

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemku p. č. 1145/1 v katastrálním území Příbram

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 30.03.2026, usn. č. 0286/2026**Text usnesení RM:** Rada města

- 1) doporučuje ZM schválit prodej pozemku p. č. 1145/1 v katastrálním území Příbram společnosti Poule s.r.o., se sídlem Vysoká u Příbramě 106, 262 42 Bohutín, IČO: 06752560, za cenu 1.500,00 Kč/m². S prohlášením kupujícího o akceptaci stavu nemovité věci včetně její blízkosti k fotbalovému hřišti spojenou s obvyklými imisemi z tohoto hřiště (hluk, osvětlení, zvýšený pobyt osob, možnost dopadu míčů).
- 2) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 22.04.2026.

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

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemku p. č. 1145/1 v katastrálním území Příbram společnosti Poule s.r.o., se sídlem Vysoká u Příbramě 106, 262 42 Bohutín, IČO: 06752560, za cenu Kč/m². S prohlášením kupujícího o akceptaci stavu nemovité věci včetně její blízkosti k fotbalovému hřišti spojenou s obvyklými imisemi z tohoto hřiště (hluk, osvětlení, zvýšený pobyt osob, možnost dopadu míčů).

Důvodová zpráva:**Žadatel:**

Společnost Poule s.r.o., se sídlem Vysoká u Příbramě 106, 262 42 Bohutín, IČO: 06752560.

Předmět:Žádost o prodej pozemku p. č. 1145/1 o výměře 160 m² (zahrada) v katastrálním území Příbram.**Účel:**

Scelení parcely.

Při osobním podání žádosti na Odboru správy majetku společník společnosti Poule s.r.o., pan Ing. Samír Poul, uvedl, že na jaře roku 2026 se stane vlastníkem rodinného domu č. p. 432, Příbram II, který je součástí pozemku p. č. 1147, a přilehlé zahrady (pozemku p. č. 1148/1), vše v k. ú. Příbram. Ke dni přípravy materiálu na zasedání Zastupitelstva města Příbram nebyly změny vlastnictví v katastru nemovitostí dosud zaznamenány.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18.06.2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17.07.2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram. Změna č. 2 ÚP je účinná k datu 21.11.2024. K datu 09.10.2025 je účinná Změna č. 3 ÚP.

Pozemek je v ÚP vymezen jako tzv. plochy bydlení individuální (BI).

Odbor nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 1145/1 v k. ú. Příbram.

Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města):
Na předmětných pozemcích město Příbram v současné době nepřipravuje žádnou investiční akci.

Vyjádření Technických služeb města Příbrami, p. o.:

Vyjádření správy střediska Veřejné zeleně:

S prodejem pozemku nesouhlasí z důvodu tzv. „technické obslužnosti“, zajištění správné funkčnosti a obsluhy tribuny.

Ostatní správy středisek vzaly žádost na vědomí a nemají k ní připomínek.

Vyjádření prezidenta spolku SK SPARTAK Příbram pana Miroslava Bodnára:

K prodeji pozemku nemá spolek námitek za předpokladu, že v kupní smlouvě bude zaneseno něco v tom smyslu: „Bereme na vědomí, že pozemek je v těsné blízkosti fotbalového hřiště a může se stát, že tam někdy spadne míč. Pokud by se udála škoda, sportovní klub ji samozřejmě uhradí. Naopak žádá vstřícnost při vrácení míčů, nebo přístup na pozemek za účelem vyzvednutí míče“.

Pozn. OSM: Při prodeji nemovité věci v těsné blízkosti fotbalového hřiště je klíčové ošetřit rizika spojená s hlukem, osvětlením, zvýšeným provozem a možným poškozením majetku (např. míčem). Aby se předešlo budoucím sporům, bylo by vše jasně a detailně naformulováno v kupní smlouvě a kupující by byl seznámen s Provozním řádem sportoviště.

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

Znalecký posudek č. 7111/26 ze dne 23.01.2026 vypracovaný znalcem Ing. Františkem Slaninou určil cenu obvyklou pro prodej předmětného pozemku ve výši 1.500,00 Kč/m².

Záměr prodat pozemek byl vyvěšen na úřední desce MěÚ Příbram v období od 29.01.2026 do 20.02.2026.

Nabývací titul:

Vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb. Návrh ze dne 17.8.1999.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 04.03.2026 s následujícím stanoviskem:

Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 1145/1 v katastrálním území Příbram žadateli.

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. žádost
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Technických služeb města Příbrami, p. o., vyjádření spolku SK SPARTAK Příbram
4. znalecký posudek

k. ú. Příbram



Květenská

Žižkova



č.p.414 1091
č.p.413 1093
1092/1
1099/1
č.p.432 1147
1146
č.p.433 1149
1148/1
1150/1
1145/1
1144
1152
1154/1
1154/2
1142/2
1142/1
1155/2
1157
1159
1161
1141
č.p.436 1155/1
č.p.437 1156
č.p.438 1158
č.p.439 1160
1162/1
1162/2
1162/3
1162/4
1162/5
1164
č.p.435 1153
1145/2
1145/1

Žižkova





V Příbrami

ŽÁDOST

I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

- PRODEJ/SMĚNA* PACHT/NÁJEM* VÝPŮJČKA SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU
 PRÁVO PROVÉST STAVBU JINÉ:

II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

(celý pozemek)
pozemek p. č. 1145/1 v katastrálním území Příbram

případně část pozemku:

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

III. Účel, důvod:

Zcelení parcely

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

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

V. Vztah k předmětu žádosti (předmětné nemovité věci):

- majitel stavby na předmětné nemovité věci majitel sousední nemovité věci
 nájemce/pachtýř předmětné nemovité věci žádný

VI. Žadatel příp. žadatelé (fyzická osoba nebo právnická osoba):

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

Pouke s.r.o.

Datum narození nebo IČO: 06752560

Bydliště nebo sídlo: Vysoká u Příbramě 106, 26242

Telefon: +420603463735

E-mail: [REDACTED]

Datová schránka: u6eynp8

Žadatel/žadatelé

- souhlasí se zasláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky (v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasláno SMS)
a souhlasí s užíváním osobních údajů pro potřeby vyřízení této žádosti

nesouhlasí s elektronickým zasíláním informací

VII. Přílohy:

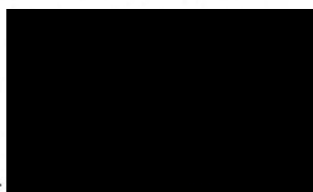
- situační snímek se zákresem poptávané části pozemku
 jiné.....

VIII. Související informace:

Ve většině případů město Příbram objednává aktuální znalecký posudek (pro stanovení ceny pozemku v daném místě a čase ocenění obvyklé, pro stanovení výše nájemného nebo pachtovného). Žadatel hradí náklady spojené s vypracováním tohoto znaleckého posudku.

V případě, že město objednává i vyhotovení geometrického plánu na rozdělení pozemku, žadatel tyto náklady spojené s vypracováním předmětného plánu městu též hradí.

Žadatel by si měl předem u příslušných správců sítí zjistit, jaké sítě se v daném pozemku nachází, příp. je lze zjistit na adrese: <https://dmvs.cuzk.gov.cz/mapovy-portal>



Poule s.r.o.
IČ: 06752560
262 42 Vysoká u Příbramě 106
Tel.: +420 603 463 735
info@poule.cz, www.poule.cz

.....
Podpis žadatele

* nehodící škrtnout

Petra Kramperová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: středa 28. ledna 2026 14:22
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: Prodej poz p. č. 1145/1 ku PB

Pozemek p. č. 1145/1 v katastrálním území Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k pokynu vedení města prodat pozemek p. č. 1145/1 v katastrálním území Příbram.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyt 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. 1145/1 v k. ú. Příbram - tzv. *plochy bydlení – bydlení individuální (BI)*

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

Nemá námitek k prodeji předmětného pozemku p. č. 1145/1 v k. ú. Příbram.

Vyřizuje: *Libuše Hálová/ 318 402 576*

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

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

Vyřizuje: *Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559*

S přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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



MĚSTO PŘÍBRAM

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

Sent: Friday, August 15, 2025 9:07 AM

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

Subject: Prodej poz p. č. 1145/1 ku PB

Vážená kolegyně,

prosím o vyjádření k pokynu vedení města prodat pozemek p. č. 1145/1 v katastrálním území Příbram.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@pribram.eu

Městský úřad Příbram



Technické služby města Příbrami, p. o.
U Kasáren 6, 261 01 Příbram IV
tel.: 318 624 191, e-mail: info@ts-pb.cz, www.ts-pb.cz
ID datové schránky: 35xgygp
IČ: 00068047, DIČ: CZ00068047, KB Příbram, č. ú.: 888760247/0100

POŘADOVÉ Č. STANOVISKA: 0196/2025/KS
POŘADOVÉ Č. DOKLADU TS: 1300/2025/024
DATUM: 5. 9. 2025

VYŘIZUJE: Kateřina Srchová
E-MAIL: katerina.srchova@ts-pb.cz
TEL.: 318 624 191

ADRESÁT:
Městský úřad Příbram
Vedoucí oddělení majetkoprávního
Bc. Petra Kramperová
Tyršova 108
261 01 Příbram

Prodej pozemku parcelní číslo 1145/1 v k. ú. Příbram (vedle Spartaku)

Vyjádření správy střediska Veřejné zeleně:

Nesouhlasíme s prodejem pozemku z důvodu tzv. "technická obslužnosti", tedy zajištění správné funkčnosti a obsluhy budovy (tribuny).

Vedoucí střediska Veřejná zeleň TS Příbram – Libor Čermák, Bc.

Tel.: 777 705 610, centrála 318 624 191, e-mail: verejnazelen@ts-pb.cz

Vyjádření správy střediska Svoz komunálního odpadu:

Vaši žádost bereme na vědomí a nemáme k ní připomínek.

Vedoucí střediska Svoz odpadu TS Příbram – Bc. Jiří Zrostlík

Tel.: 777 705 605, centrála 318 624 191, e-mail: jiri.zrostlik@ts-pb.cz.

Vyjádření správy střediska Veřejné osvětlení:

Vaši žádost bereme na vědomí a nemáme k ní připomínek.

Vedoucí střediska Veřejné osvětlení TS Příbram – Petr Lukáš Vavřík

tel.: 777 705 607, centrála 318 624 191, e-mail: lukas.vavrik@ts-pb.cz.

Vyjádření správy střediska Místní komunikace:

Vaši žádost bereme na vědomí a nemáme k ní připomínek.

Vedoucí střediska Místní komunikace TS Příbram – Josef Pospíšil

tel.: 777 705 604, centrála 318 624 191, e-mail: josef.pospisil@ts-pb.cz

Vyjádření správy střediska Čištění města a zimní údržba:

Vaši žádost bereme na vědomí a nemáme k ní připomínek.

Vedoucí střediska Čištění města a zimní údržba TS Příbram – Daniel Michvocík

Tel.: 777 705 609, centrála 318 624 191, e-mail: dan.michvocik@ts-pb.cz.

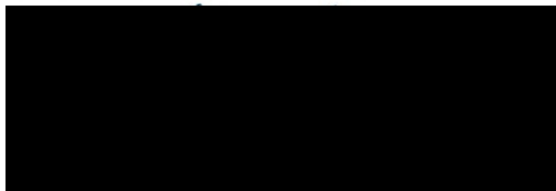
Vyjádření správy střediska Stavební činnosti a Dětská hřiště:

Vaši žádost bereme na vědomí a nemáme k ní připomínek.

Vedoucí střediska Stavební činnosti a Dětská hřiště TS Příbram – Petr Hadač

Tel.: 777 705 619, centrála 318 624 191, e-mail: petr.hadac@ts-pb.cz

Kateřina Srchová
referent správy



Dobrý den,

s prodejem pozemku nemáme žádný problém v tom případě, že bude ve smlouvě zaneseno něco v tom smyslu : "Bereme na vědomí, že pozemek je v těsné blízkosti fotbalového hřiště a může se stát, že tam někdy spadne míč. Pokud by se udála škoda, sportovní klub jí samozřejmě uhradí. Naopak žádáme vstřícnost při vracení míčů, nebo přístup na pozemek za účelem vyzvednutí míče"

S pozdravem

Miroslav Bodnár
prezident spolku SK SPARTAK Příbram



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7111/26

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku par. č. **1145/1 zahrada** zapsaného
na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, obec Příbram

Objednatel znaleckého posudku:

Městský úřad Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podle platného cenového
předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF
ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 18.1.2026 znalecký
posudek vypracoval:

Ing. František Slanina
Mládežnická 520
261 02 Příbram VII

telefon: 721 142 470
e-mail: frantisek.slanina@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou
vyhotoveních.

V Příbrami 23.1.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti k datu prohlídky - 18.1.2026

1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.1.2026 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Květenská 261 19 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 992

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 489,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti byly k datu ocenění zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram a jako vlastník bylo uvedeno Město Příbram, Tyršova 108, 26119 Příbram.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemková parcela v kultuře zahrada, která se nachází na východním okraji města Příbram, v lokalitě se sportovním areálem Spartak. Pozemek se jednou hranicí dotýká uvedeného sportovního areálu a dalšími hranicemi na pozemky jejich součástí jsou stavby, rodinné domy v ulici Květenská. Přímo pozemek je nepřístupný, pouze přes navazující pozemky. Pozemek má travnatý povrch s několika dřevinami. Hedykepem pozemku je jeho rozdílná výška vůči okolním navazujícím pozemkům sportovního areálu. Opěrná zeď vyrovnávající rozdíly v úrovni pozemků končí v místě stavby přístřešku tribuny na betonových patkách. Oceněn bude v souladu s evidencí katastru nemovitostí jako zahrada.

Město Příbram je okresním městem a má celkem 32 992 obyvatel. Ve městě je sídlo všech orgánů samosprávy a některých orgánů státní správy s přenesenou působností. Město má nemocnici na úrovni kliniky, ve městě je sídlo Policie ČR, Městské policie. Ve městě je několik bank, je zde sídlo pracoviště katastrálního úřadu ... Město má dobré napojení na komunikace regionu i na nedalekou dálnici D4 Praha-Strakonice.

3.2. Obsah

1. P o z e m e k

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: 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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,921}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,860}$$

1. P o z e m e k

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,860}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,860 = \mathbf{0,860}$$

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

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	3 489,-	0,860		3 000,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1145/1	160	3 000,54	480 086,40
Stavební pozemek - celkem			160		480 086,40

P o z e m e k - cena zjištěná celkem = **480 086,40 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. P o z e m e k 480 086,40 Kč

Cena zjištěná - celkem: 480 086,40 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 480 090,- Kč

B. ZNALECKÝ POSUDEK – určená obvyklá cena

Oceňovací předpis:

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

b) Obvyklá cena nemovitosti:

Hodnocení a ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona 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. a 228/2014 Sb., a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.,

§ 2, odst. 1, 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb:

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se považují všechny okolnosti, které mají vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob,

b) výnosový způsob, ...

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, ...

e) oceňování podle účetní hodnoty, ...

f) oceňování podle kurzové hodnoty, ...

g) oceňování sjednanou cenou, ...

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podle § 2, odst. 1, 2 písm. c zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a služeb, porovnávacím způsobem:

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Předmětem ocenění je pozemková parcela v kultuře zahrada, která se nachází na východním okraji města Příbram, v lokalitě se sportovním areálem Spartak. Pozemek se jednou hranicí dotýká uvedeného sportovního areálu a dalšími hranicemi na pozemky jejich součástí jsou stavby, rodinné domy v ulici Květenká. Přímou pozemek je nepřístupný, pouze přes navazující pozemky. Pozemek má travnatý povrch a nachází se na něm několik náletových dřevin. Hedykepem pozemku je jeho rozdílná výška vůči okolním navazujícím pozemkům sportovního areálu. Opěrná zeď vyrovnávající rozdíly v úrovni pozemků končí v místě stavby přístřešku tribuny na betonových patkách. Pozemek je z části oplocen, na hranici s navazující zahradou par. č. 1150/1 a ze strany par. č. 1148/1 oplocení chybí. Oceněn bude v souladu s evidencí katastru nemovitostí jako zahrada.

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

Příbram-Zdaboř 747 m², 4.100,- Kč/m², Příbram-Zdaboř 5.953 m², 3.300,- Kč/m², Příbram, Vysoká Pec 1.162 m², 3.800,- Kč/m², Příbram, Háje, 1.537 m², 2.860,- Kč/m².

Oceňovaná nemovitost se svými vlastnostmi vymyká nemovitostem obchodovaným na standardním trhu nemovitostí z důvodů jeho polohy a velikosti. Její obvyklá cena bude určena porovnávacím způsobem, i když každá nemovitost je svým umístěním a provedením jedinečná a bude tak určena kvalifikovaným odborným odhadem podle obdobných cen nemovitostí obchodovaných v době ocenění nemovitosti a mají podpůrný význam. Pozemky se nachází uvnitř zástavby města.

Oceňovaný pozemek má z pohledu na jeho současné a budoucí využití nerovnou polohu vůči výše uvedeným hodnotám standardních pozemků určených k zástavbě rodinným domem a pozemky, které mají s hlavní stavbou jednotný a funkční celek. Po vypořádání se s nestabilní hranicí pozemku v části stavby přístřešku sportovního areálu je možné jeho standardní užívání. Oceňovaný pozemek s ohledem na jeho přístup, výměru a polohu tyto parametry nemá a jeho

problematické uplatněním na standardním trhu nemovitostí, bude určená výsledná, jednotková cena oproti výše uvedeným snížena na **1.500,- Kč/m²**. Kupujícími mohou být primárně vlastníci navazující usedlosti s RD č. p. 432 a 433.

LV č. 10001, k. ú. Příbram, par. č. 1145/1 zahrada, 160 m² * 1.500,- Kč/m² = 240.000,- Kč

REKAPITULACE :

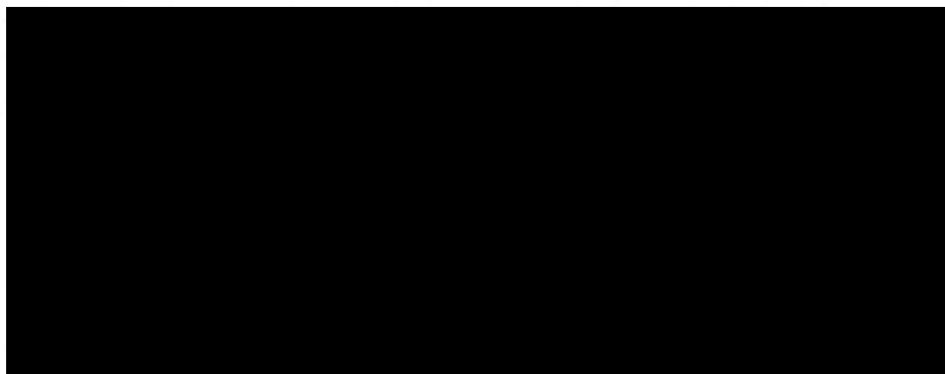
Par. č. **1145/1 zahrada**, LV č. 10001 k. ú. Příbram. 240.000,- Kč

Nemovitosti celkem: **240.000,- Kč**

(slovy : dvěstěčtyřicettisíc Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

V Příbrami 23.1.2026



C. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, dne 12. dubna 1990, č.j.Spr.732/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalec tímto dle ustanovení § 127a občanského soudního řádu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7111/26 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7111/26.