

Název bodu jednání:

Prodej pozemku p. č. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušnice

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vavřková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 19.01.2026, č. usn. 0062/2026

Text usnesení RM: Rada města

1. doporučuje ZM

schválit prodej pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m², jehož součástí je stavba Trhové Dušnice č. p. 111, rodinný dům a pozemku p. č. 70/2 o výměře 425 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Trhové Dušnice, [redacted], za kupní cenu 13.000.000,00 Kč, s ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020, a dále s tím, že kupující současně zřídí bezúplatně věcné břemeno cesty přes část kupovaného pozemku p. č. 48/1 v rozsahu vymezeném v přiloženém situačním snímku, ve prospěch pozemků p. č. 48/2, p. č. 48/4, p. č. 48/7, vše v katastrálním území Trhové Dušnice. To vše se současnou povinností kupujícího uhradit náklady na zpracování znaleckého posudku v celkové výši 5.000,00 Kč.

2. nedoporučuje

ZM schválit záměr prodeje pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m², jehož součástí je stavba Trhové Dušnice č. p. 111, rodinný dům a pozemku p. č. 70/2 o výměře 425 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Trhové Dušnice, formou (obálkovou metodou, veřejnou dražbou nebo elektronickou aukcí), za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. 23/2025 ze dne 12.09.2025. S dalšími podmínkami prodeje:

- a) kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020,
- b) přes část prodávaného pozemku p. č. 48/1 bude bezúplatně zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p. č. 48/2, p. č. 48/4, p. č. 48/5, p. č. 48/7 a p. č. 48/10, vše v katastrálním území Trhové Dušnice,
- c) kupující uhradí náklady na zpracování znaleckého posudku v celkové výši 5.000,00 Kč.

Napsala: Jana Vašková [redacted]

Návrhy na usnesení:**1. ZM schvaluje – neschvaluje**

prodej pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m², jehož součástí je stavba Trhové Dušnice č. p. 111, rodinný dům a pozemku p. č. 70/2 o výměře 425 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Trhové Dušnice, [redacted] za kupní cenu Kč, s ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020, a dále s tím, že kupující současně zřídí bezúplatně věcné břemeno cesty přes část kupovaného pozemku p. č. 48/1 v rozsahu vymezeném v přiloženém situačním snímku, ve prospěch pozemků p. č. 48/2, p. č. 48/4, p. č. 48/7, vše v katastrálním území Trhové Dušnice. To vše se současnou povinností kupujícího uhradit náklady na zpracování znaleckého posudku v celkové výši 5.000,00 Kč.

2. ZM schvaluje – neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m², jehož součástí je stavba Trhové Dušníky č. p. 111, rodinný dům a pozemku p. č. 70/2 o výměře 425 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Trhové Dušníky. Prodej by měl být uskutečněn minimálně za cenu obvyklou nemovitých věcí v místě a čase zjištěnou na základě aktuálního znaleckého posudku, formou (obálkovou metodou, veřejnou dražbou nebo elektronickou aukcí). S dalšími podmínkami prodeje:

- a) kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020,
- b) přes část prodáváného pozemku p. č. 48/1 bude bezúplatně zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p. č. 48/2, p. č. 48/4, p. č. 48/5, p. č. 48/7 a p. č. 48/10, vše v katastrálním území Trhové Dušníky,
- c) kupující uhradí náklady na zpracování znaleckého posudku.

Důvodová zpráva:

Na jednání Zastupitelstva města Příbram konaném dne 22.04.2024 bylo v rámci projednávaného bodu č. 13 přijato usnesení

Usn. č. 448/2024/ZM

ZM schvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m², jehož součástí je stavba Trhové Dušníky č. p. 111, rodinný dům, v katastrálním území Trhové Dušníky, výběrovým řízením – obálkovou metodou, minimální výše podání činí 13.000.000,00 Kč, s ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020 a s tím, že přes část prodáváného pozemku bude zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p. č. 48/4, p. č. 48/5, p. č. 48/7, p. č. 48/10, vše v katastrálním území Trhové Dušníky.

Záměr prodat výše uvedené nemovité věci byl opakovaně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Příbram, a to v obdobích od 08.08.2024 do 30.09.2024, od 10.10.2024 do 02.12.2024, od 07.01.2025 do 22.01.2025 a naposledy od 22.01.2025 do 03.03.2025. Současně s tím byl uvedený záměr zveřejňován v městském zpravodaji Kahan a po určitou dobu rovněž na realitním portálu Sreality.cz, přičemž v žádném z uvedených období nebyla podána oficiální nabídka.

Dne 23.06.2025 přijala Rada města Příbram usnesení č. 0553/2025

Rada města

1. doporučuje ZM

schválit prodej části pozemku p. č. 48/1 o výměře cca 415 m² z celkové výměry 3173 m² (část pozemku je vyznačena v situačním snímku ozn. č. 1, který je nedílnou součástí předkládaného materiálu) v katastrálním území Trhové Dušníky, za cenu 1.639 Kč/m², do SJM [redacted] (id. podíl ve výši 1/3), do SJM [redacted] (id. podíl ve výši 1/9), do SJM [redacted] (id. podíl ve výši 1/9) a [redacted] (id. podíl ve výši 1/9), s tím, že podíl ve výši id. 1/3 zůstane ve vlastnictví města Příbram.

2. nedoporučuje ZM

schválit záměr prodeje dvou částí pozemku p. č. 48/1 o výměře cca 178 m² a o výměře cca 440 m² z celkové výměry 3173 m² (části pozemků vyznačené v situačním snímku č. 2), v katastrálním území Trhové Dušníky.

Dne 10.09.2025 bylo Zastupitelstvem města Příbram přijato usnesení č. 722/2025/ZM ve znění:

ZM schvaluje

stažení bodu č. 7) Žádosti o prodej různých částí pozemku p. č. 48/1 v katastrálním území Trhové Dušníky z dnešního programu ZM.

Dne 21.08.2025 obdržel Odbor správy majetku žádost pana Jiřího Sudy, trvale bytem Trhové Dušníky 112, o přímý odkup pozemku p. č. 48/1 o výměře 3.173 m², jehož součástí je stavba Trhové Dušníky č. p. 111, rodinný dům a pozemku p. č. 70/2 o výměře 425 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Trhové Dušníky.

Dne 12.09.2025 byl panem Ladislavem Řehořkem zpracován znalecký posudek č. 23/2025 o ceně obvyklé nemovitých věcí pro účel smluvního převodu (viz příloha č. 2). Dle tohoto znaleckého posudku byla cena obvyklá stanovena 10.950.000,00 Kč.

Stavba Trhové Dušníky, č. p. 111 ve vlastnictví města Příbram, je součástí pozemku p. č. 48/1 v k. ú. Trhové Dušníky, je dispozičně řešena jako dvougenerační rodinný dům s dvěma bytovými jednotkami 3+1. Jedná se o bývalý zemědělský statek se stavbami (stodoly, stáje) do písmene L s navazujícím rodinným domem. Rodinný dům je dvoupodlažní s velkým půdním prostorem, který umožňuje případnou půdní vestavbu. Byty jsou světlé, okna plastová. Dům je celý podsklepený, z toho dva sklepní prostory jsou přístupné pouze přes pozemky p. č. 48/16 a p. č. 48/18, které jsou ve vlastnictví fyzických osob (pozemek p. č. 48/16 je ve vlastnictví [REDAKCE] pozemek p. č. 48/18 je ve vlastnictví [REDAKCE]) — věcná břemena spočívající v právu chůze a jízdy na soukromý pozemek nebyla zřízena.

Objekt je připojen na inženýrské sítě — veřejný vodovod, elektřinu a ČOV. Vytápění je zajištěno ústředním topením s deskovými radiátory a kotlem na pevná paliva. Dům je dlouhodobě neobývaný a neudržovaný. Nutná vnitřní rekonstrukce.

Průkaz energetické náročnosti budov (PENB) rodinného domu v kategorii „G“. Zemědělské objekty se z důvodu neexistujícího vytápění neposuzují, tento průkaz energetické náročnosti je platný do 18.04.2030.

Vzhledem ke stáří zemědělských objektů, včetně rodinného domu, je nutná celková rekonstrukce. V nezastavěné části pozemku p. č. 48/1 se nachází tlaková kanalizace, která byla vybudovaná na náklady bývalého nájemce, a to Městských lesů Příbram s.r.o., z důvodu nevyhovující stávající jímky.

V lednu 2020 byl celý objekt vrácen společnosti Městské lesy Příbram s.r.o. zpět do správy města Příbram, neboť tato společnost již pro něj neměla využití.

OSM pro úplnost uvádí, že [REDAKCE] užívají dva sklepní prostory v objektu Trhové Dušníky č. p. 111 se samostatným vstupem. Vzhledem ke skutečnosti, že prostory užívali bez smluvního vztahu, [REDAKCE] podal v roce 2023 žádost o pronájem dvou sklepních prostor. Rada města Příbram svým usnesením č. 1016/2023 ze dne 13.11.2023 schválila pronájem dvou sklepních prostor v objektu Trhové Dušníky č. p. 111, které jsou součástí pozemku p. č. 48/1 v k. ú. Trhové Dušníky a úhradu za bezesmluvní užívání sklepních prostor za tři roky zpětně. Smlouva o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 byla uzavřena dne 15.03.2024, s účinností od 14.11.2023.

Dále OSM sděluje, že na vodovod instalovaný v budově Trhové Dušníky č. p. 111 je napojen pozemek p. č. 83 a p. č. 48/18 v k. ú. Trhové Dušníky, který je ve vlastnictví [REDAKCE]. Dodávka vody je zajištěna na základě smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020 ze dne 22.06.2020, uzavřené mezi městem Příbram a [REDAKCE].

OSM dále upozorňuje na nutnost zřízení věcného břemene cesty ve prospěch pozemků p. č. 48/7, p. č. 48/4 a p. č. 48/2 a případně i pozemků p. č. 48/5 a p. č. 48/10.

Záměr prodeje pozemku p. č. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušníky byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram v období od 18.11.2025 do 05.12.2025.

Jen pro informaci jsou doplňovány následující skutečnosti:

Dle písemné zprávy od společnosti TCG Technical Consulting Group, s.r.o., která pro město Příbram zpracovala v roce 2022 koncepci hospodaření s majetkem (stavebně technický audit) je objekt zařazen jako nemovitost určená k prodeji či směně. Zpráva doporučuje budovu prodat, jelikož pro ni nebylo identifikováno vhodné využití v rámci potřeb města. Náklady na opravu zpráva neuvádí, ty by se odvíjely od budoucího užívání objektu v případě zamítnutí prodeje.

Vyjádření Komise pro realizaci majetku města ze dne 26.11.2025:

Komise pro realizaci majetku města

nedoporučuje

I. schválit prodej pozemku p. č. st. 48/1 o výměře 3.173 m², jehož součástí je stavba Trhové Dušníky č. p. 111, rodinný dům a pozemku p. č. 70/2 o výměře 425 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Trhové Dušníky, žadateli, za cenuKč. S ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020 a s tím, že přes část prodávaného pozemku bude bezúplatně zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p. č. 48/2, p. č. 48/4, p. č. 48/7, vše v katastrálním území Trhové Dušníky.

Hlasovalo: pro 0, proti 0, zdržel se 0

Komise pro realizaci majetku města

doporučuje

II. schválit záměr prodeje pozemku p. č. st. 48/1 o výměře 3.173 m², jehož součástí je stavba Trhové Dušníky č. p. 111, rodinný dům a pozemku p. č. 70/2 o výměře 425 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Trhové Dušníky, formou veřejné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, za vyvolávací cenuKč. S ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020 a s tím, že přes část prodávaného pozemku bude bezúplatně zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p. č. 48/2, p. č. 48/4, p. č. 48/5, p. č. 48/7 a p. č. 48/10, vše v katastrálním území Trhové Dušníky.

Hlasovalo: pro 4, proti 0, zdržel se 0

Komise pro realizaci majetku města

doporučuje

III. schválit záměr prodeje pozemku p. č. st. 48/1 o výměře 3.173 m², jehož součástí je stavba Trhové Dušníky č. p. 111, rodinný dům a pozemku p. č. 70/2 o výměře 425 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Trhové Dušníky, formou elektronické aukce za vyvolávací cenuKč. S ujednáním, že kupující převezme práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 966/OSM/2023 a ze smlouvy o odběru pitné vody č. A 449/OSM/2020 a s tím, že přes část prodávaného pozemku bude bezúplatně zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p. č. 48/2, p. č. 48/4, p. č. 48/5, p. č. 48/7 a p. č. 48/10, vše v katastrálním území Trhové Dušníky.

Hlasovalo: pro 4, proti 0, zdržel se 0

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města ze dne 13.11.2025:

1/ Obec Trhové Dušníky má vydaný Územní plán Trhové Dušníky. K datu 05/2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Trhové Dušníky.

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

- ✓ p. č. 48/1 a p. č. 70/2 oba v k. ú. Trhové Dušníky – *plochy výroby a skladování – výroba neruší*

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

Souhlasí s prodejem dotčených pozemků a nemovitostí na nich, tj. části dvora p. č. 48/1 s budovou č. p. 111 a přilehlými stodolami a p. č. 70/2 vše v k. ú. Trhové Dušníky a pás pozemku sousedící se severovýchodní částí stodol, (dle přiloženého nákresu). Podmínkou je zřízení věcného břemene práva chůze a jízdy na pozemku p. č. 48/1 v k. ú. Trhové Dušníky za účelem zajištění přístupu majitelům nemovitostí v daném areálu.

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

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

Přílohy:

1. Žádost [REDACTED]
2. Znalecký posudek č. 23/2025 ze dne 12.09.2025
3. Situační snímek
4. Fotodokumentace
5. Vyjádření OIRM
6. Faktura za úhradu znaleckého posudku

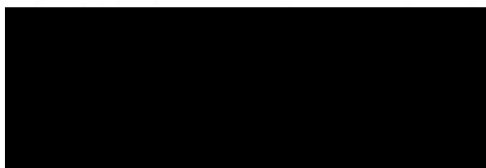
Vážený pane starosto,

obracím se na Vás s žádostí o přímý odkup části dvora p.č.48/1 s budovou č.p.111 a přilehlými stodolami a p.č.70/2 pás pozemku sousedící se severovýchodní částí stodol.

K tomuto rozhodnutí mě přiměly obavy ze ztráty soukromí, možnost dále bez omezení provozovat podnikatelskou činnost a v neposlední řadě obavy o znehodnocení našich investic do stávajících nemovitostí, které by mohli vlivem necitlivé činnosti a možného využívání prostor vzniknout.

Věřím, že chápete naše obavy a žádáme Vás i městské zastupitele o vstřícný přístup.

S úctou



ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 23/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika , ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- objektu bydlení čp. 111 na poz.st. 48/1 s příslušenstvím (hospodářské stavby) s pozemkem p.č. 70/2 ve funkčním celku , vše zapsáno na LV č. 196 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram pro obec Trhové Dušnice, k.ú. Trhové Dušnice

Znalec:	Ladislav Řehořek		
Adresa:	Drkolnovská 219, 261 05 Příbram V.		
IČ: 45859043	telefon: 775969853	e-mail: rehorekl@seznam.cz	

Zadavatel:	Město Příbram
	Tyršova 108, 26101 Příbram

OBVYKLÁ CENA

10 950 000 Kč

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 4.5.2025

Vyhotoveno: V Příbrami 12.9.2025



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

odhad ceny obvyklé

1.2. Účel znaleckého posudku

smluvní převod

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.5.2025 za přítomnosti zhotovitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

prohlídka na místě samém

výpis z LV č. 196 pro obec i k.ú. Trhové Dušníky okr. Příbram

2.2. Věrohodnost zdroje dat

zjištěná data jsou věrohodná

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

ocenění porovnávací metodou (nabídka a realizace obdobných nemovitostí)

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vstupní data byla získána při místním šetření

3.2. Popis postupu při zpracování dat

data zpracována do tabulek

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Trhové Dušníky, k.ú. Trhové Dušníky

Adresa nemovité věci: Trhové Dušníky 111, 261 01 Trhové Dušníky

Vlastnické a evidenční údaje

Příbram Město, Tyršova 108, 261 01 Příbram, LV: 196, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

dle skutečného stavu ke dni ohledání

Místopis

Trhové Dušníky , původně součást okresního města cca 680 obyvatel

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☒ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

objekt bydlení - rodinný dům se dvěma byty , hospodářské stavby - stodola, chlévy
(konirny)

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. objekt bydlení čp. 111 s příslušenstvím se st. p. 48/4 a p.č. 70/2

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. objekt bydlení čp. 111 s příslušenstvím se st. p. 48/4 a p.č. 70/2

Oceňovaná nemovitá věc

objekt bydlení, podsklepená budova, má dvě nadzemní podlaží, půdní prostor, základy kamenné bez izolací proti vodě, zdivo smíšené (cihla, kámen) stropy klenuté, dřevění trámové, krov dřevěný vázaný s krytinou taškovou, klemp. konstrukce z pozink. plechu, vnější omítky vápenné hladké, vnitřní vápenné štukové, obklady běžné keramické (koupelna, kuchyně, WC), schody do sklepa cihelné, do podlaží dřevěné, okna plastová, podlahy prkenné s krytinami, ostatní podlahy keramická dlažba, popř. beton, světelný i motorový proud, rozvod vody, zdroj teplé vody - bojler, kanalizace plast, kamenina, WC, koupelny
vodovod a kanalizace - napojení na veřejný řad

disposice : v podzemí kotelná, uhelná dva sklepy, dva sklípky přístupné z vedlejšího pozemku
v 1. nadzemí veranda, tři pokoje s kuchyní, koupelna s WC
ve 2. nadzemí tři pokoje, kuchyně, koupelna WC se sprchou
půdní prostor s letní místností (nevybavenou)

technický stav - zhoršený, objekt není delší dobu užíván

vedlejší stavby - bývalé stáje zděné s klenbovými stropy , krov dřevěný vázaný , zastavěná plocha cca 600 m² , technický stav zhoršený

- stodola , zděná, strop klenutý, krov dřevěný vázaný , zastavěná plocha cca 300 m²
objekt se zhoršenou údržbou

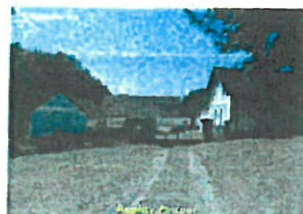
pozemky - zastavěná plocha p.č. 48/1 o výměře 3173 m² součástí je stavba čp. 111

ostatní plocha manipulační p.č. 70/2 o výměře 425 m

pozemky o celkové výměře 4 598 m²

Užitná plocha:	280,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 192,00 m ³
Zastavěná plocha:	166,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	165,00 m ²
Výměra pozemku:	3 598,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej zemědělské usedlosti 90 m2, pozemek 4636 m2		
Lokalita:	Jihočeský kraj, Písek, Ohař		
Popis:	Prodej statku, kde seděl prodávající rod téměř 400 let. Vlastní opečovávaný statek s pozemkem o celkové výměře 4636 m2. Ve dvoře kromě obytného podsklepeného domu jsou ještě stáje, stodoly. Za nimi je zahrada. V domě je velký byt 3+1, se síní, černou kuchyní, pecí. V bytě je i ústřední topení. Na střeše jsou solární panely na TUV. Vše je velmi pečlivě udržováno, necitlivou modernizací nezkaženo. Připojeno na el. 230/400V, obecní vodu, ale je i vlastní nepoužívaná studna, jímka s trativodem. Skvělé prostředí a dostupnost u dálnice D 4. ENB: G		
Pozemek:	4 636,00 m ²		
Užitná plocha:	90,00 m ²		
Zastavěná plocha:	667,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - nabídka		0,95	
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,05	
K3 Poloha - lepší		1,15	
K4 Provedení a vybavení - horší		0,95	
K5 Celkový stav - obdobné		1,00	
K6 Vliv pozemku - menší		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c		
9 500 000 Kč	1,04	Upravená cena 9 880 000 Kč	

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Sádek 24, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26101, Česká republika
Lokalita:	Sádek 24, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26101, Česká republika

Popis:

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům v klidné části obce Sádek. Tento samostatně stojící cihlový dům nabízí ideální zázemí pro rodinné bydlení. V přízemí domu je členitá chodba, která propojuje velký obývací pokoj s krbem a samostatnou kuchyň, ložnici se sprchou. Z chodby vede vstup do sklepa, kde je možnost vybudovat další místnosti, či domácí wellness. V patře domu se nachází tři pokoje, šatna a koupelna. Vytápění domu je elektrokotlem, kotlem na tuhá paliva do kterého lze přikládat jednou za dva dny a krbem. V prostorách sklepa je uloženo uhlí, které vydrží na dvě zimy. Nemovitost je v dobrém stavu a připravena k okamžitému nastěhování. Rozsáhlý pozemek o výměře 2181 m² nabízí prostornou zahradu se vzrostlými stromy a může být využit k relaxaci nebo část pozemku lze rozdělit a využít ho k další investici. Díky svému umístění v klidné části u lesa je zajištěno soukromí a klid. Občanská vybavenost je 5 km ve městě Příbram. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat.

Pozemek:2 181,00 m²**Užitná plocha:**199,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka

0,95

K2 Velikosti objektu - větší

1,10

K3 Poloha - lepší

1,05

K4 Provedení a vybavení - lepší

1,10

K5 Celkový stav - horší

0,90

K6 Vliv pozemku - větší

1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena k 6.2.2025

Celkový koeficient K_c

9 190 000 Kč

1,30

Upravená cena

11 947 000 Kč



Zdroj: Valuo.cz

Název: prodaný dům Dlouhá Lhota 55**Lokalita:** Dlouhá Lhota**Popis:** rodinný dům 3+1, se zahradou, bazénem studna,**Dispozice:** 3+1**Pozemek:** 2 421,00 m²**Užitná plocha:** 90,00 m²**Zastavěná plocha:** 90,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizace 2023

1,00

K2 Velikosti objektu - větší

1,05

K3 Poloha - obdobná

1,05

K4 Provedení a vybavení - hospodářské budovy

1,15

K5 Celkový stav - obdobný

1,00

K6 Vliv pozemku - větší

1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 1025

1,15

Cena k 6.11.2023

Celkový koeficient K_c

5 990 000 Kč

1,75

Upravená cena

10 482 500 Kč



Zdroj: REAS.cz

Název: Prodaný dům Chraštičky 1**Lokalita:** Chraštičky, okr. Příbram**Popis:** uzavřená zemědělská usedlost v dobrém technickém stavu obytná část a dvě velké stodoly, chlév, vlastní rybníček, elektřina, ÚT elektrokotlem, obecní vodovod, studna, jímka

Pozemek: 2 408,00 m²

Užitná plocha: 165,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizace 2024	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - lepší	1,20
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,15
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 2025	1,05

Cena k 8.11.2024

5 900 000 Kč

Celkový koeficient K_c

1,91

Upravená cena

11 269 000 Kč



Zdroj: Reas.cz

Název: prodaný dům Ohrazenice 32

Lokalita: Ohrazenice - Jince

Popis: venkovský dům s hospodářskou částí, po rekonstrukci, dvě nadzemní poldazi a částečné podsklepení, kotel na tuhá paliva, studna

Pozemek: 2 452,00 m²

Užitná plocha: 260,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizace 2025	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - lepší	1,20
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 2025	1,00

Cena k 23.4.2025

7 900 000 Kč

Celkový koeficient K_c

1,50

Upravená cena

11 850 000 Kč



Zdroj: REAS.cz

Název: prodaný dům Životice 11

Lokalita: Životice - Vrančice

Popis: rodinný dům - jednopodlažní s podsklepením, usedlost po rekonstrukci interieru, na pozemku hospodářské stavení

Dispozice: 6+kk

Pozemek: 3 305,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizace 2024	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - lepší	1,20
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,20
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 2025	1,05

Cena k 11.7.2024

6 500 000 Kč

Celkový koeficient K_c

1,58

Upravená cena

10 270 000 Kč



Zdroj: Reas.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

objekt v současnosti neobydlený , vedlejší stavby ve zhoršeném technickém stavu i , dobrý přístup a příjezd (i pro nákladní dopravu) , uzavřený dvůr, lokalita v blízkosti okresního města , přípojky vody a kanalizace

Minimální jednotková porovnávací cena	9 880 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 949 750 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	11 947 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

10 949 750 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

10 949 750 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. objekt bydlení čp. 111 s příslušenstvím se st. p. 48/4 a p.č. 70/2

10 949 750,- Kč

Porovnávací hodnota

10 949 800 Kč

Obvyklá cena

10 950 000 Kč

slovy: Deset milionů devět set padesát tisíc Kč

Silné stránky

lokalita v těsné blízkosti okresního města , obecní sítě vody a kanalizace , nadstandardní velikost pozemku

Slabé stránky

areál bývalé usedlosti není obýván (užíván) předpoklad oprav a úprav - viz fotodokumentace

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

odhad ceny obvyklé pro účel smluvního převodu

Obvyklá cena

10 950 000 Kč

slovy: Deset milionů devět set padesát tisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda založena na úsudku znalce , závěr je pravděpodobný

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

1

2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 23/2025.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 17.10.1984 pod č. Spr. 1649/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 23/2025.

V Příbrami 12.9.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219
261 05 Příbram V.

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 23/2025

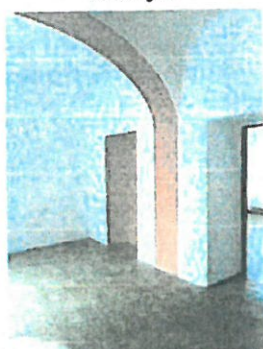
počet stran A4 v příloze:

1

2



kuchyn



chodba



půda



stodola



pokoj



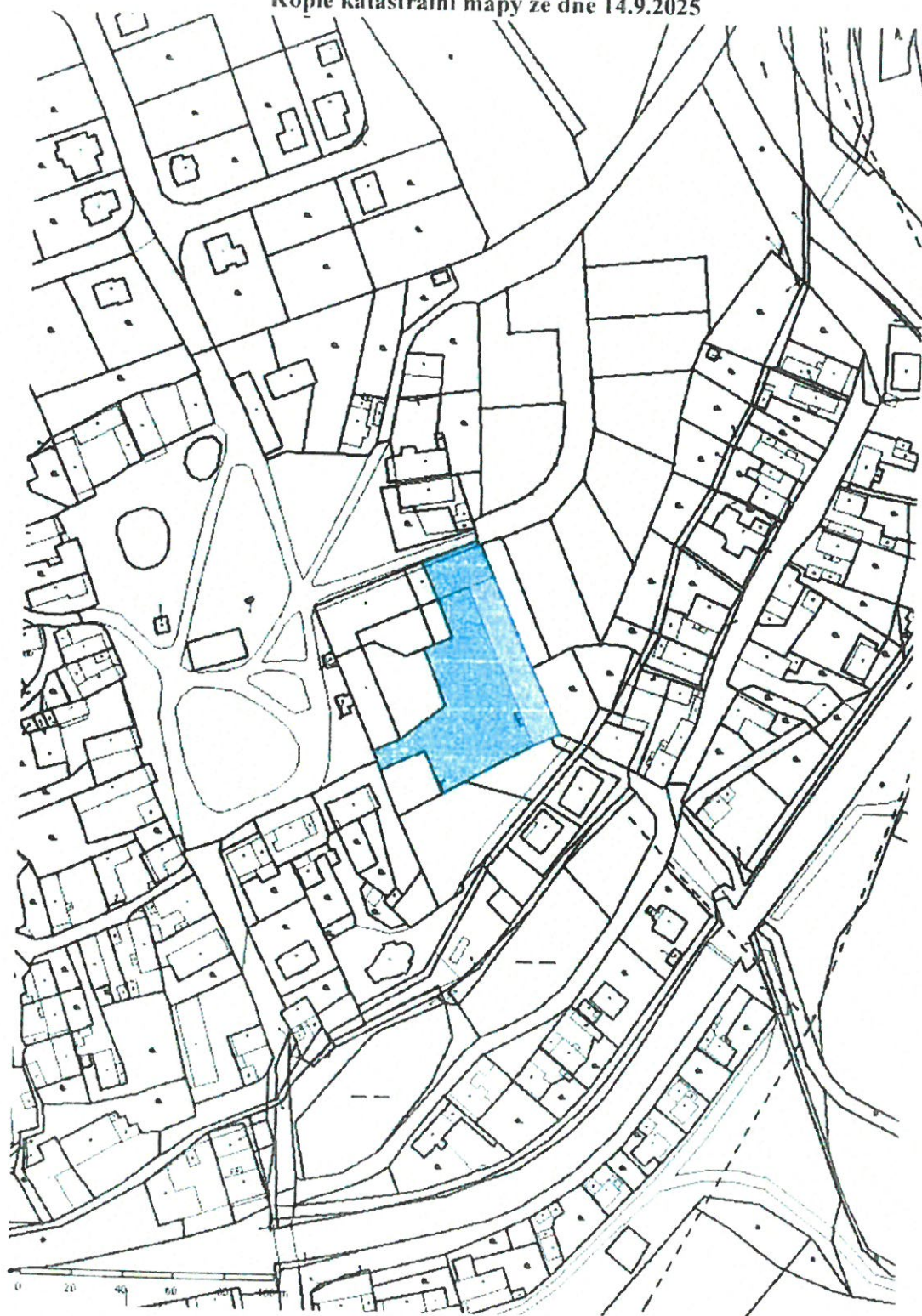
koupelna



stáje



Kopie katastrální mapy ze dne 14.9.2025



Pozemek p.č. 48/1 v k.ú. č. 768146

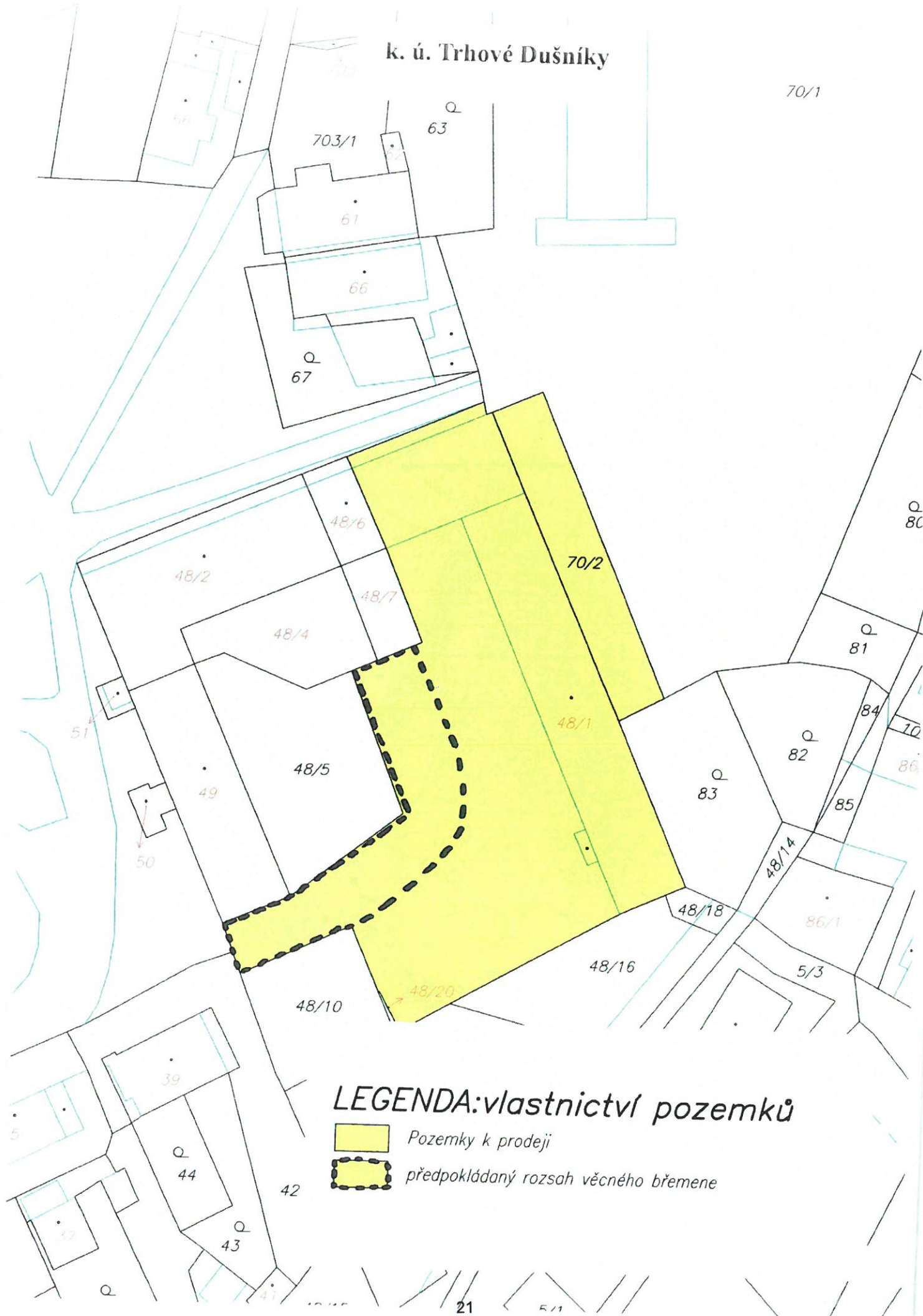
Kopie katastrální mapy ze dne 14.9.2025



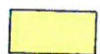
Pozemek p.č. 70/2 v k.ú. č. 768146

k. ú. Trhové Dušníky

70/1



LEGENDA: vlastnictví pozemků

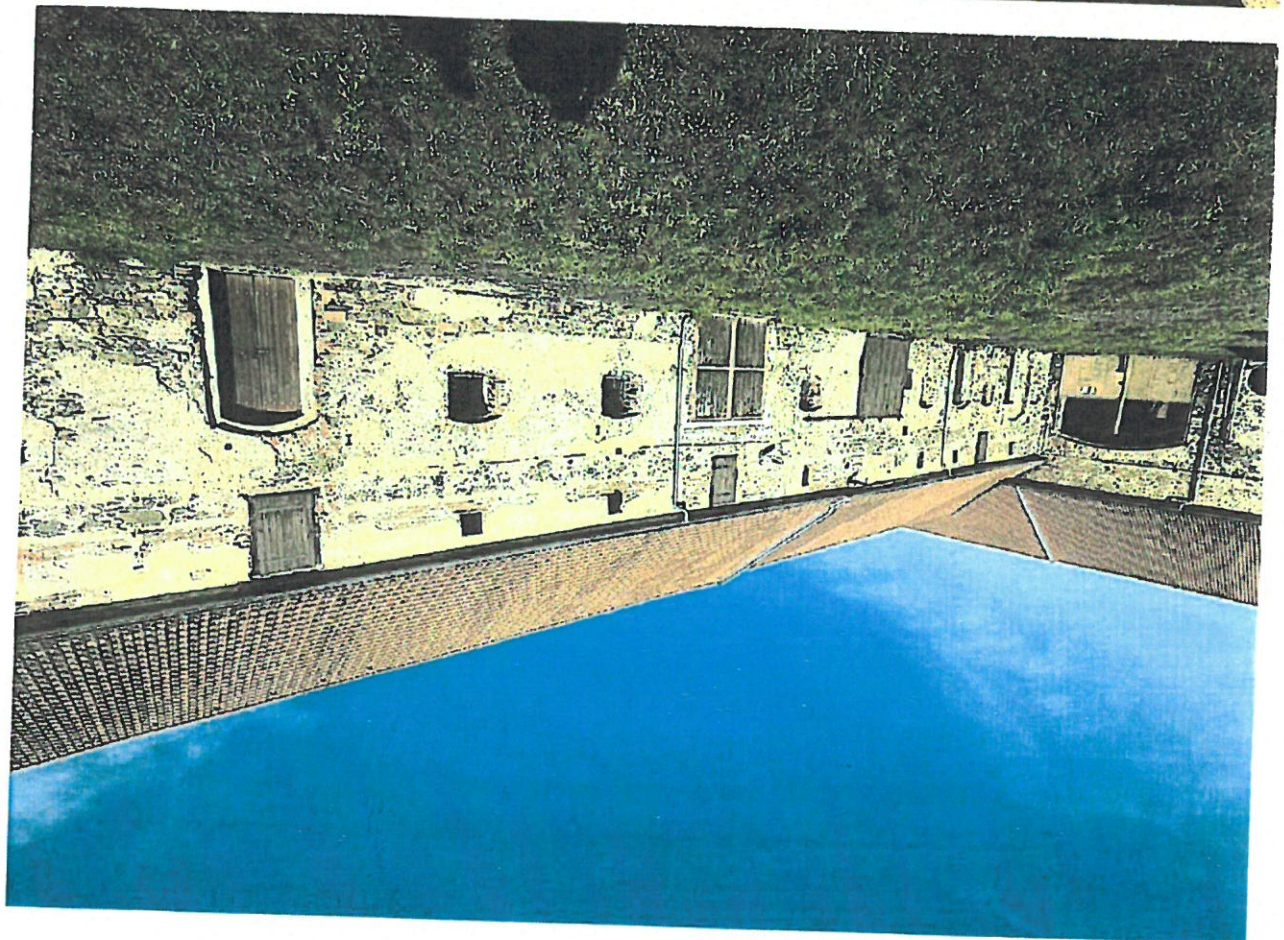


Pozemky k prodeji



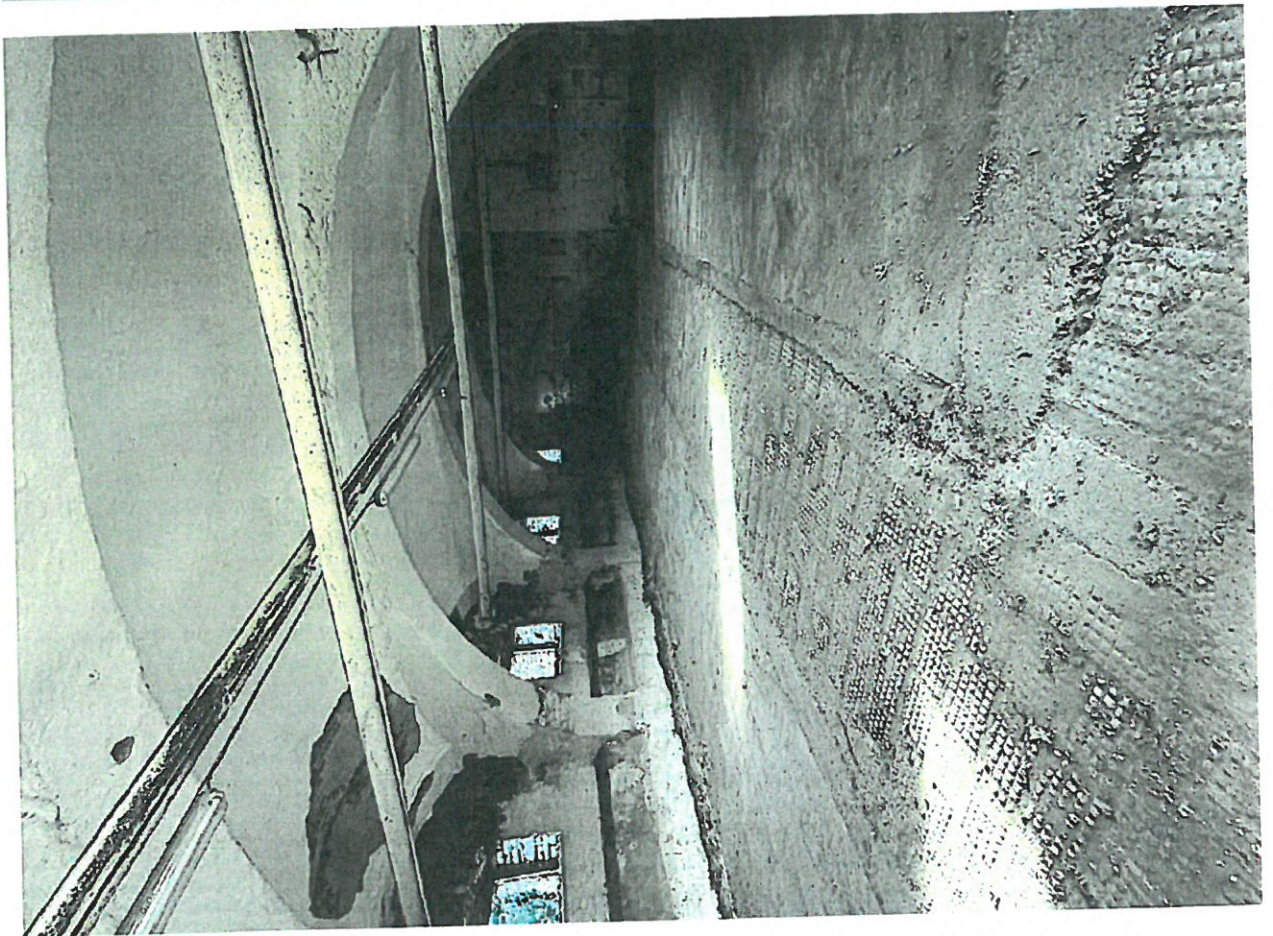
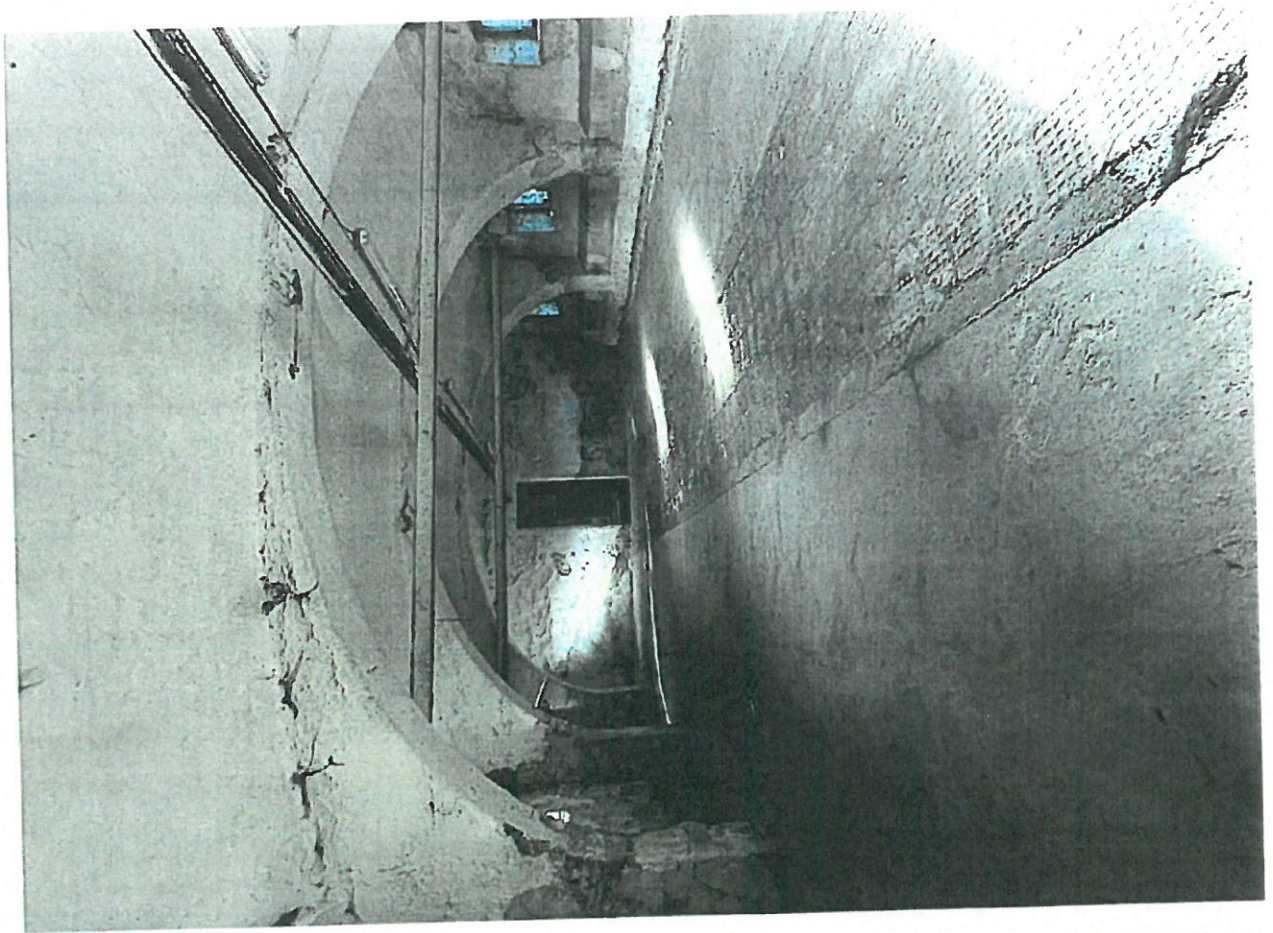
předpokládaný rozsah věcného břemene













Jana Vašková

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 7. ledna 2026 10:20
Komu: Jana Vašková
Předmět: FW: Žádost o vyjádření k prodeji pozemku p. č. st. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušníky

Pozemky p. č. 48/1 a p. č. 701/2 oba v k. ú. Trhové Dušníky – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti [REDAKCE] o prodej pozemku p. č. st. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušníky,

K žádosti sdělujeme:

1/ Obec Trhové Dušníky má vydaný Územní plán Trhové Dušníky. K datu 05/2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Trhové Dušníky.

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

✓ p. č. 48/1 a p. č. 70/2 oba v k. ú. Trhové Dušníky – *plochy výroby a skladování – výroba nerušící*

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

Souhlasí s prodejem dotčených pozemků a nemovitostí na nich, tj. části dvora p. č. 48/1 s budovou č.p.111 a přilehlými stodolami a p. č. 70/2 vše v k. ú. Trhové Dušníky a pás pozemku sousedící se severovýchodní částí stodol, (dle přiloženého nákresu). Podmínkou je zřízení věcného břemene práva chůze a jízdy na pozemku p. č. 48/1 v k.ú. trhové Dušníky za účelem zajištění přístupu majitelům nemovitostí v daném areálu.

Vyřizuje: Ing. arch. Josef Tlustý/ 318 402 576

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

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

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Jana Vašková <Jana.Vaskova@pribram.eu>

Sent: Friday, September 19, 2025 12:06 PM

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

Subject: Žádost o vyjádření k prodeji pozemku p. č. st. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušníky

Vážená kolegyně,

obracím se na Vás s žádostí o vyjádření ohledně prodeje pozemku p. č. st. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušníky, [REDAKCE] viz příloha.

Faktura odměny a výdajů znalce
faktura č. 23/2025

IČ : 45859043

č.účtu 108108013/0800

vs: 232025

forma úhrady : převodem

den vystavení : 12.9.2025

klient : Město Příbram , Tyršova 108 , 261 01 Příbram

IČ : 00243132

věc : cena obvyklá čp.111 s příslušenstvím k.ú. Trhové Dušníky

typ nemovitosti :	cena v tis Kč
pozemek , nezastavěná parcela	1,0 - 4,0
rodinný dům rekr. chalupa	5,0 - 6,0
rekreační zahr. chata	3,5 - 5,0
vedl. stavba , garáž	2,5 - 3,5
byt , nebytová jednotka	3,5 - 4,5
byt. dům provozovna	6,0 - 25,0

odměna dohodou vyhl.č. 425/91 Sb 5 000

výdaje

zálohy

celkem k úhradě 5 000,00 Kč

Ladislav Řehořek

Drkolnovská 219 , 16101 Příbram

tel: 775969853 email : rehorekl@seznam.c

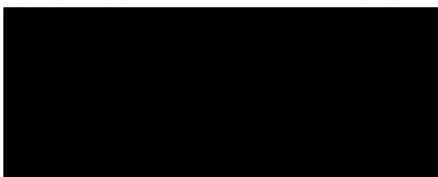
Vážený pane starosto,

obracím se na Vás s žádostí o přímý odkup části dvora p.č.48/1 s budovou č.p.111 a přílehlými stodolami a p.č.70/2 pás pozemku sousedící se severovýchodní částí stodol.

K tomuto rozhodnutí mě přiměly obavy ze ztráty soukromí, možnost dále bez omezení provozovat podnikatelskou činnost a v neposlední řadě obavy o znehodnocení našich investic do stávajících nemovitostí, které by mohli vlivem necitlivé činnosti a možného využívání prostor vzniknout.

Věřím, že chápete naše obavy a žádáme Vás i městské zastupitele o vstřícný přístup.

S úctou



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 23/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika , ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- objektu bydlení čp. 111 na poz.st. 48/1 s příslušenstvím (hospodářské stavby) s pozemkem p.č. 70/2 ve funkčním celku , vše zapsáno na LV č. 196 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram pro obec Trhové Dušníky, k.ú. Trhové Dušníky

Znalec:	Ladislav Řehořek		
Adresa:	Drkolnovská 219, 261 05 Příbram V.		
IČ: 45859043	telefon: 775969853	e-mail: rehorekl@seznam.cz	

Zadavatel:	Město Příbram
Tyršova 108, 26101 Příbram	

OBVYKLÁ CENA	10 950 000 Kč
---------------------	----------------------

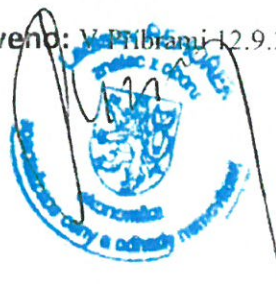
Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 4.5.2025

Vyhotoveno: V Příbrami 12.9.2025



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

odhad ceny obvyklé

1.2. Účel znaleckého posudku

smluvní převod

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.5.2025 za přítomnosti zhotovitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

prohlídka na místě samém

výpis z LV č. 196 pro obec i k.ú. Trhové Dušníky okr. Příbram

2.2. Věrohodnost zdroje dat

zjištěná data jsou věrohodná

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

ocenění porovnávací metodou (nabídka a realizace obdobných nemovitostí)

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vstupní data byla získána při místním šetření

3.2. Popis postupu při zpracování dat

data zpracována do tabulek

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Trhové Dušníky, k.ú. Trhové Dušníky

Adresa nemovité věci: Trhové Dušníky 111, 261 01 Trhové Dušníky

Vlastnické a evidenční údaje

Příbram Město, Tyršova 108, 261 01 Příbram, LV: 196, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

dle skutečného stavu ke dni ohledání

Místopis

Trhové Dušníky , původně součást okresního města cca 680 obyvatel

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☒ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

objekt bydlení - rodinný dům se dvěma byty , hospodářské stavby - stodola, chlévy
(konirny)

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. objekt bydlení čp. 111 s příslušenstvím se st. p. 48/4 a p.č. 70/2

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. objekt bydlení čp. 111 s příslušenstvím se st. p. 48/4 a p.č. 70/2

Oceňovaná nemovitá věc

objekt bydlení, podsklepená budova, má dvě nadzemní podlaží, půdní prostor, základy kamenné bez izolací proti vodě, zdivo smíšené (cihla, kámen) stropy klenuté, dřevění trámové, krov dřevěný vázaný s krytinou taškovou, klemp. konstrukce z pozink. plechu, vnější omítky vápenné hladké, vnitřní vápenné štukové, obklady běžné keramické (koupelna, kuchyně, WC), schody do sklepa cihelné, do podlaží dřevěné, okna plastová, podlahy prkenné s krytinami, ostatní podlahy keramická dlažba, popř. beton, světelný i motorový proud, rozvod vody, zdroj teplé vody - bojler, kanalizace plast, kamenina, WC, koupelny vodovod a kanalizace - napojení na veřejný řad

disposice : v podzemí kotelna, uhelna dva sklepy, dva sklípky přístupné z vedlejšího pozemku
v 1. nadzemí veranda, tři pokoje s kuchyní, koupelna s WC
ve 2. nadzemí tři pokoje, kuchyně, koupelna WC se sprchou
půdní prostor s letní místností (nevybavenou)

technický stav - zhoršený, objekt není delší dobu užíván

vedlejší stavby - bývalé stáje zděné s klenbovými stropy , krov dřevěný vázaný , zastavěná plocha cca 600 m² , technický stav zhoršený
 - stodola , zděná , strop klenutý , krov dřevěný vázaný , zastavěná plocha cca 300 m²
 objekt se zhoršenou údržbou

pozemky - zastavěná plocha p.č. 48/1 o výměře 3173 m² součástí je stavba čp. 111
 ostatní plocha manipulační p.č. 70/2 o výměře 425 m
 pozemky o celkové výměře 4 598 m²

Užitná plocha:	280,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 192,00 m ³
Zastavěná plocha:	166,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	165,00 m ²
Výměra pozemku:	3 598,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej zemědělské usedlosti 90 m2, pozemek 4636 m2	
Lokalita:	Jihočeský kraj, Písek, Ohař	
Popis:	Prodej statku, kde seděl prodávající rod téměř 400 let. Vlastní opečovávaný statek s pozemkem o celkové výměře 4636 m2. Ve dvoře kromě obytného podsklepeného domu jsou ještě stáje, stodoly. Za nimi je zahrada. V domě je velký byt 3+1, se síní, černou kuchyní, pecí. V bytě je i ústřední topení. Na střeše jsou solární panely na TUV. Vše je velmi pečlivě udržováno, necitlivou modernizací nezkaženo. Připojeno na el. 230/400V, obecní vodu, ale je i vlastní nepoužívaná studna, jímka s trativodem. Skvělé prostředí a dostupnost u dálnice D 4. ENB: G	
Pozemek:	4 636,00 m ²	
Užitná plocha:	90,00 m ²	
Zastavěná plocha:	667,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95	
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,05	
K3 Poloha - lepší	1,15	
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95	
K5 Celkový stav - obdobné	1,00	
K6 Vliv pozemku - menší	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Zdroj: www.sreality.cz
9 500 000 Kč	1,04	Upravená cena 9 880 000 Kč

Název:	Sádek 24, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26101, Česká republika
Lokalita:	Sádek 24, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26101, Česká republika

Popis:

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům v klidné části obce Sádek. Tento samostatně stojící cihlový dům nabízí ideální zázemí pro rodinné bydlení. V přízemí domu je členitá chodba, která propojuje velký obývací pokoj s krbem a samostatnou kuchyň, ložnici se sprchou. Z chodby vede vstup do sklepa, kde je možnost vybudovat další místnosti, či domácí wellness. V patře domu se nachází tři pokoje, šatna a koupelna. Vytápění domu je elektrokotlem, kotlem na tuhá paliva do kterého lze přikládat jednou za dva dny a krbem. V prostorách sklepa je uloženo uhlí, které vydrží na dvě zimy. Nemovitost je v dobrém stavu a připravena k okamžitému nastěhování. Rozsáhlý pozemek o výměře 2181 m² nabízí prostornou zahradu se vzrostlými stromy a může být využit k relaxaci nebo část pozemku lze rozdělit a využít ho k další investici. Díky svému umístění v klidné části u lesa je zajištěno soukromí a klid. Občanská vybavenost je 5 km ve městě Příbram. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat.

Pozemek: 2 181,00 m²
Užitná plocha: 199,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - lepší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,10
K5 Celkový stav - horší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena k 6.2.2025
 9 190 000 Kč

Celkový koeficient K_c
 1,30

Upravená cena
 11 947 000 Kč

Název: prodaný dům Dlouhá Lhota 55

Lokalita: Dlouhá Lhota

Popis: rodinný dům 3+1, se zahradou, bazénem studna,

Dispozice: 3+1

Pozemek: 2 421,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Zastavěná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizace 2023	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - obdobná	1,05
K4 Provedení a vybavení - hospodářské budovy	1,15
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 1025	1,15



Zdroj: REAS.cz

Cena k 6.11.2023
 5 990 000 Kč

Celkový koeficient K_c
 1,75

Upravená cena
 10 482 500 Kč

Název: Prodaný dům Chraštičky 1

Lokalita: Chraštičky, okr. Příbram

Popis: uzavřená zemědělská usedlost v dobrém technickém stavu obytná část a dve velké stodoly, chlév, vlastní rybníček, elektrina, ÚT elektrokotlem, obecní vodovod, studna, jímka

Pozemek: 2 408,00 m²

Užitná plocha: 165,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizace 2024	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - lepší	1,20
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,15
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 2025	1,05

Cena k 8.11.2024

5 900 000 Kč

Celkový koeficient K_C

1,91

Upravená cena

11 269 000 Kč



Zdroj: Reas.cz

Název: prodaný dům Ohrazenice 32

Lokalita: Ohrazenice - Jince

Popis: venkovský dům s hospodářskou částí, po rekonstrukci, dvě nadzemní poldazi a částečné podsklepení, kotel na tuhá paliva, studna

Pozemek: 2 452,00 m²

Užitná plocha: 260,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizace 2025	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - lepší	1,20
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 2025	1,00

Cena k 23.4.2025

7 900 000 Kč

Celkový koeficient K_C

1,50

Upravená cena

11 850 000 Kč



Zdroj: REAS.cz

Název: prodaný dům Životice 11

Lokalita: Životice - Vrančice

Popis: rodinný dům, jednopodlažní s podsklepením, usedlost po rekonstrukci interieru, na pozemku hospodářské stavení

Dispozice: 6+kk

Pozemek: 3 305,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizace 2024	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - lepší	1,20
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,20
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 2025	1,05

Cena k 11.7.2024

6 500 000 Kč

Celkový koeficient K_C

1,58

Upravená cena

10 270 000 Kč



Zdroj: Reas.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

objekt v současnosti neobydlený , vedlejší stavby ve zhoršeném technickém stavu i , dobrý přístup a příjezd (i pro nákladní dopravu) , uzavřený dvůr, lokalita v blízkosti okresního města , přípojky vody a kanalizace

Minimální jednotková porovnávací cena	9 880 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 949 750 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	11 947 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

10 949 750 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

10 949 750 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. objekt bydlení čp. 111 s příslušenstvím se st. p. 48/4 a p.č. 70/2

10 949 750,- Kč

Porovnávací hodnota

10 949 800 Kč

Obvyklá cena

10 950 000 Kč

slovy: Deset milionů devět set padesát tisíc Kč

Silné stránky

lokalita v těsné blízkosti okresního města , obecní sítě vody a kanalizace , nadstandardní velikost pozemku

Slabé stránky

areál bývalé usedlosti není obýván (užíván) předpoklad oprav a úprav - viz fotodokumentace

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

odhad ceny obvyklé pro účel smluvního převodu

Obvyklá cena

10 950 000 Kč

slovy: Deset milionů devět set padesát tisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda založena na úsudku znalce , závěr je pravděpodobný

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

1

2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 23/2025.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 17.10.1984 pod č. Spr. 1649/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 23/2025.

V Příbrami 12.9.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219
261 05 Příbram V.

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 23/2025

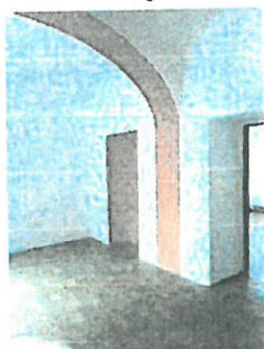
počet stran A4 v příloze:

1

2



kuchyn



chodba



půda



stodola



pokoj



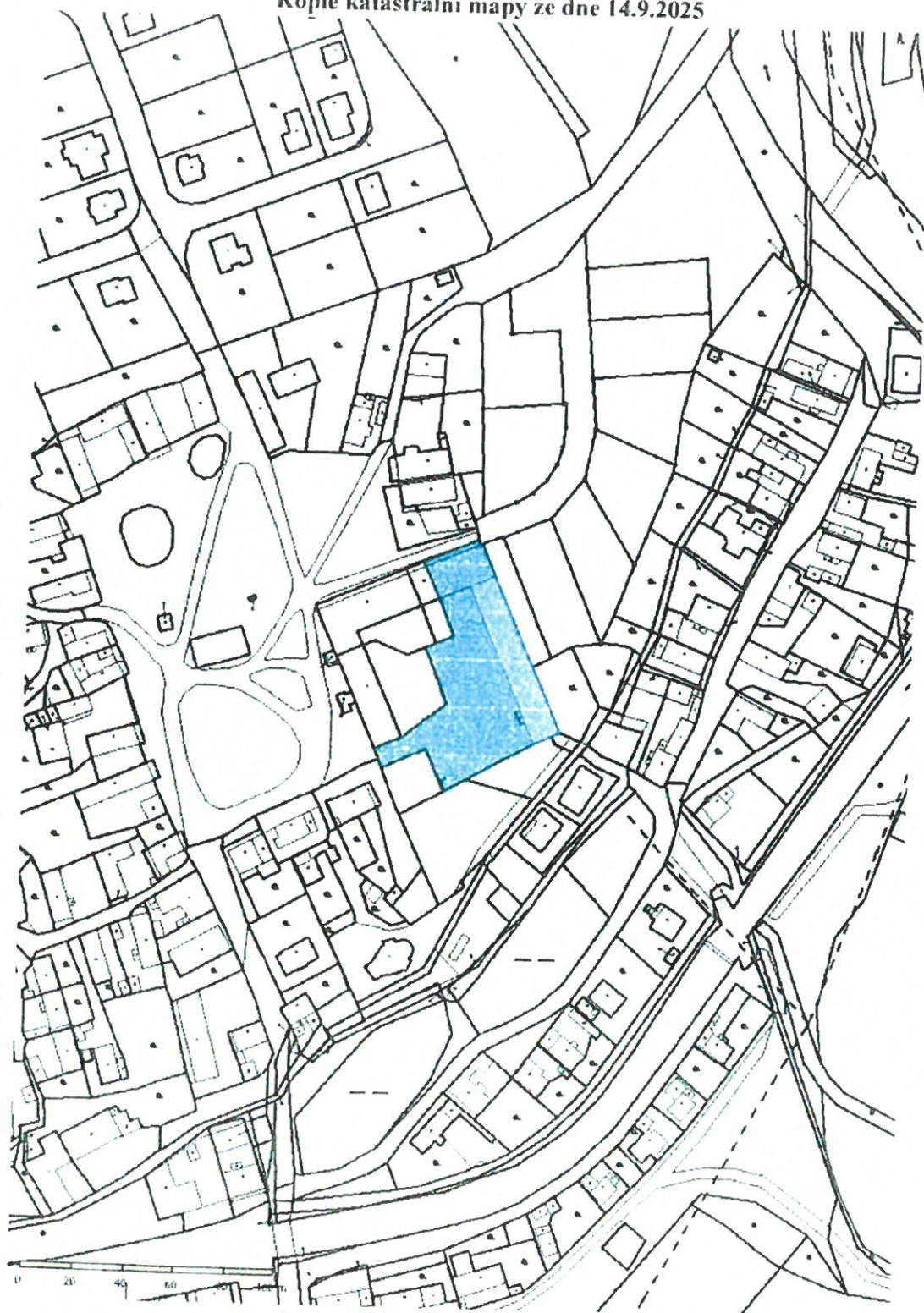
koupelna



stáje



Kopie katastrální mapy ze dne 14.9.2025

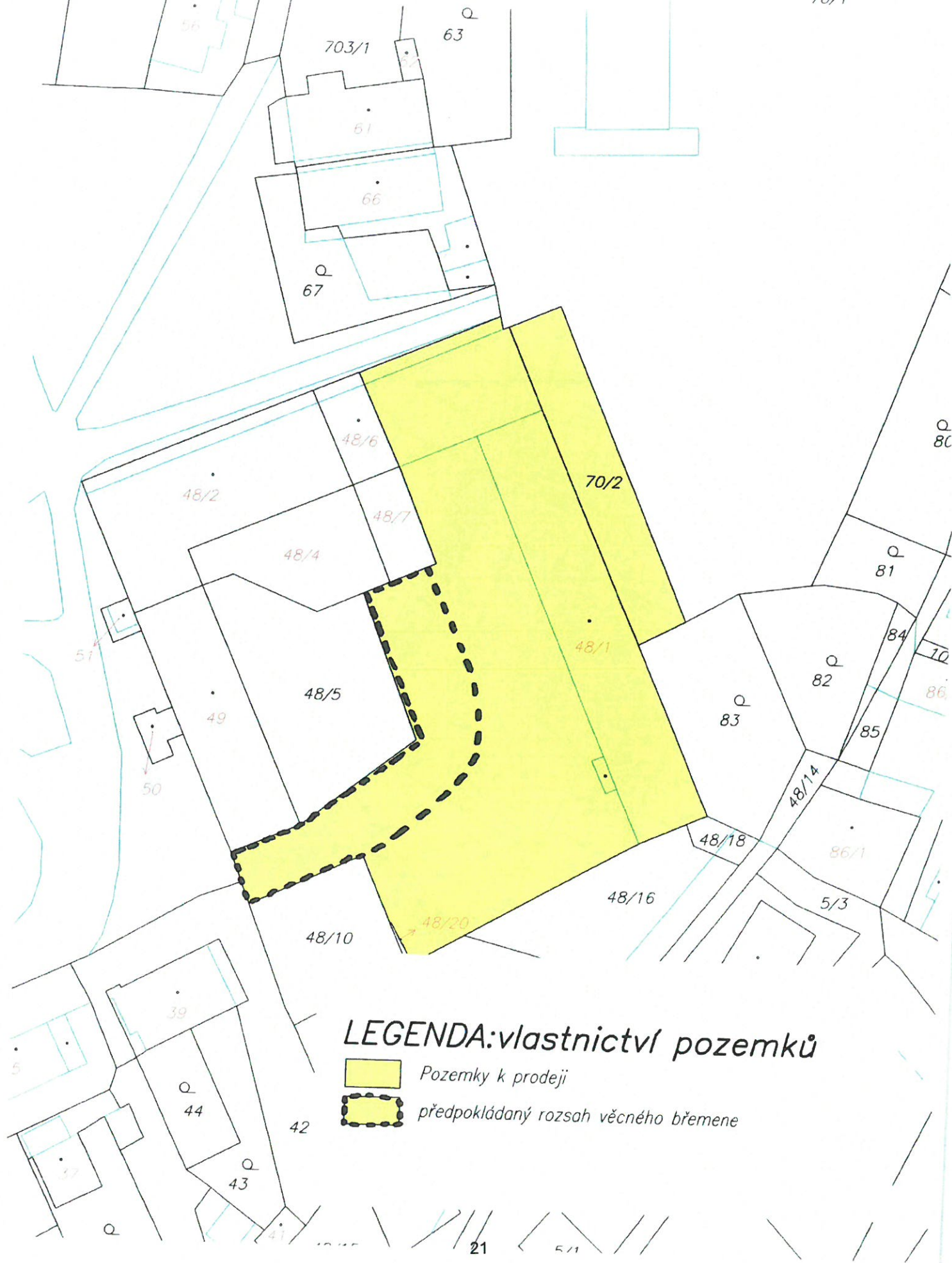


Pozemek p.č. 48/1 v k.ú. č. 768146

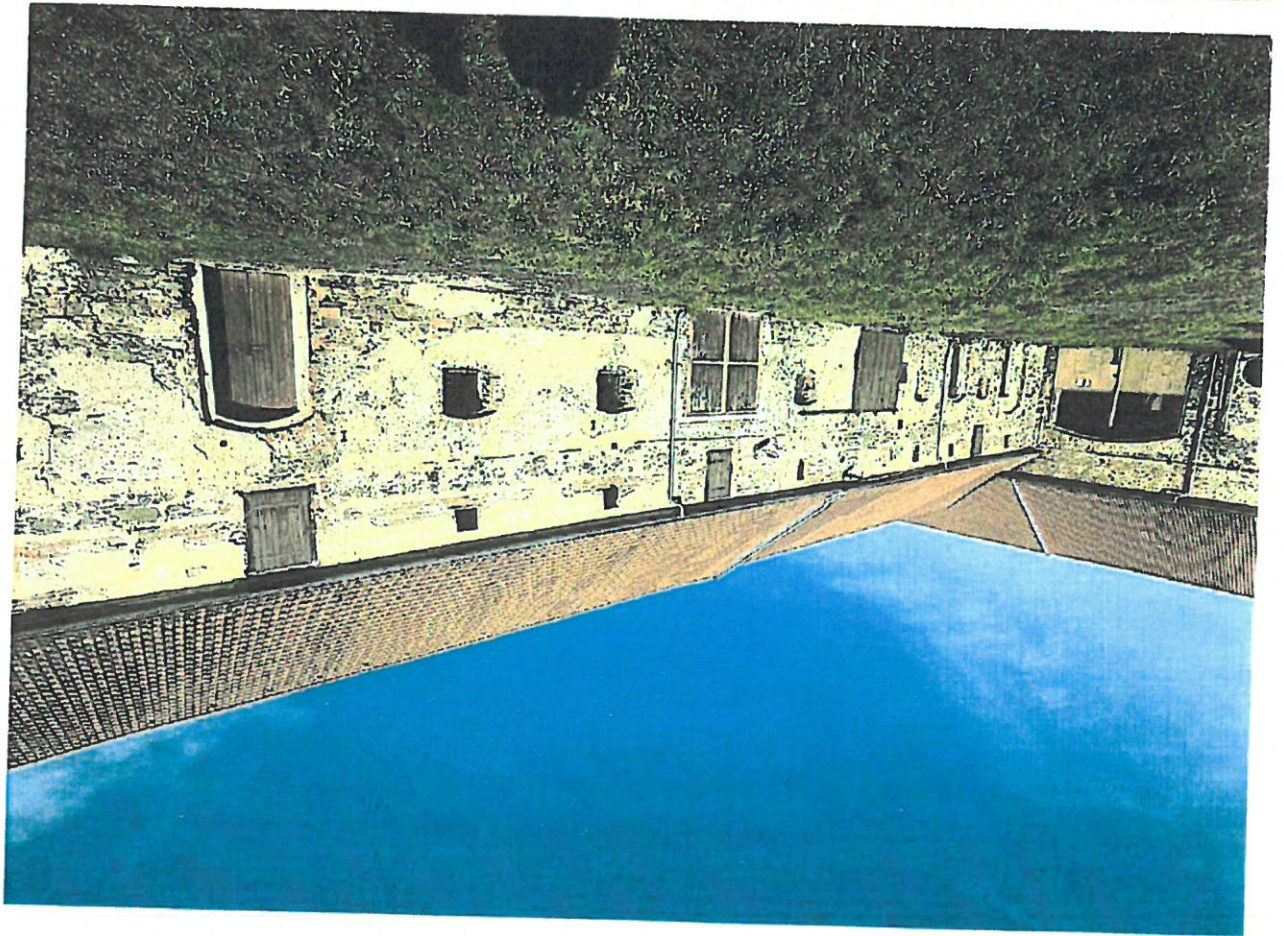
Kopie katastrální mapy ze dne 14.9.2025



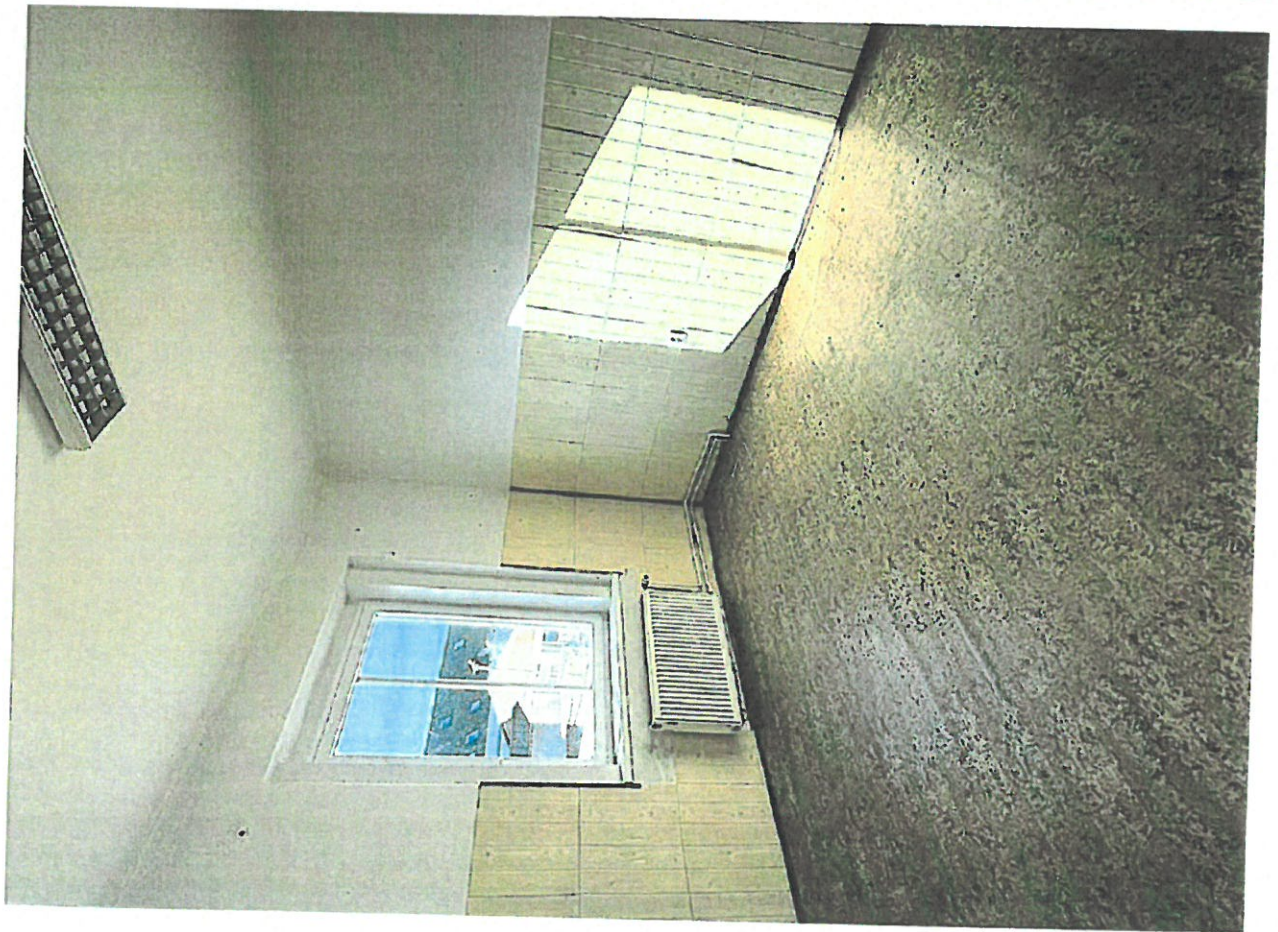
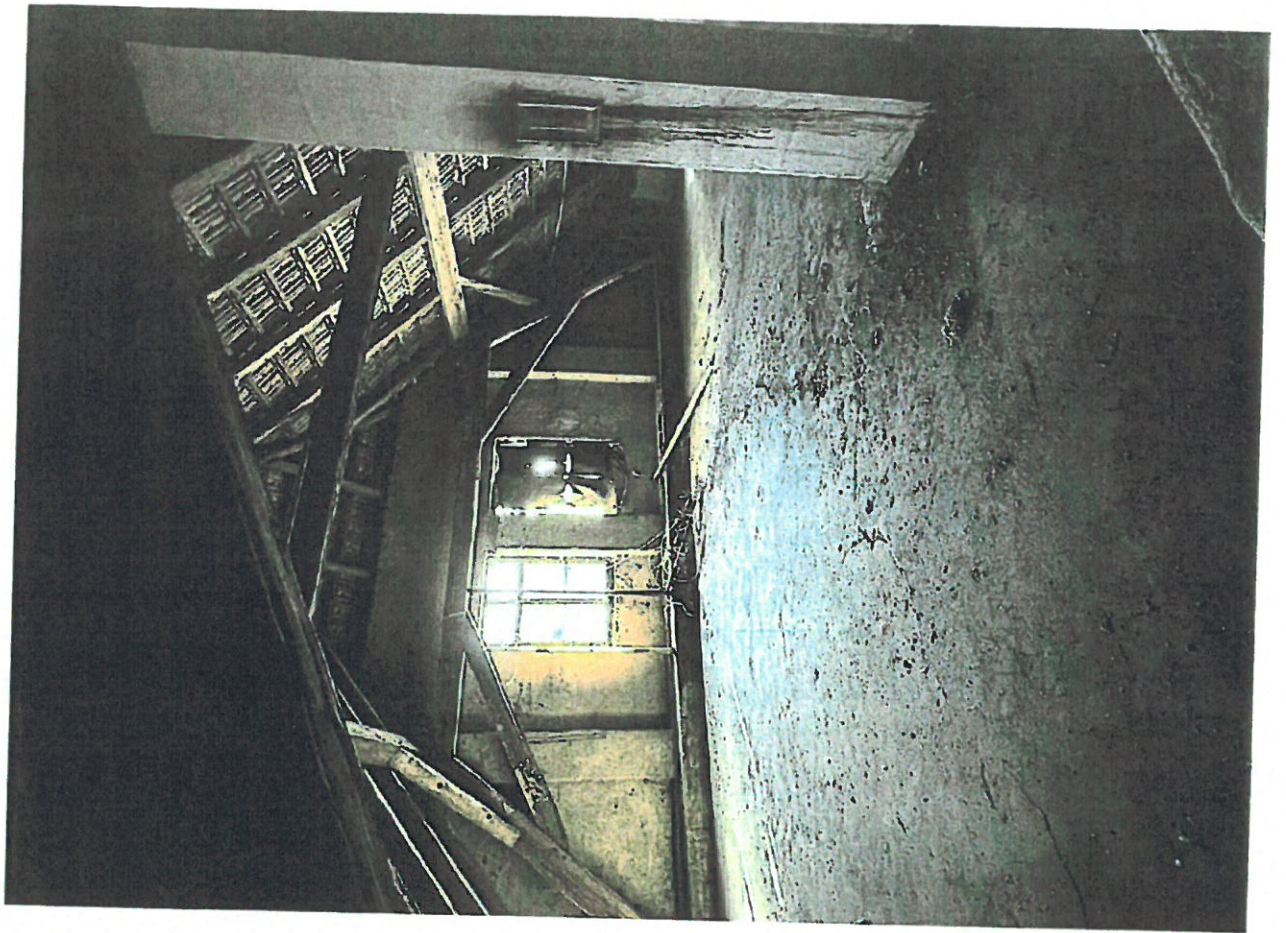
Pozemek p.č. 70/2 v k.ú. č. 768146

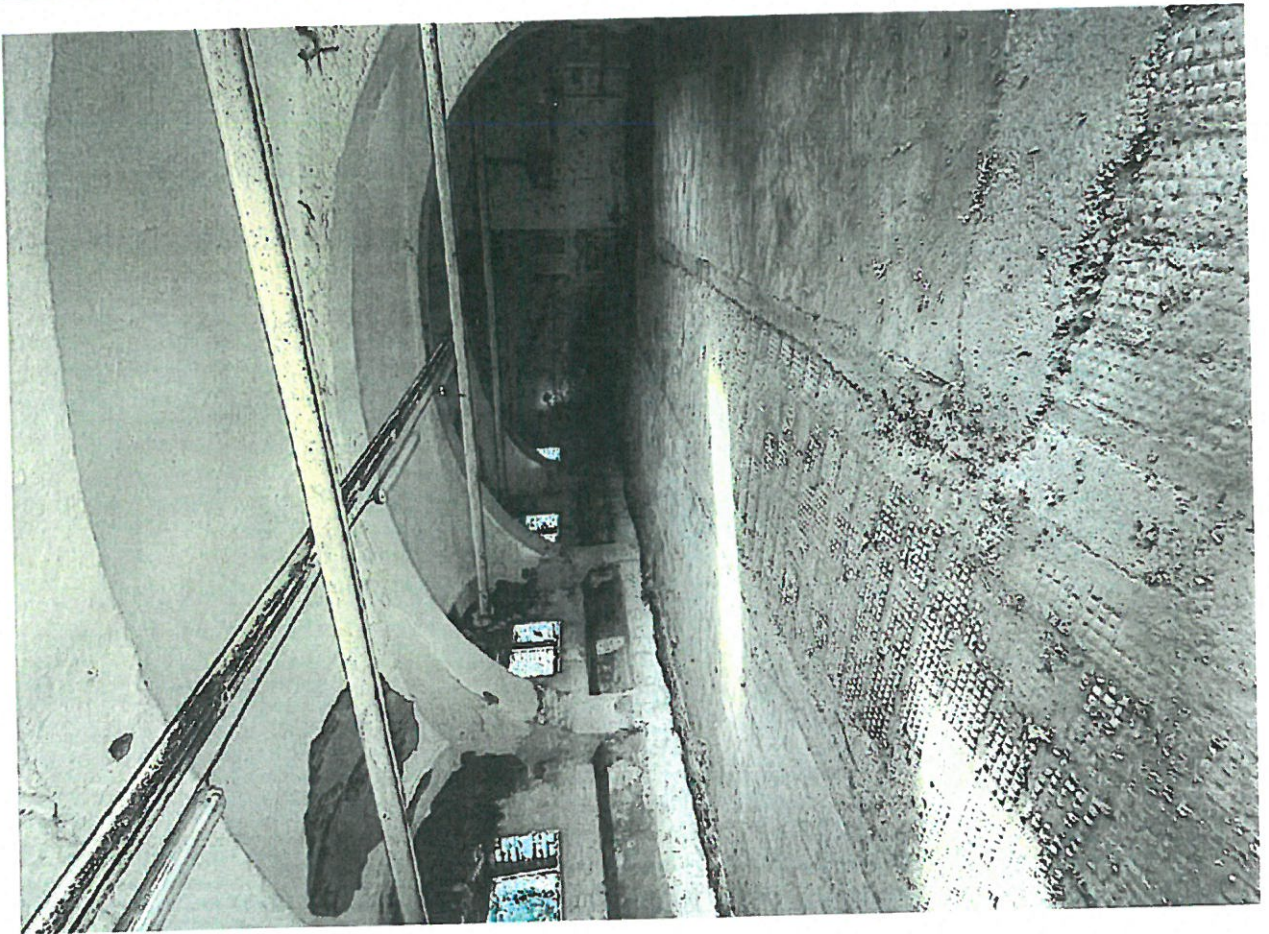
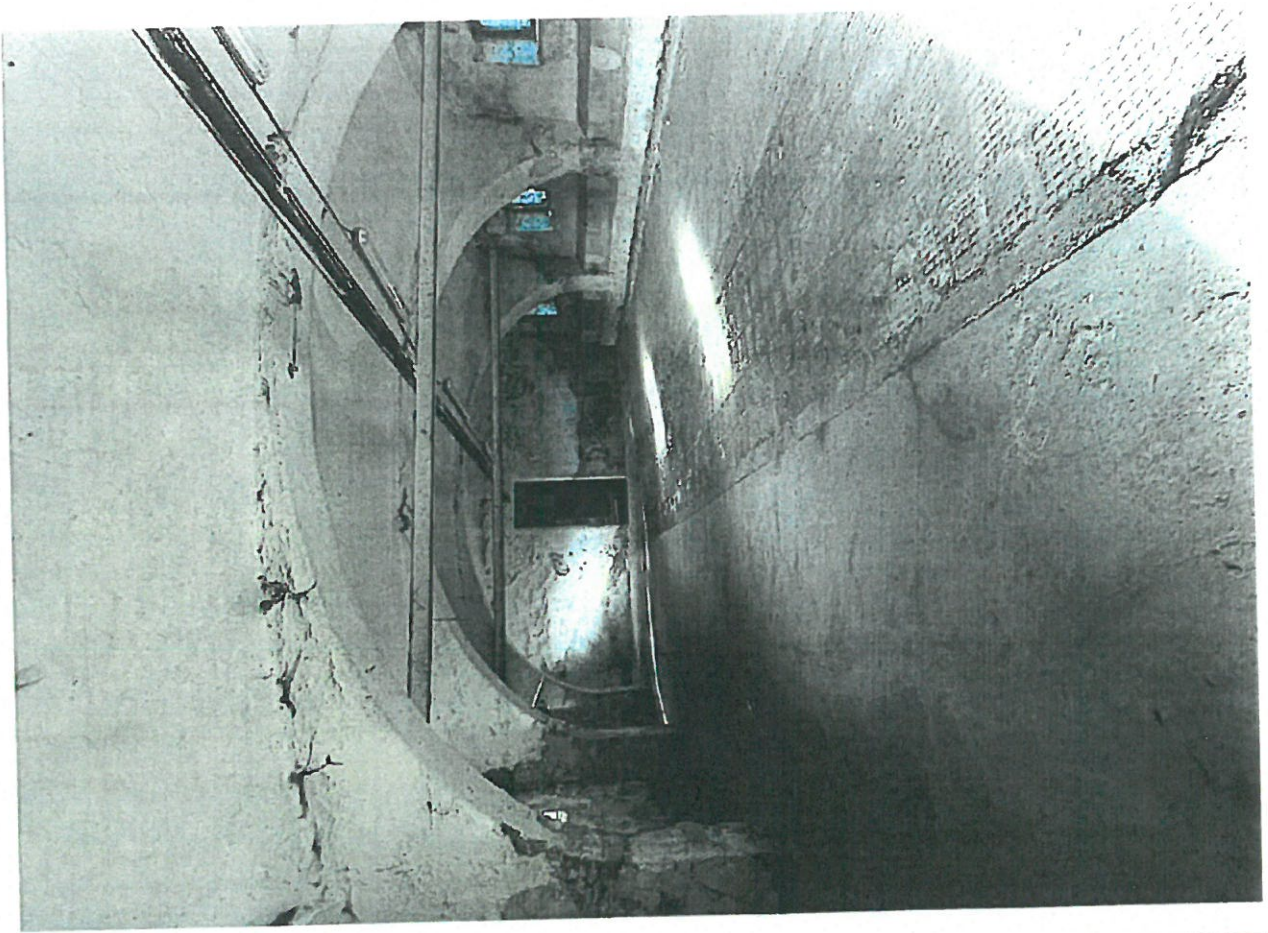














Jana Vašková

Od: Libuše Hálová
Odesláno: 7. ledna 2026 10:20
Komu: Jana Vašková
Předmět: FW: Žádost o vyjádření k prodeji pozemku p. č. st. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušníky

Pozemky p. č. 48/1 a p. č. 701/2 oba v k. ú. Trhové Dušníky – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti [redacted] o prodej pozemku p. č. st. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušníky,

K žádosti sdělujeme:

1/ Obec Trhové Dušníky má vydaný Územní plán Trhové Dušníky. K datu 05/2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Trhové Dušníky.

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

✓ p. č. 48/1 a p. č. 70/2 oba v k. ú. Trhové Dušníky – plochy výroby a skladování – výroba nerušící

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

Souhlasí s prodejem dotčených pozemků a nemovitostí na nich, tj. části dvora p. č. 48/1 s budovou č.p.111 a přilehlými stodolami a p. č. 70/2 vše v k. ú. Trhové Dušníky a pás pozemku sousedící se severovýchodní částí stodol, (dle příloženého nákresu). Podmínkou je zřízení věcného břemene práva chůze a jízdy na pozemku p. č. 48/1 v k.ú. trhové Dušníky za účelem zajištění přístupu majitelům nemovitostí v daném areálu.

Vyřizuje: Ing. arch. Josef Tlustý/ 318 402 576

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

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

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Jana Vašková <Jana.Vaskova@pribram.eu>

Sent: Friday, September 19, 2025 12:06 PM

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

Subject: Žádost o vyjádření k prodeji pozemku p. č. st. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušníky

Vážená kolegyně,

obracím se na Vás s žádostí o vyjádření ohledně prodeje pozemku p. č. st. 48/1, jehož součástí je stavba č. p. 111 a pozemku p. č. 70/2, vše v k. ú. Trhové Dušníky, [redacted] 01 Příbram 1 viz příloha.

Faktura odměny a výdajů znalce
faktura č. 23/2025

IČ : 45859043

č.účtu 108108013/0800

vs: 232025

forma úhrady : převodem

den vystavení : 12.9.2025

klient : Město Příbram , Tyršova 108 , 261 01 Příbram

IČ : 00243132

věc : cena obvyklá čp.111 s příslušenstvím k.ú. Trhové Dušníky

typ nemovitosti :	cena v tis Kč
pozemek , nezastavěná parcela	1,0 - 4,0
rodinný dům rekr. chalupa	5,0 - 6,0
rekreační zahr. chata	3,5 - 5,0
vedl. stavba , garáž	2,5 - 3,5
byt , nebytová jednotka	3,5 - 4,5
byt. dům provozovna	6,0 - 25,0

odměna dohodou vyhl.č. 425/91 Sb 5 000

výdaje

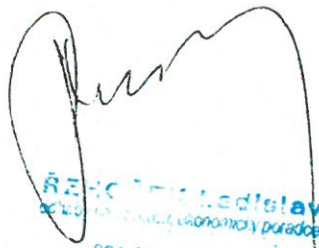
zálohy

celkem k úhradě 5 000,00 Kč

Ladislav Řehořek

Drkolnovská 219 , 16101 Příbram

tel: 775969853 email : rehorekl@seznam.cz


ŘEHOŘEK Ladislav
odborný znalec, ekonomický poradce
261 01 Příbram I
IČO: 458 59 043