následnou žádost (viz odkazy na žádosti níže).

Toto vyjádření o existenci zařízení nenahrazuje vyjádření k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí ani souhlas se stavbou. Pro uvedené je nutné podat novou následnou žádost (viz odkazy na žádosti níže).

Ve Vašem zájmovém území se nachází zařízení v provozování společnosti 1. SčV, a.s. a jejich ochranná pásma. Konkrétně se jedná o:

Kanalizační řad DN>=500, Přípojka kanalizace

V případě, že se konkrétně jedná o: Ochranné pásmo vod. zdroje, je nutné si stanovené podmínky omezení vyžádat u provozovatele.

V příloze Vám zasíláme zakres uvedeného zařízení. Zakres liniového vedení slouží pouze jako orientační informace o jeho existenci a nenahrazuje skutečné umístění zařízení v zájmovém území.

Případná existence vodovodních a kanalizačních přípojek či vnitřního vodovodu a kanalizace není součástí poskytnutého vyjádření, jelikož tato zařízení nejsou v provozování nebo servisování společnosti 1. SčV, a. s. Umístění těchto zařízení je nutné ověřit u vlastníků příslušných staveb či pozemků (vlastníkem vodovodní nebo kanalizační přípojky, popřípadě jejich části zřízených před nabytí účinnosti Zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích v platném znění, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak).

Dále upozorňujeme, že se ve Vašem zájmovém území mohou nacházet vodohospodářská zařízení ve správě jiných provozovatelů a rovněž zařízení ve výstavbě či zařízení zrušená. Všechna tato zařízení nejsou v poskytnutém vyjádření zohledněna.

V případě zájmu o digitální podobu vodohospodářského zařízení si založte novou žádost (viz odkazy na žádosti níže).

Skutečné umístění zařízení je nutné před zahájením stavby vytyčit přímo na místě, nejlépe však ještě před zahájením projektových prací. Vytrasování je možné provést pouze na vodivých materiálech, na ostatních je potřeba k určení přesné trasy provést průzkumné sondy. Vytyčení skutečného umístění zařízení je možné objednat u 1.SčV, a.s. na tel. **840 111 322**, info@1scv.cz.

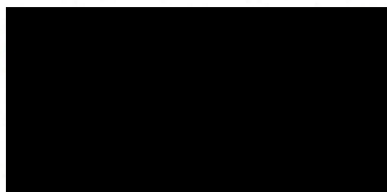
Dodržte ochranné pásmo vodovodu a kanalizace dle zákona č. 274/2001 Sb. v platném znění a podmínky ČSN 73 6005 prostorové uspořádání sítí technického vybavení (hloubka krytí, souběh, křížení, použití ochranné konstrukce atd.). V místě křížení je nutné použití ochranné konstrukce (chráničky) min. 1,5 m na obě strany. Nad kanalizační stokou, kanalizačními přípojkami, vodovodním řadem, vodovodními přípojkami a v jejich ochranných pásmech nesmí být postaven žádný objekt s výše uvedenou stavbou související.

Manipulace na stávajícím vodohospodářském zařízení je pouze v kompetenci provozovatele. Vodohospodářské zařízení nesmí být v souvislosti se stavbou poškozeno. Pokud při provádění stavby či jakýchkoliv činností souvisejících s uvedenou akcí dojde k poškození zařízení v provozování 1. SčV, a.s., náklady spojené s jejich opravou hradí investor stavby. Stavebník je povinen zachovat veškeré nadzemní zařízení stávajících sítí na povrchu terénu a s tím spojené jejich výškové uložení.

Dojde-li v průběhu prováděných prací k odkrytí zařízení v provozování 1. SčV, a.s., musí být vždy přizván zástupce provozovatele ke kontrole potrubí před provedením záhozu. Vyjádření provozovatele bude provedeno zápisem do stavebního deníku.

Dodržte příslušné technické standardy pro vodohospodářská zařízení, které jsou k dispozici na www.1scv.cz.

S pozdravem



KE KABLU 971, 100 00 PRAHA 10
IČ: 47549793 DIČ: CZ 47549793

Ing. Bc. Robert Morávek, MBA, LL.M., DBA
technický ředitel

Následnou žádost o poskytnutí dat DGN k této žádosti vytvoříte [zde](#).

Následnou žádost o poskytnutí vyjádření k existenci vodohospodářských zařízení s možností napojení k této žádosti vytvoříte [zde](#).

Následnou žádost o poskytnutí vyjádření k projektové dokumentaci pro povolení staveb bez připojení na vodohospodářské zařízení k této žádosti vytvoříte [zde](#).

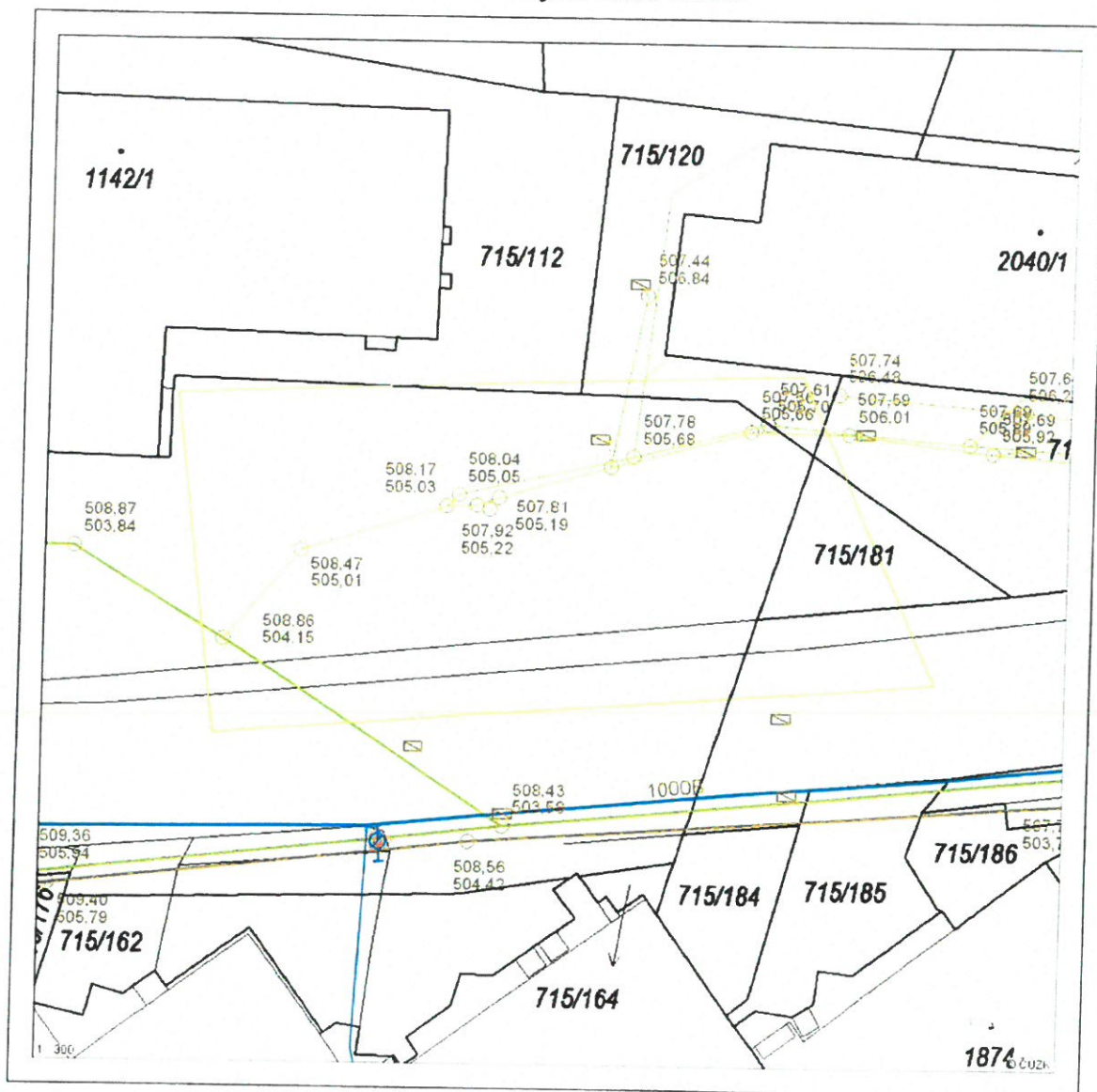
Následnou žádost o poskytnutí vyjádření k projektové dokumentaci pro povolení staveb s připojením na vodohospodářské zařízení k této žádosti vytvoříte [zde](#).

Příloha: situace zájmového území

Příloha k žádosti o poskytnutí informace ze dne: **20.05.2024**

Naše značka: **1SCVZAD21045**

Situace zájmového území



- | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| — Úsek vodovodního řadu | — Úsek kanalizačního řadu | — Linie elektro |
| — Úsek vodovodního řadu | — Úsek kanalizačního řadu: dešťová | — Ochranné pásmo: I. stupeň |
| — Úsek vodovodní přípojky | — Úsek kanalizační přípojky | — Ochranné pásmo: II. stupeň |
| — Úsek vodovodní přípojky | — Úsek kanalizační přípojky: dešťová | — Ochranné pásmo: III. stupeň |
| — Úsek vodovodního řadu: mimo provoz | — Úsek kanalizačního řadu: mimo provoz | — Ostatní |
| — Úsek vodovodního řadu: zrušeno | — Úsek kanalizačního řadu: zrušeno | |

Stránka 3 ze 3

1. SčV, a.s.
Novohospodská 93, 261 01 Příbram
Zákaznická linka: 840 111 322
info@1scv.cz, www.1scv.cz

Sídlo společnosti: Ke Kablu 971, 100 00 Praha 10
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku
u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka
10383.

30 / 82

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 360337

Datum vzniku a zápisu:

22. prosince 2021

Spisová značka:

C 360337 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 22. prosince 2021

Obchodní firma:

ZDP Estate s.r.o.

zapsáno 22. prosince 2021

vymazáno 20. prosince 2023

PMT Estate s.r.o.

zapsáno 20. prosince 2023

Sídlo:

Elišky Krásnohorské 135/7, Josefov, 110 00 Praha 1

zapsáno 22. prosince 2021

vymazáno 20. prosince 2023

Selfertova 524, Příbram VII, 261 01 Příbram

zapsáno 20. prosince 2023

Identifikační číslo:

140 87 006

zapsáno 22. prosince 2021

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

zapsáno 22. prosince 2021

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností 1 až 81, jak jsou uvedeny v příloze 4 živnostenského zákona

zapsáno 22. prosince 2021

Statutární orgán:**jednatel:**

PAVEL MANĎÁK, dat. nar. 1. prosince 1988

č.p. 200, 767 01 Kostelany

Den vzniku funkce: 22. prosince 2021

zapsáno 22. prosince 2021

jednatel:

ZAKARÍA NEMRAH, dat. nar. 22. května 1990

Elišky Krásnohorské 135/7, Josefov, 110 00 Praha 1

Den vzniku funkce: 22. prosince 2021

Den zániku funkce: 16. listopadu 2022

zapsáno 22. prosince 2021

vymazáno 21. listopadu 2022

Počet členů:

2

zapsáno 22. prosince 2021

Vyhotožil: Jana Říčařová

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ020B Příbram, 3211
 OBEC: 539911 Příbram
 KAT.ÚZEMÍ: 735515 Březové Hory

INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.01.2025

ČÍSLO PARCELY: KN 715/1
 VÝMĚRA[m²]: 5079
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Březové Hory 735515
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: Ze souřadnic v S-JTSK
 DRUH POZEMKU: ostatní plocha
 VYUŽITÍ POZEMKU: jiná plocha
 ZPŮSOB OCHRANY: chráněná ložisková území
 ŘÍZENÍ VZNIKU: V-3044/2010-211
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 10001

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
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

Typ vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

uložení odlučovače ropných látek

rozsah vymezen geom. plánem č. 1486-039/2008

Oprávnění pro

LEKO Příbram, s.r.o., U nádraží 894, 25210 Mníšek pod Brdy, IČ:62967614

Povinnost k

Parcela: KN 715/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2010.

V-3044/2010-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

zřídit a provozovat podzemní komunikační vedení

rozsah vymezen geometrickým plánem č.1530-705/2009

Oprávnění pro

ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, 14000 Praha - Michle, IČ:26470411

Povinnost k

Parcela: KN 715/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2010.

V-7046/2010-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

- zřizovat a provozovat Soustavu na Pozemku

- přetínat Pozemek vodiči a umisťovat v něm vedení

rozsah vymezen geometrickým plánem č.1588-913/2010

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 40502 Děčín - Děčín IV-Podmokly, IČ:24729035

Povinnost k

Parcela: KN 715/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2013.

V-6917/2013-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

-právo zřídit a provozovat plynárenské zařízení

-právo vstupovat a vjíždět na služební pozemek v sousloví se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení

rozsah vymezen geometrickým plánem č. 1666-110/2012

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 40001 Ústí nad Labem - Klíše, IČ:27295567

Povinnost k

Parcela: KN 715/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2014 10:49:55.
Zápis proveden dne 31.03.2014.

V-1279/2014-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

zřídit a provozovat plynárenské zařízení, vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení - rozsah vymezen geometrickým plánem č. 1729-6/2014

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 40001 Ústí nad Labem - Klíše, IČ:27295567

Povinnost k

Parcela: KN 715/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 9900070140_1/VB ze dne 25.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2017 12:32:03. Zápis proveden dne 26.09.2017.

V-8598/2017-211

Pořadí k 05.09.2017 12:32.

Poznámky a další obdobné údaje	(bez zápisu)
Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu	

Parcela KN 715/1

* Smlouva darovací ze dne 27.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2005.

V-4324/2005-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram - Příbram I, IČ:00243132

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

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

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotoveno systémem MISYS ver.16.81.170042 SW hasp pro VFK verze 6.1 Datum a čas vyhotovení výpisu: 22.01.2025 07:38:36
Výpis vyhotoven za 1.955s, SQLite3 native, ver.3.41.2
Vyhotoval: Jana Říčařová
Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.



MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
STAVEBNÍ ÚŘAD

Z-7159/2019-21/2

V Příbrami dne : 06.08.2008

Spis značka : SZ MeUPB 59786/2008/SÚ/VL

Váš dopis zn.(č.j.)/ze dne :

Doručen pod č.j. :

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dnem ...7.8.2008... a je vykonatelné

Číslo jednací : MeUPB 65131/2008

Vyřizuje / telefon : Alena Vlasáková /318402275

Odpovědná osoba : Alena Vlasáková



Stavebník:

LEKO Příbram s.r.o., Zdaboř bl. 8, 261 01 Příbram V



CUZK 100008742941

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Městský úřad Příbram, jako stavební úřad příslušný dle § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v aktuálním znění a § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění (dále jen stavební zákon), v souladu s § 190 odst. 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění (dále jen stavební zákon), rozhodl ve věci návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu: přístavba a stavební úpravy objektu - Příbram VII/524 na pozemku: č. par. 715/1, 715/120, 715/121, 715/136, 715/159, 715/161, 715/166, 715/181, 2040/1 v katastrálním území Březové Hory, který podal(a) LEKO Příbram s.r.o., Zdaboř bl. 8, 261 01 Příbram V, IČ 62967614 (dále jen stavebník) takto:

Podle § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění (dále jen stavební zákon)

p o v o l u j e u ž í v á n í

stavby: **přístavba a stavební úpravy objektu - Příbram VII/524** na pozemku: č. par. 715/1, 715/120, 715/121, 715/136, 715/159, 715/161, 715/166, 715/181, 2040/1 v katastrálním území Březové Hory.

Stavební povolení bylo vydáno dne 24.10.2006 pod č.j. SÚ/ 24262/2006/VL a nabylo právní moci dne 31.10.2006.

Stavba obsahuje:

Jedná se o provedení jednopodlažní přístavby a nástavby dvou podlaží na stávající půdorys stavby čp. 524 v Příbrami VII, vč. provedení stavebních úprav stávající stavby. V 1. NP je provedeno rozšíření prodejny a přístavba nebytových prostor. V zadní části objektu jsou vstupy do bytové části domu. Hlavní obvodové stěny jsou provedeny z polyuretanových panelů. Přízemní část přístavky je provedena z ocelových rámců s vyzděním ze systému Hebel a prosklenými stěnami s izolačními dvojskly. Ve třech podlažích (2. - 4 .NP) je umístěno 47 malometrážních bytů. Nástavba je ukončena plochou střechou (výška cca 12,2 m) s vrchní vrstvou z kačírku.

Dále bylo provedeno parkoviště s 55 parkovacími místy s vrchní asfalto-betonovou vrstvou, vč. odvodnění asfaltové plochy parkových stání a příjezdové cesty přes vpusti. Vpusti jsou napojeny do stávající dešťové kanalizace.

Zásobení vodou je zajištěno napojením na vnitřní rozvody. Elektrický kabel byl posílen. Nově byla provedena plynová přípojka, přípojka dešťové a splaškové kanalizace do stávajícího řadu. Vytápění je řešeno napojením na centrální zdroj tepla.

Pro užívání stavby stavební úřad stanoví podle § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění (dále jen stavební zákon) a § 34 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, ve znění vyhlášky č. 492/2002 Sb. tyto podmínky:

1. Případné změny stavby (stavební úpravy, nástavby, přístavby) mohou být provedeny pouze podle platných právních předpisů.
2. Přístup a příjezd ke stavbě musí být udržován ve schůdném a sjízdném stavu.
3. Stavba bude udržována v souladu s § 154 odst. 1 stavebního zákona v dobrém stavebním a technickém stavu.
4. Do 15 dnů, od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, požádá stavebník Katastrální úřad Příbram o vklad stavby do katastru nemovitostí.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v aktuálním znění je LEKO Příbram s.r.o., Zdabov bl. 8, 261 01 Příbram V, IČ 62967614.

O d ů v o d n ě n í

Dne 14.07.2008 podal stavebník návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu: přístavba a stavební úpravy objektu - Příbram VII/524 na pozemku: č. par. 715/1, 715/120, 715/121, 715/136, 715/159, 715/161, 715/166, 715/181, 2040/1 v katastrálním území Březové Hory.

Návrh byl předepsaným způsobem doložen. Ke kolaudačnímu řízení byly doloženy tyto doklady a revize :

- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.1, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.2, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.3, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.4, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.5, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.6, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.7, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.8, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.9, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.10, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.11, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.12, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.13, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.14, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.15, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.16, ze dne 15.7.2008

- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.17, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.18, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.19, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.20, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.21, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.22, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.23, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.24, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.25, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.26, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.27, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.28, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.29, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.30, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.31, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.32, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.33, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.34, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.35, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.36, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.37, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.38, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.39, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.40, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.41, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.42, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.43, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.44, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.45, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.46, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi elektrického zařízení č. 080702.47, ze dne 15.7.2008
- zpráva o revizi plynového zařízení, vč. technické zprávy a zápisu o provedení tlakové zkoušky č. 171-06 ze dne 29.11.2006
- vzduchotechnika - protokol měření ze dne 10.7.2008
- zápis o provedení tlakové zkoušky kanalizace a vodoinstalace ze dne 19.10.2007
- zápis o tlakové zkoušce kanalizační přípojky
- zápis o kontrole osazení a napojení trubního vedení do revizní šachty ze dne 3.6.2008
- zápis o zrušení stávající dešťové kanalizace ze dne 17.6.2008
- zápis o usazení nadzemního zařízení dešťové kanalizační přípojky a stávajícího kanalizačního řadu pro dešťovou vodu ze dne 15.7.2008
- zápis o provedení, uložení a napojení kanalizační přípojky na dešťovou kanalizaci ze dne 16.6.2008
- zápis o zkoušce nepropustnosti dešťové kanalizace ze dne 16.7.2008
- zápis o předání a převzetí stavby ze dne 20.12.2008
- prohlášení o shodě - požárně odolné dveře
- zápis o provedení topné, tlakové a dilatační zkoušky ÚT č. ze dne 21. a 23.12.2007
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Stř. kraje, územní pracoviště Příbram ze dne 13.6.2008, zn. 2447-216/2008/Pb/Tr - ke změně stavby před jejím dokončením

- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Stř. kraje, územní odbor Příbram ze dne 17.3.2008, č.j. HSKL- 1/Pb-460/05-2008 - ke změně stavby před jejím dokončením
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Stř. kraje, územní pracoviště Příbram ze dne 4.8.2008, zn. 3239-216/2008/Pb/Ka - ke kolaudaci
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Stř. kraje, územní odbor Příbram ze dne 5.8.2008, č.j. HSKL- 2/PB-460/05-2008 - ke kolaudaci
- geometrický plán stavby č. 1486-039/2008, ze dne 22.7.2008
- stavební deník
- protokol o prostorovém vytýčení polohy stavby ze dne 30.6.2008
- rozhodnutí MěÚ Příbram - odboru životního prostředí č.j. SZ MeUPB /2008/Wa ze dne 6.8.2008
- odborný posudek o stanovení objemové aktivity radonu v objektu ze dne 1.8.2008 skutečné provedení stavby - zaměření
- prohlášení LEKO Příbram s.r.o. o změně využití komerční části budovy ze dne 17.7.2008
- projektová dokumentace skutečného provedení stavby
- čestné prohlášení o odstranění nedodělků ze dne 5.8.2008

Městský úřad Příbram, stavební úřad opatřením ze dne 15.07.2008 oznámil zahájení kolaudačního řízení a nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením, které se konalo dne 25.07.2008 v místě Příbram VII - 524. Námitky a připomínky účastníků řízení a stanoviska dotčených orgánů mohly být uplatněny nejpozději při ústním jednání. Dne 25.07.2008 bylo řízení přerušeno. Po odstranění závad bylo v řízení pokračováno.

V kolaudačním řízení bylo zjištěno, že stavba je provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení. Drobné odchylky skutečného provedení stavby od ověřené projektové dokumentace byli předem projednány se stavebním úřadem a doloženy souhlasnými závaznými stanovisky Hasičského záchranného sboru a Krajské hygienické stanice, jsou vyznačeny v projektové dokumentaci skutečného stavu a nevyžadují zvláštní řízení a stavební úřad je vzal na vědomí.

V řízení bylo zkoumáno, zda mohou být přímo dotčena vlastnická nebo jiná práva vlastníků pozemků a staveb na nich. Na základě výsledku byl stanoven okruh účastníků řízení ve smyslu § 78 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění (dále jen stavební zákon).

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

Námitky účastníků řízení nebyly vzneseny.

Stavební úřad v průběhu kolaudačního řízení neshledal důvody bránící vydání tohoto rozhodnutí, rozhodl proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku.

Účastníci řízení podle stavebního zákona jsou:

1.SěV, a.s., Novohospodská 93, 261 01 Příbram IX
 ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 49 Děčín
 DIAMO s.p., o.z. SUL Příbram, 28. Hájna 184, 261 01 Příbram VII
 Karneval Media, spol. s r.o., U Svobodárny 5/1500, 190 00 Praha 9
 LEKO Příbram s.r.o., Zdobův bl. 8, 261 01 Příbram V
 Procházka Milan, Drahlín 188, 261 01 Příbram I
 Středočeská plynárenská a.s., Novodvorská 803/82, 142 01 Praha 4
 Technické služby města Příbrami, U Kasáren 6, 261 01 Příbram IV
 Telefonica 02 Czech Republic, a.s., Olšanská 681, 130 84 Praha 3

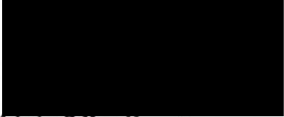
P o u č e n í

Proti rozhodnutí se podle § 81 až § 86 správního řádu lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje a to podáním učiněným u správního orgánu, který rozhodnutí vydal. V odvolání je nutno uvést, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Odvolání se podává v potřebném počtu stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a ostatní počet stejnopisů odpovídal počtu účastníků řízení. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady správní orgán (se zohledněním ustanovení § 144 odst. 5 správního řádu).

Předmětnou stavbu lze užívat až po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.




Aleňa Vlasáková
referent stavebního úřadu

Účastníci řízení:

1.SčV, a.s., Novohospodská 93, 261 01 Příbram IX
ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 49 Děčín
DIAMO s.p., o.z. SUL Příbram, 28. října 184, 261 01 Příbram VII
Karneval Media, spol. s r.o., U Svobodárny 5/1500, 190 00 Praha 9
LEKO Příbram s.r.o., Zdaboř bl. 8, 261 01 Příbram V
Procházka Milan, Drahlín 188, 261 01 Příbram I
Středočeská plynárenská a.s., Novodvorská 803/82, 142 01 Praha 4
Technické služby města Příbrami, U Kasáren 6, 261 01 Příbram IV
Telefónica 02 Czech Republic, a.s., Olšanská 681, 130 84 Praha 3

Dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Školní 70, 261 01 Příbram VIII
Krajská hygienická stanice Stř. kraje se sídlem v Praze, úz. prac. Příbram, U Nemocnice 85, 261 01 Příbram I
Městský úřad Příbram - odbor správy silnic, Tyršova 108, 261 19 Příbram I
Městský úřad Příbram - odbor životního prostředí, Tyršova 108, 261 19 Příbram I
Spis

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Iznačení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			Díl přechází z pozemku označeného v					Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu			
					katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci							ha	m ²	
715/120	4	40	ost.plocha ost. komun.	715/120	3	07	ost.plocha ost. komun.		2	715/120		12710	3	07	
715/121	6	72	ost.plocha jiná plocha	715/121	5	93	ost.plocha jiná plocha		2	715/121		12710	5	93	
715/161	7	92	ost.plocha ost. komun.	715/161	5	37	ost.plocha ost. komun.		2	715/161		12710	5	37	
715/166	75		ost.plocha ost. komun.	715/166	74		ost.plocha ost. komun.		2	715/166		12710	74		
st.2040/1	5	85	zast.plocha	st.2040/1	10	54	zast.plocha	č.p. 524 obč.vybav.	2	st.2040/1		12710	5	85	celá
										715/166		12710	2		a
										715/121		12710	79		b
										715/161		12710	2	55	c
										715/120		12710	1	33	d
													10	54	
	25	64			/*	25	65								
Věcné břemeno :															
715/1	50	79	ost.plocha jiná plocha							715/1		10001	50	79	

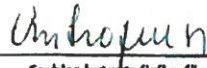
MM-PRINT PŘÍBRAM™, PŘÍBRAM, © 1997-2010

Poznámka : /* Rozdíl vzniklý zaokrouhlením součtu výměr dílů na výměru oddělované nové parcely (bod 14.7, písm. b/ přílohy vyhlášky č. 26/2007 Sb.)

Druh věcného břemene : dle smlouvy

Oprávněný : dle smlouvy

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu vnějšího obvodu budovy a pro vymezení rozsahu věcného břemene		Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Vyhotovil :  MONGEO geodetické služby michal.chyba@mongeo.cz Dlouhá 159, 261 01 Příbram II tel. 777-999 766, 318-635 064 www.mongeo.cz					
Číslo plánu : 1486-039/2008 Okres : PŘÍBRAM Obec : PŘÍBRAM Katastr. území : BŘEZOVÉ HORY Mapový list : DKM BŘEZOVÉ HORY Kód způsobu určení výměry je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr : Ing. Michal Chyba		Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil : Miluše Antropiusová	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdmi a rohy budovy		Dne : 01. 02. 2010 Číslo : 152/2010 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.		Dne : 3. 3. 10 Číslo : 324/10 Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.	

MM-PRINT PŘÍBRAM™, PŘÍBRAM, © 1997-2010

LEGENDA:

- P: parkové stání
2500/5000 mm
Pl: parkové stání invalidé
3500/7000 mm
* povrch všech stání asfalt

LEGENDA:

- ☐ stávající část objektu LEKO
☐ přístavba nová objektu LEKO
☐ asfaltobetonová plocha
☐ zatravněná plocha
☐ ocelová rampa pro pěší
☐ strom 2 m borovice černa PINUS NIGRA

Dokumentace byla ověřena na stavebním
řízení a je podkladem pro provedení stavby
podle stavebního povolení č. j.

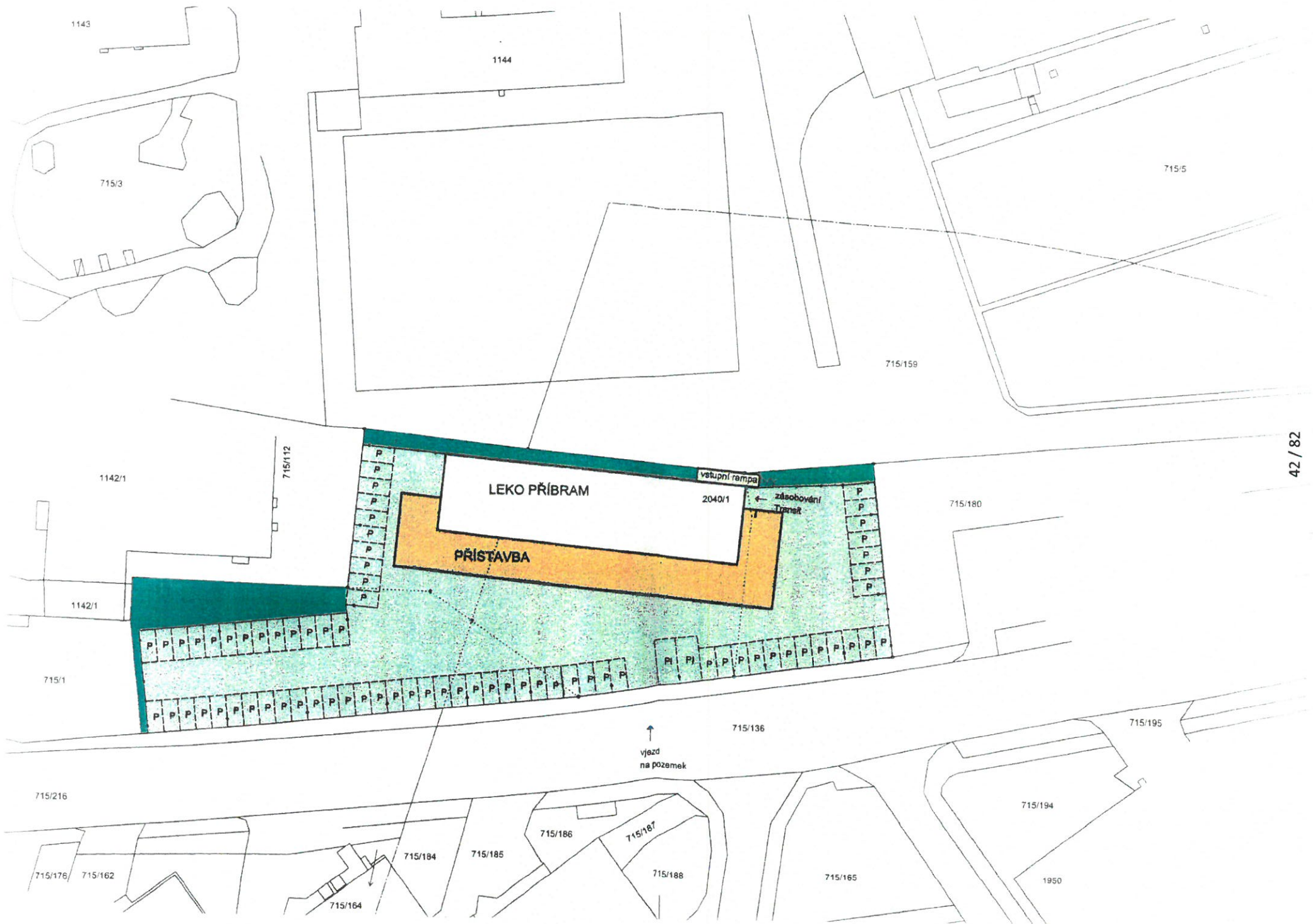
50/24 262 / 2006 / M
ze dne: 24. 10. 2006



číslo paré:

1

generální projektant: Ing. Jaroslav Cikán, CSc. ulice Písecká 384 261 01 Píbram IČO: 12246654 mobil: 777 757 522 tel/fax: 318 630 760	stavba: STAVEBNÍ ÚPRAVY A PŘÍSTAVBA OBJEKTU DP-68																						
odpovědný projektant: Ing. Jaroslav Cikán, CSc.	architektonická a statická část:	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="694 1832 1236 1870">místo stavby:</td> <td colspan="3">Píbram, 715/120, 715/161, 715/121, 2010/1, 715/166</td> </tr> <tr> <td data-bbox="694 1870 1236 1915">investor:</td> <td>LEKO s.r.o. Píbram</td> <td data-bbox="1236 1870 1364 1915">měřítko</td> <td>1:500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="694 1915 1236 1960">vypracoval:</td> <td>Jaroslav Madlo, Jaroslav Cikán ml., Petr Korous</td> <td data-bbox="1236 1915 1364 1960">datum</td> <td>6/06</td> </tr> <tr> <td data-bbox="694 1960 1236 2004">stupeň PD:</td> <td>projekt pro stavební řízení</td> <td data-bbox="1236 1960 1364 2004">zak.č.</td> <td>67/05</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td data-bbox="1236 2004 1364 2116">č.výkr.:</td> <td>5</td> </tr> </table>		místo stavby:	Píbram, 715/120, 715/161, 715/121, 2010/1, 715/166			investor:	LEKO s.r.o. Píbram	měřítko	1:500	vypracoval:	Jaroslav Madlo, Jaroslav Cikán ml., Petr Korous	datum	6/06	stupeň PD:	projekt pro stavební řízení	zak.č.	67/05			č.výkr.:	5
místo stavby:	Píbram, 715/120, 715/161, 715/121, 2010/1, 715/166																						
investor:	LEKO s.r.o. Píbram	měřítko	1:500																				
vypracoval:	Jaroslav Madlo, Jaroslav Cikán ml., Petr Korous	datum	6/06																				
stupeň PD:	projekt pro stavební řízení	zak.č.	67/05																				
		č.výkr.:	5																				



Znalecký posudek č. 5981/674/2025

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitosti – pozemku parc.č. 715/1 zapsaného na listu vlastnictví
č. 10001 v katastrálním území Březové Hory, obci a okrese Příbram.
Součástí ocenění je i stanovení ceny inženýrské stavby a nájemného z části
pozemku**

Zadavatel: **Město Příbram**
IČO: 00243132
Tyršova 108, 261 19 Příbram
a
PMT Estate, s.r.o.
IČO: 14087006
Seifertova 524, 261 01 Příbram VII

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

Konzultant: není

Obor: **Ekonomika**
Odvětví: **Oceňování nemovitých věcí**

Znalecký posudek byl zpracován dne: 03. 10. 2025

Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3

Obsah

1	Zadání znaleckého posudku	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	3
1.4	Předpoklady posouzení	3
2	Výčet podkladů	3
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	3
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele	4
2.2.2	Informace a dokumenty od účastníků	4
2.2.3	Informace z veřejně dostupných zdrojů	4
2.2.4	Zákony a jiné předpisy	4
2.2.5	Znalecké standardy	4
2.2.6	Odborné publikace	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	5
3	Nález	5
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	5
3.1.1	Názvosloví	5
3.1.2	Metodologie ocenění	7
3.2	Výčet těchto dat	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	9
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění	9
3.2.3	Další data použitá pro posouzení	9
4	Posudek	11
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	11
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení	11
4.2	Výsledky analýzy dat	11
5	Odůvodnění	17
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat	17
5.2	Kontrola postupu znalce	18
6	Závěr	18
6.1	Citace zadané odborné otázky	18
6.2	Odpověď	18
7	Přílohy	15
7.1	Seznam příloh	15
8	Ostatní údaje	25
8.1	Konzultant	25
8.2	Odměna	25
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku	25
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	25
8.6	Znalecká doložka	25

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel znaleckého posudku požaduje stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku – pozemku, resp. jen části pozemku parc.č. 715/1 zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram. Součástí ocenění je stanovení ceny inženýrské stavby a nájemného z části pozemku. (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

Posouzení je prováděno k datu 30.8.2025

Hledanou kategorií hodnoty je obvyklá cena i cena zjištěná.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je požadováno za účelem přípravy podkladů pro majetkoprávní vyrovnání mezi vlastníky.

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

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

1.4 Předpoklady posouzení

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;

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

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka
- Mapové podklady s vyznačením obsahu ocenění

2.2.2 Informace a dokumenty od účastníků

- Informace o pozemku

2.2.3 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

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

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. www.realitymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.4 Zákony a jiné předpisy

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

2.2.5 Znalecké standardy

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

2.2.6 Odborné publikace

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

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

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

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

3 Nález

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

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

3.1.1 Názvosloví

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

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

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

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

Cena obvyklá

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

Tržní hodnota

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

Fair value (reálná hodnota)

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

Cena mimořádná

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

Cena zjištěná

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

Cena pořizovací (cena historická)

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

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

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

Věcná hodnota (časová cena)

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

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

Výnosová hodnota

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

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

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

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

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

Porovnávací hodnota

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

Výchozí cena

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

Jednotková cena, základní cena

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

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

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

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

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

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2.2 Porovnávací způsob

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

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

3.1.2.3 Výnosový způsob

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

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

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

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

kde:

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

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

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

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

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

kde:

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

3.1.2.4 Nákladový způsob

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

3.2 Výčet těchto dat

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

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Název předmětu ocenění: Pozemky a stavby b k.ú. Březové Hory
 Adresa předmětu ocenění: Příbram
 261 01 Příbram
 LV: 10001
 Kraj: Středočeský
 Okres: Příbram
 Obec: Příbram
 Katastrální území: Březové Hory
 Počet obyvatel: 32 992

A: Vlastnické právo – zapsané v předmětných listinách – viz list vlastnictví

Město Příbram, IČ: 00243132, Tyršova 108, 261 19 Příbram, podíl 1 / 1

3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

Nemovitosti jsou situovány v katastrálním území Březové Hory v souvislé zástavbě obce Příbram. Pozemky jsou závaznou částí územního plánu určeny k zastavění. Pozemek je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci. Podrobný popis oceňovaných nemovitých věcí je uveden v dalších částech posudku.

3.2.3 Další data použita pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení. Tato data jsou z důvodu přehlednosti blíže specifikována níže v rámci popisu postupu znalce při analýze dat.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

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

- ocenění obvyklou cenou, tj. porovnávací metodou i zjištěnou cenou

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Ocenění cenou obvyklou

4.2.1.1 Hodnota oceňovaného pozemku

Ocenění tohoto pozemku bylo provedeno obvyklou cenou, tedy porovnáním skutečně realizovaných prodejů pozemků.

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Povrch pozemku – komunikace – inženýrská stavba

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek parc.č. 715/1 - část

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky a stavby v k.ú. Březové Hory
Adresa předmětu ocenění:	Příbram
	261 01 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Březové Hory
Počet obyvatel:	32 992

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,120$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970$$

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: 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 občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zpracovatelé posudku nenalezli důvody pro úpravu ceny pozemku podle pol. č.11.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,110$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,243$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,077$$

1. Povrch pozemku - komunikace

Předmětem ocenění je pouze povrch části pozemku parc.č. 715/1. Výměra této oceňované části není přesně vymezena geometrickým plánem. Výměra povrchu pozemku pro stanovení inženýrské stavby je převzata ze zadání znaleckého posudku od zadavatele.

Prodej samotné stavby komunikace - inženýrské stavby není obvykle předmětem samostatného prodeje. Z dohledaných cenových údajů nelze zjistit samostatnou cenu stavby komunikace - kamenivo obalované živící. V souladu s ustanoveními zákona stanovujeme cenu zjištěnou dle paltného cenového předpisu pro rok 2025.

Při fyzické prohlídce místa bylo zjištěno, že komunikace již byla opakovaně opravovaná. Spáry mezi jednotlivými opravovanými částmi vykazují poruchy a ve spárách již prorůstají traviny. Způsob výpočtu opotřebení pro danou konstrukci je oprávněný. Oceňovaná konstrukce vyžaduje opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní	
Objekt	Komunikace pozemní(silnice)	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211	
Množství:		542,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc není součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 401,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	4 914,78
Plná cena: 542,00 m ² * 4 914,78 Kč/m ²	=	2 663 810,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 23 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 23 = 78,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 78,3 % / 100)	*	0,217
Nákladová cena stavby CS _N	=	578 046,93 Kč
Koeficient pp	*	1,243
Cena stavby CS	=	718 512,33 Kč
Povrch pozemku - komunikace - cena zjištěná	=	718 512,33 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 715/1 - část

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je část pozemku parc.č. 715/1 v k.ú. Březové Hory, obec Příbram. Zadavatel posudku vyznačil na mapovém podkladu (součást zadání) část pozemku, která je předmětem ocenění. Přesná výměra pozemku není stanovena geometrickým plánem. Zhotovitelé znaleckého posudku oceňují část pozemku parc.č. 715/1 dle zadání a to výměrou 310 m².

Předmětná nemovitá věc - pozemek, resp část pozemku se nachází v Seifertově ulici. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci. Na povrchu pozemku se nachází zpevněná komunikace - dle vyjádření zadavatele posudku je jiného vlastníka. Pozemek je možné napojit na veškeré inženýrské sítě. V současné době je pozemek využíván jako komunikace.

Dle závazných pravidel územního plánu je možné pozemek zastavět komerční stavbou.

Vlastnické právo k pozemku je omezeno existencí věcných břemen - podzemní vedení inženýrských sítí - věcná břemena byla zřízena za úplatu.

Vztah k územnímu plánu

F.2 PLOCHY BYDLENÍ

F.2.1 BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – bytové domy; stavby pro veřejnou správu, církevní zařízení; ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci (hotely a penziony, případně ubytování v soukromí); zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení drobné výroby a služeb (obchodní zařízení a zařízení drobné výroby a služeb do kapacity jedné provozní jednotky 1.000 m² hrubé podlažní plochy).

Přípustné funkční využití: rodinné domy, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, stavby dopravní a technické infrastruktury; při rodinných a bytových domech stavby související s bydlením.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení (obchodní zařízení do kapacity jedné provozní jednotky 1.500 m² hrubé podlažní plochy), nerušící výroba. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek v zastavěné části obce. V okolí pozemku se nachází převážně bytová zástavba, v širším okolí i občanská vybavenost. Pozemek má v dosahu veřejné inženýrské sítě. Porovnávaný pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2025. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu a předmětná smlouva je evidována pod číslem V-4620/2025-211. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K _C	[Kč/m²]
1 900 158	663	2 866,00	1,05	3 009,30

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek v zastavěné části obce. V okolí pozemku se nachází převážně bytová zástavba, v širším okolí i občanská vybavenost. Pozemek má v dosahu veřejné inženýrské sítě. Porovnávaný pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu a předmětná smlouva je evidována pod číslem V-2940/2022-211. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 877 600	1 308	2 200,00	1,16	2 552,00

žně
jiné
ový
V-

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek v zastavěné části obce. V okolí pozemku se nachází převážně bytová zástavba (rodinné domy), v širším okolí i občanská vybavenost a skladové a výrobní objekty. Pozemek je možné napojit na veřejné inženýrské sítě. Porovnávaný pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2022. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu a předmětná smlouva je evidována pod číslem V-1059/2022-211. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
5 138 000	1 336	3 845,81	1,16	4 461,14

ážně
ejné
iový
i V-

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek v zastavěné části obce. V okolí pozemku se nachází převážně občanská vybavenost. Pozemek je napojen inženýrské sítě. Porovnávaný pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2024. Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu a předmětná smlouva je evidována pod číslem V-1464/2024-211. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Koeficient časového rozlišení			1,05	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 016 000	576	3 500,00	1,05	3 675,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Příbram			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek v zastavěné části obce. V okolí pozemku se nachází převážně občanská vybavenost - nákupní centra. Pozemek je napojen inženýrské sítě. Porovnávaný pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2025 (v současné době na pozemku probíhá výstavba). Cenový údaj je převzatý z veřejného seznamu a předmětná smlouva je evidována pod číslem V-1068/2025-211. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,95	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
18 505 608	4 202	4 404.00	0,95	4 183,80

Minimální jednotková porovnávací cena	2 552,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 576,25 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 461,14 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	715/1	310	3 576,25		1 108 638
Celková výměra pozemků		310	Hodnota pozemků celkem		1 108 638

NÁJEMNÉ Z POZEMKU

Nájemné je stanoveno v souladu s vydaným komentářem Ministerstva financí ČR, kterým jsou stanoveny doporučené sazby pro stanovení nájemného z nemovitých věcí – pozemků. Dle tohoto doporučení je nutné klasifikovat příslušný pozemek a stanovit jeho výši podle lokality, druhu a způsobu jeho využití. Tak jak je v posudku uvedeno, pozemky mohou být komerčně využívány, a to dle omezení či doporučení, které stanoví závazná část územního plánu a následně i další právní předpisy, které se týkají možného technického omezení výstavby na oceňovaných pozemcích. V souvislosti s tímto stavem byla stanovena procentní sazba pro stanovení nájemného na 6,0 %, což plně odpovídá výše uvedenému využití i doporučení MF ČR. Tato sazba byla použita se znalostí konkrétního místa a předpokládaného dlouhodobého využití pozemků a také staveb (jiného vlastníka), které se na pozemcích nacházejí. Předmětem nájmu jsou pouze pozemky. Plošná výměra částí pozemků byla předána zadavatelem posudku.

Jednotková cena pozemku činí 3 576,00 Kč. Procentní sazba stanovená k druhu pozemku a funkčnímu využití činí 6,0 % ze základní ceny pozemku. **Výměra** všech částí, které mají být předmětem nájemního vztahu činí dle zadavatelem předaných podkladů **310,00 m²**. Výše uvedená výměra je převzata od zadavatele posudku. Dle vyjádření zadavatele posudku je zde uvedená výměra bezesporná.

Výpočet ročního nájemného:

$$310,00 \text{ m}^2 \times 3\,576 \text{ Kč}/100 \times 6,0\% = \underline{\underline{66\,513,60 \text{ Kč/rok}}}$$

Výpočet jednotkového ročního nájemného

$$1,00 \text{ m}^2 \times 3576 \text{ Kč}/100 \times 6,00\% = 214,56 \text{ Kč}/\text{rok}$$

Zpracovatelé posudku uvádějí jednotkovou cenu možného nájemného z důvodu rozdílného vlastnictví pozemku a stavby na pozemku. Výše uvedené nájemné je celkovou hodnotou pro případného nájemce jako celku, tedy celé nemovitě věci (pozemek + stavba).

Pro daný případ majetkového vyrovnání by bylo vhodnější stanovit vyrovnání podílem dosahovaných výnosů a nákladů. Poměr stanovení jednotlivých složek, tedy jak velký podíl z rozdílu výnosů a nákladů přináleží vlastníku pozemku a vlastníku stavby je právní otázkou, kterou musí stanovit vlastníci. Pozemek včetně stavby je schopen pronajímání – v současné době jako placená plocha parkoviště. Pro získání příjmů z pronajaté plochy musí vlastníci vynaložit náklady spojené s nájemními vztahy. Jedná se o správu, údržbu, pojištění, právní služby – vyhotovení nájemních smluv, daňovou zátěž a další potřebné náklady spojené s provozem.

Přesnější stanovení výše nájemného – přesněji dosahovanému výnosu z provozu nemovitosti tedy má vycházet z konkrétních číselných údajů o způsobu provozu. Tento způsob spoluužívání musí stanovit zástupci vlastníků.

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Povrch pozemku - komunikace

718 512,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

718 512,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

718 510,- Kč

slovy: Sedm set osmnáct tisíc pět set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

718 510 Kč

slovy: Sedm set osmnáct tisíc pět set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 715/1 - část

1 108 638,- Kč

Hodnota pozemku

1 108 638 Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

Zaokrouhleno	Ocenění (v Kč)
Ocenění porovnávací metodou LV 10001	1 108 638,00
Ocenění stavby - komunikace	718 510,00

Pro výsledné ocenění byl použit pouze výsledek metody porovnávací, jelikož tato metoda dle názoru znalce nejlépe odráží hledanou hodnotu.

5.2 Kontrola postupu znalce

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

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

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

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

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

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

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

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel znaleckého posudku požaduje stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku – pozemku, resp. jen části pozemku parc.č. 715/1 zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území Březové Hory, obec Příbram, okres Příbram. Součástí ocenění je stanovení ceny inženýrské stavby a nájemného z části pozemku. (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

6.2 Odpověď

Obvyklá cena nemovitého majetku – pozemku parc.č. 715/1- část pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Březové Hory, obec a okres Příbram stanovená ke dni posouzení činí zaokrouhleně

1 110 000,00 Kč

(slovy: jeden milion jedno sto deset tisíc Kč.)

Zjištěná cena nemovitého majetku – inženýrské stavby na pozemku parc.č. 715/1- část v k.ú. Březové Hory, obec a okres Příbram stanovená ke dni posouzení činí zaokrouhleně

718 510,00 Kč

(slovy: sedm set osmnáct tisíc pět set deset Kč.)

7 Přílohy

7.1 Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2025 08:15:02

Okres: CZ0208 Příbram Obec: 539911 Příbram
Kat. území: 735515 Březové Hory List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro
Podmoky, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 715/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.11.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 15.11.2013. V-6917/2013-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

-právo zřídit a provozovat plynárenské zařízení
-právo vstupovat a vjíždět na služební pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními
úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení
rozsah vymezen geometrickým plánem č. 1666-110/2012

Oprávnění pro
GasNet, s.r.o., Klášská 940/96, Kláš, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567
Povinnost k
Parcela: 715/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.02.2014. Právní účinky
zápisu k okamžiku 21.02.2014 10:49:55. Zápis proveden dne 31.03.2014. V-1279/2014-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřídit a provozovat plynárenské zařízení, vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti
se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského
zařízení - rozsah vymezen geometrickým plánem č. 1729-6/2014

Oprávnění pro
GasNet, s.r.o., Klášská 940/96, Kláš, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567
Povinnost k
Parcela: 715/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 9900070140_1/VB ze dne
25.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2017 12:32:03. Zápis proveden
dne 26.09.2017. V-8598/2017-211

Pořadí k 05.09.2017 12:32

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 27.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2005.
V-4324/2005-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram RČ/IČO: 00243132

Výpis z katastru nemovitostí je součástí územního archivu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, koda: 211.
strana 2

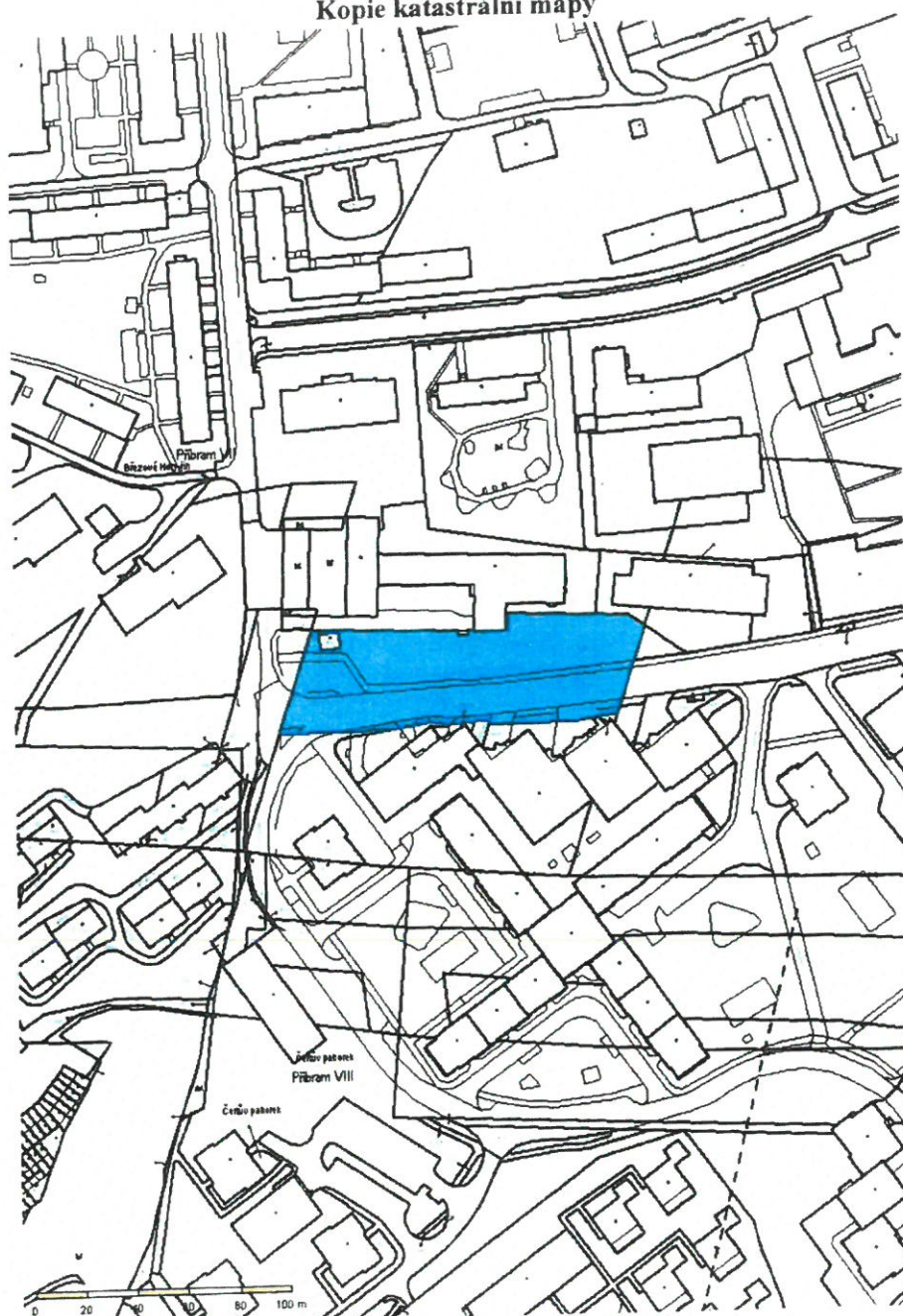
VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2025 08:15:02

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

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

Kopie katastrální mapy

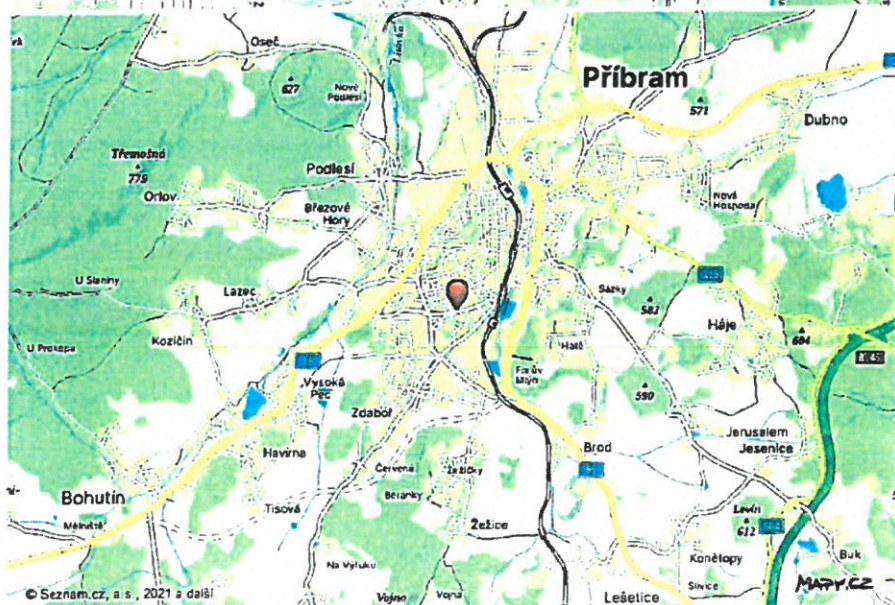


Pozemek p.č. 715/1 v k.ú. č. 735515

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 715/1 v k.ú. č. 735515



Lokalizace nemovitosti

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

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

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl

Ing. Milan Ječmen

Jan Havlík

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

Ing. Jiří Nohejl

8.5 Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5981/674/2025, evidenční číslo položky 079786/2025.

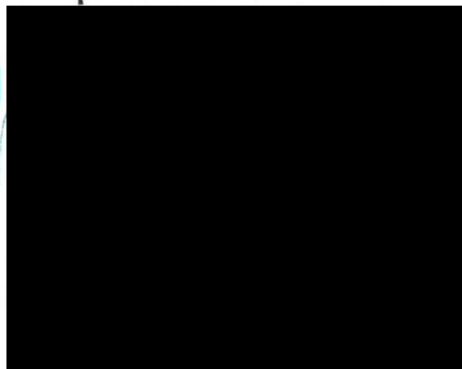
V Praze dne 03. 10. 2025

Jan Havlík
Znalec



otisk znalecké pečeti

Ing. Jiří Nohejl
prokurista



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1309 - 18/23



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Část pozemku 715/1 v k.ú. Březové Hory a obci Příbram

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Počet stran: 15 (7 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 14.02.2023

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 18.02.2023

1. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklého nájemného

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.02.2023

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.2.2023
- 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

Název předmětu ocenění:	Část pozemku 715/1 v k.ú. Březové Hory a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Seifertova 261 01 Příbram VII
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Březové Hory
Počet obyvatel:	31 651
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 576,00 Kč/m ²

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.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek se nachází při Seifertově ulici v Příbrami VII, mezi budovami č.p. 254 a č.p. 524. Oceňovaná část je rovinná přibližně obdélníkového tvaru. Asfaltová plocha na pozemku je ve vlastnictví jiného vlastníka, než je pozemek, není tedy do ocenění zahrnuta.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabiliz. 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. Povědomé riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu zaplav.	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

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

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

obvoda

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Tvar a hlava stavby v rovinném funkčním celku	I	0,00
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 občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná možnost komerčního využití	III	0,04
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,145$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,090$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

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

Celkový index $I = I_1 * I_2 * I_3 = 1,000 * 1,000 * 1,090 = 1,090$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 b) - jiné pozemky - pro movitou komerční stavbu § 9 odst. 4 b)	1 576,-	1,090		1 717,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 b)	ostatní plocha - jiná plocha	715/1	800	1 717,84	1 374 272,-
Stavební pozemek - celkem			800		1 374 272,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 374 272,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 1 374 272,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 374 272,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 374 270,- Kč

slovy: Jeden milion třístedmdesátčtyřtisícdvěstěsedmdesát Kč

4.3. Ocenění obvyklou cenou

Jako podklady byly použity údaje realizovaných prodeju z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro, z období posledních dvanáct měsíců. Podle tohoto serveru byly v uplynulé době zobchodovány tyto pozemky:

Realizované prodeje

I. Nemovitost

Obec: Příbram V - Zdaboř, ul. Čimelická

Charakter: pozemek p.č. 4337/165, ÚP určený k zastavění, nezpevněný povrch

Velikost pozemku: 1 336 m²

Realizovaná cena: 5 138 000,- Kč (3 845 Kč/m²)

Prodáno: 02/2022, V-1059/2022-211



II. Nemovitost

Obec: Příbram V - Zdaboř

Charakter: pozemek p.č. 117/23, nezpevněný povrch

Velikost pozemku: 588 m²

Realizovaná cena: 3 398 500,- Kč (5 780 Kč/m²)

Prodáno: 03/2022



III. Nemovitosti

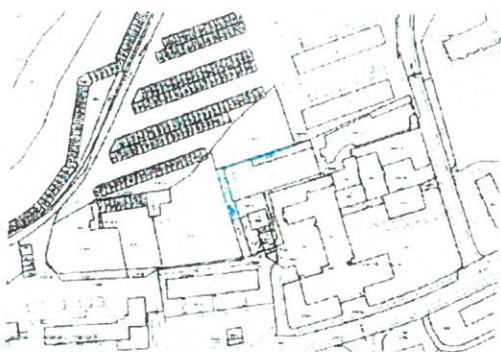
Obec: Příbram VII, ul. Březohorská

Charakter: pozemek p.č. 515/125

Velikost pozemku: 170 m²

Realizovaná cena: 700 000,- Kč (5 000 Kč/m²)

Prodáno: 01/2022



5. ZÁVĚR

Pozemek se nachází při Saifertově ulici v Příbrami VII, mezi budovami č.p. 254 a č.p. 524. Oceňovaná část je rovinná přibližně obdélníkového tvaru. Asfaltová plocha na pozemku je ve vlastnictví jiného vlastníka, než je pozemek, není tedy do ocenění zahrnuta. V územním plánu města je pozemek vedený jako SM - plochy smíšené obytné – městského jádra.

Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Na základě porovnání všech zobchodovaných pozemků s oceňovaným pozemkem, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znaleců se situací na trhu s obdobnými typy, odhadují obvyklou cenu na 4 000 Kč/m².

 **Část pozemku p.č. 715/1 (800 m²) 3 200 000,- Kč**

Analýza zjištění obvyklé ceny nájemného:

Jako podklady pro analýzu zjištění obvyklé ceny pronájmu oceňované nemovitosti v dané lokalitě byla provedena prohlídka posuzovaného pozemku, dále byla provedena konzultace s několika realitními kancelářemi v regionu.

Cena pronájmu pozemků se pohybuje ve výši 2 – 6% ceny pozemků za rok. Někdy se stanovuje nájemné až ve výši 10%, ale to se týká pouze velmi atraktivních pozemků. S ohledem na polohu pozemku a možnost jeho využití stanovují cenu pronájmu ve výši 6 % z ceny pozemku za rok.

Výpočet ročního nájemného:

Nájemné/rok z části pozemku 3 200 000 Kč x 6 % = **192 000,- Kč/rok**

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1309 - 18/23

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 byl zapsán pod číslem 1309 - 18/23 evidence posudků.

V Dolních Břežanech 18.02.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

„Prohlašuji, že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění“.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1309 - 18/23

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpisy z KN	2
Katastrální mapa	2
Územní plán	1
Mapa oblasti	1



OPRAVNĚNÉ OSOBY - na LV 10001		Identifikační	Podpis
Uprávněný subjekt, adresa			
Vlastnické právo			
Město Příbram, Tyřkova 106, 26101 Příbram - Příbram I		00243122	
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B		(bez rapisu)	

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

typ variatio

včasně bráněnou (podle listiny)

- uložení a dlučování ročních útek

ISSN 0013-788X (print) / ISSN 1365-3113 (online)

ចូលរៀននៅក្នុង

(ZK) Příjem: k.c. 0 nadaci 894 25,210 Mincek po bdy. l² 67967614

Figure 10.10

Parcela N.º 715/1

Parcela K1115-1
Zastava Simbioniziranih organizacija i prenošenja - uplatiti se dugu 04.05.2010. Priznatih ukupno: 25.05.2010.
V. 1.4.4.2010. 2.4.

0000-0001-1200-0000 (author); 0000-0001-1200-0000 (author)

2. *Lebensweise (pudle leben)*

...a provokatív podzemní kampaní v lednu

ISSN 0013-788X, geometrickým plánem č. 1530 / 05, 2009

1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 26

ČEZ ICT Services, a.s., Duhová 1531/3, 14000 Praha - Michle, IČ 264 204 41

Prognostic A

Parcel # 515.1

Právní ústředna, v. 7046/2010-21

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

včetně břemeno (podle listiny)

- řídit a provozovat Systavu na Pozemku

c) řídit a spravovat podnikání a v něm vedení

rozsah vymezen geometrickým plánem č. 1588-913/2010

Organizaci pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/b, 40502 Děčín - Děčín IV Podmokly, IČ 24729035

Povinnost A

Parcela: KN 715/1

Parcela: KN 15/1
Lístina Smlova o zřízení věcného břemene uplatněná ze dne 13.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2013
V 6812/2013 21

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

vécné břemeno (podle listiny);

práci zřídit a provozovat plynárenské zařízení

právo vstupovat a vylézt na služební pozemek v souvislosti se záležitostmi, stavebními úpravami, opravami, provozováním a

odstraněním plynárenského zařízení

rozsaah vymezen geometrickým plánem č. 166b 110/2012

Opravnění pro

GasNet, s. l. g., Klášská 940/96 40001 Usti nad Labem - Kláš, IČ. 27795567

Povinnost k

File: C:\missys\is\Missys.html ISKN-100008.html

7.2.2023

