

Název bodu jednání:**Žádost o prodej pozemků p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2, oba v k. ú. Příbram****Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 30.3.2026, č. usn. 0292/2026**Text usnesení RM:** Rada města

1. doporučuje ZM

schválit prodej pozemků p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2, oba v katastrálním území Příbram, za cenu 179 Kč/m², společnosti Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o., se sídlem 5. května 1137/57, 140 00 Praha 4, IČO 62577590.

2. ukládá OVV zařadit tento název materiálu do programu Zastupitelstva města Příbram dne 22.4.2026.

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

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej pozemků p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2, oba v katastrálním území Příbram, za cenu.....Kč/m², společnosti Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o., se sídlem 5. května 1137/57, 140 00 Praha 4, IČO 62577590.**Důvodová zpráva:**

Žadatel:

Pekárna-cukrárna Hořovice, s.r.o., se sídlem 5. května 1137/57, 140 00 Praha 4, IČO 62577590 (dále jen „společnost“).

Předmět žádosti:

Žádost o prodej pozemků p. č. 3177/17 o výměře 908 m² (ostatní plocha/ostatní komunikace) a p. č. 3649/2 o výměře 157 m² (ostatní plocha/ostatní komunikace), oba v katastrálním území Příbram.

Poptávané pozemky sousedí s pozemky ve vlastnictví společnosti.

Znalecký posudek č. 008302/2026 ze dne 29.1.2026, vyhotovený Ing. Rudolfem Štěpánkem:

Cena obvyklá: 191.000 Kč (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 179 Kč/m²).

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

Odbor nemá námitek k prodeji pozemků. Jedná se o zbytkové pozemky, případným prodejem dojde ke scelení pozemků v majetku žadatele.

Předmětné pozemky se dle Územního plánu Příbram nachází v ploše zemědělské – zemědělské všeobecné (AU).

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

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Odbor nemá námitek k prodeji pozemků. Uvedené pozemky nejsou zaneseny v platném pasportu místních komunikací.

Vyjádření 1. SčV, a.s.: v pozemcích se žádné vodohospodářské sítě, v majetku města Příbram, nenachází.

Dle Portálu digitální mapy veřejné správy se v daných pozemcích, příp. v jejich blízkosti, nachází –sít' společnosti Cetin a.s..

Záměr prodeje pozemků byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram od 16.2. do 9.3.2026.

Nabývací titul: Smlouva o bezúplatném převodu pozemků ze dne 1.4.2010.

Komise pro realizaci majetku města dne 29.1.2026:

Komise doporučuje schválit záměr prodeje pozemků p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2, oba v katastrálním území Příbram, žadateli.

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 0.

Vyjádření Odboru správy majetku:

Předmětné pozemky se nachází mezi areály „pekárny“ a „masokombinátu“, v Příbrami I. Místo je neudržované, zarostlé náletovými dřevinami.

Přílohy

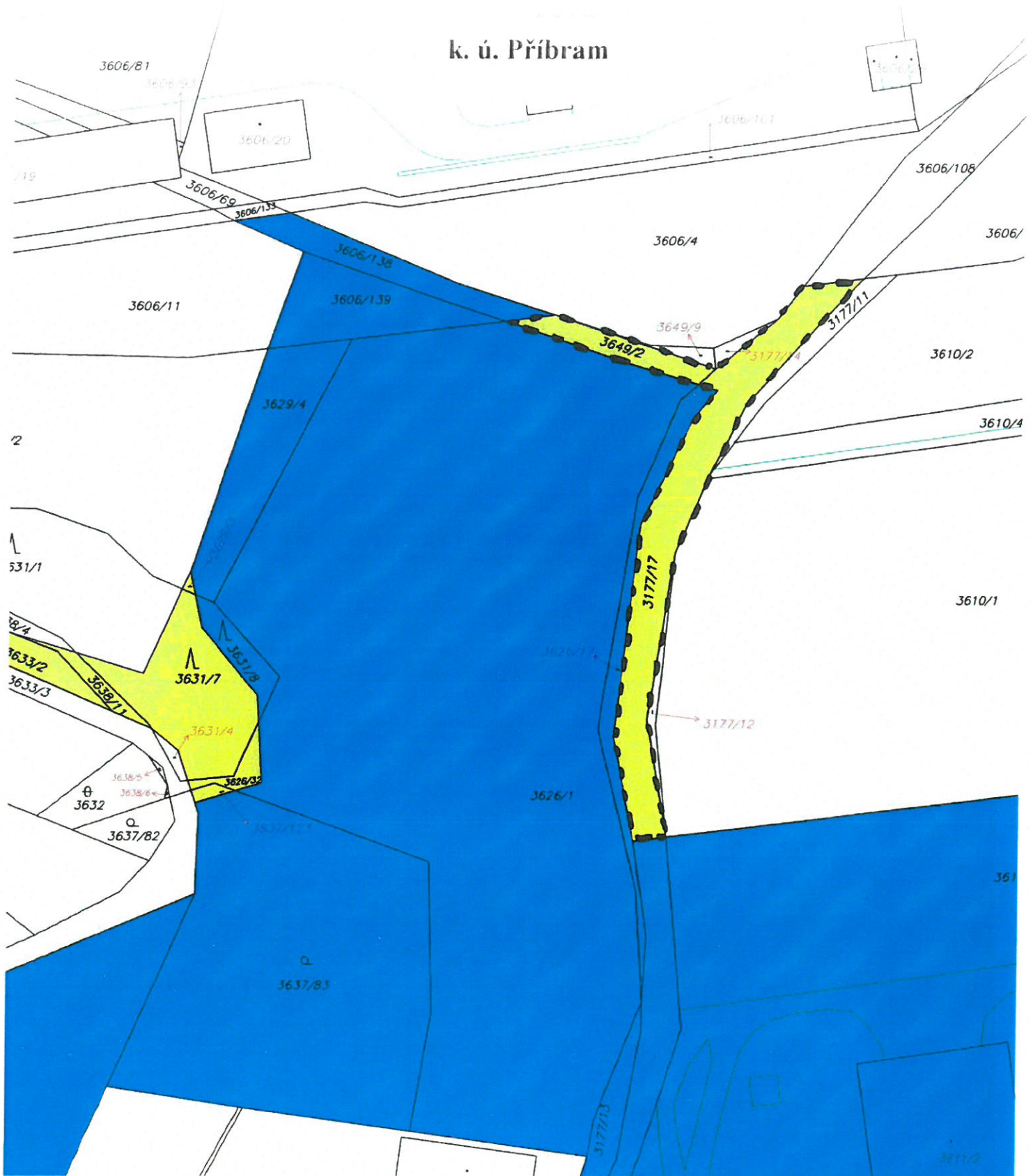
1) situační snímek, ortofotomapa

2) žádost včetně doplnění a znaleckého posudku č. 008302/2026, vyhotoveného Ing. R. Štěpánkem




3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření

1. SČV, a.s.

k. ú. Příbram



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  poptávané pozemky
-  Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o.

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

V Příbrami

dne 14. 10.

ŽÁDOST

I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ PACHT NÁJEM SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

pozemek parc. č. 3177/17 o výměře 908 m² v katastrálním území Příbram, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace

III. Účel, důvod:

Pozemek parc. č. 3177/17 v k.ú. Příbram sousedí s pozemkem parc. č. 3177/16 a tento pozemek sousedí s pozemkem parc. č. 3177/13, žadatel je výlučným vlastníkem obou těchto uvedených pozemků (druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace).

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

svého výlučného vlastnictví (pořizuje ji z finančních prostředků, které nejsou součástí SJM)

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

- majitel nemovité věci – pozemku parc. č. 3177/13
- majitel sousední nemovité věci – pozemku parc. č. 3177/16
- majitel sousední nemovité věci – pozemku parc. č. 3626/1
- majitel sousední nemovité věci – pozemku parc. č. 3626/17

VI. Žadatel (právnícká osoba):

Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o.

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

IČO: 62577590

DIČ: CZ62577590

Sídlo: 5. května 1137/57, Praha 4 – Nusle, PSČ 140 00

Korespondenční adresa: shodná se sídlem

Datová schránka: 5np64sn

Telefon:

E-mail: pravni@pekarnahorovice.cz

Žadatel/žadatelé

- souhlasí se zasíláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasláno SMS na tel. č. 606 66 55 07)

Jana Říčařová

Od: PAC právník <pravni@pekarnahorovice.cz>
Odesláno: středa 17. prosince 2025 14:41
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: Sdělení k Vaší žádosti o prodej pozemku p. č. 3177/17 v k. ú. Příbram a žádost o odpověď
Přílohy: Kladné vyjádření_Pekárna_cukrárna_Hořovice_sro_odkoupit_i_pozemek_p_č_3649_lomeno_2 v kú Příbram od Města Příbram.pdf

Dobrý den, vážená paní Říčařová,

Přílohou Vám posílám kladné vyjádření společnosti Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o.

Jak vyplynulo z dnešního telefonického rozhovoru jednatele pana Zdeňka Chvojkovi s Vaší kolegyní pí. Kramperovou, znalec z oboru oceňování nemovitostí Ing. Rudolf Štěpánek je osobou známou jak městu Příbram (již pro město pozemky oceňoval), tak panu Chvojkovi, proto ho jako jednatele Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o. navrhuje oslovit v záležitosti ocenění obou předmětných pozemků v k.ú. Příbram (parc. č. 3177/17 a 3649/2).

S pozdravem

Veronika Franková

Mgr. Veronika Franková
Podnikový právník

PAC Hořovice s.r.o.
Plynárenská 321
PŘÍBRAM
261 01

Tel.: +420 318 403 190

Tel.: +420 606 665 507

E-mail: pravni@pekarnahorovice.cz

From: Jana Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>
Sent: Wednesday, December 10, 2025 1:59 PM
To: pravni@pekarnahorovice.cz
Subject: Sdělení k Vaší žádosti o prodej pozemku p. č. 3177/17 v k. ú. Příbram a žádost o odpověď

K rukám Mgr. Frankové

Vážená paní magistro,

město Příbram obdrželo žádost společnosti Pekárna – cukrárna Hořovice s.r.o., o prodej pozemku p. č. 3177/17 v katastrálním území Příbram.

Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o.

Sídlo: 5. května 1137/57, 140 00 Praha 4 - Nusle
Zapsána v obch. rej. u Městského soudu v Praze, oddíl C, vl. 32813
IČO: 62577590, DIČ: CZ62577590, ID datové schránky: 5np64sn

Společnost: Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o.
IČ: 62577590 DIČ: CZ62577590
sídlem: 5. května 1137/57, Nusle, 140 00 Praha 4
zastoupena: Zdeněk Chvojka, jednatel
ID DS: 5np64sn
Číslo účtu: 27-6489880257/0100 vedený u KB, a.s.

Vyřizuje: Mgr. Veronika Franková,
právní oddělení
tel.: 606 66 55 07, 318 403 190
pravni@pekarnahorovice.cz

V Příbrami, 17. prosince 2025

Městu Příbram

sídlem: Gen. R. Tesaříka 19, Příbram I, 261 01 Příbram
Odboru: Odbor správy majetku
kontakt: referent odboru pí. Jana Říčařová, tel.: 318 402 339, e-mail: Jana.Ricarova@pribram.eu

ve věci: Vyjádření zájmu Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o. odkoupit pozemek parc. č. 3649/2 v k.ú. Příbram

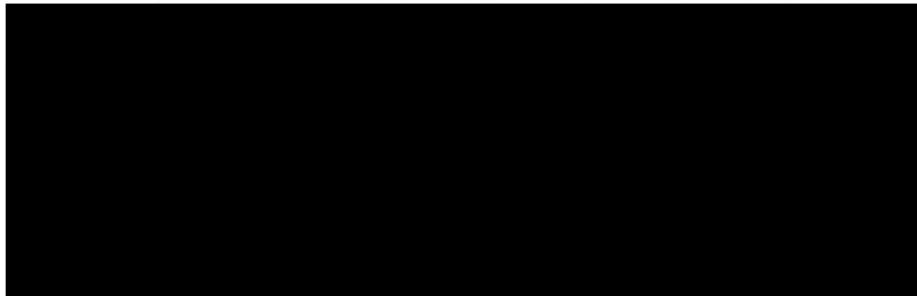
Vážená paní Říčařová,

tímto reagujeme na Vaš e-mail ze dne 10.12.2025, který bylo potvrzeno, že Město Příbram obdrželo žádost společnosti Pekárna-cukrárna Hořovice o odkup pozemku p.č. 3177/17 v k.ú. Příbram, jehož je Město Příbram výlučným vlastníkem.

Tímto si dovoluji kladně reagovat na Vaši nabídku, že společně s projednáním námi podané žádosti by mohl být projednán i odkup pozemku p.č. 3649/2 v k.ú. Příbram, neboť ten, jak jste uvedla, by se v případě úspěšného prodeje poptávaného pozemku stal pro Město Příbram „zbytkovým“.

Ano, společnost Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o. má zájem odkoupit i pozemek p.č. 3649/2 o výměře 157 m² v k.ú. Příbram, zapsaném na LV 10001.

Na základě dnešního tel. rozhovoru s Vaší kolegyní pí. Kramperovou, jsem navrhol, abychom za účelem vyhotovení znaleckého posudku oslovili Ing. Rudolfa Štěpánka. Již pro společnost Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o. ve věci ocenění nemovitostí konal a působí v Příbrami (Jana Drdy č.p. 499).



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008302/2026



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č.3177/17 a 3649/2 v k.ú.a obci Příbram

Znalec: Ing. Rudolf Štěpánek
Jana Drdy 499,
261 01 Příbram VII

Číslo posudku v evidenci znalce: 4338 - 9/2026

Zadavatel: Pekárna - cukrárna Hořovice s.r.o.,
IČ: 62577590
5.května 1137/57,
140 00 Praha 4 – Nusle

OBVYKLÁ CENA

191 000 Kč

Počet stran: 16 a 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 28.01.2026

Vyhotoveno: V Příbrami 29.01.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pozemků dle vyhlášky č.523/2025 Sb. a ceny v místě a čase obvyklé.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.01.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Dne 27.1.2026 byl předán Výpis z katastru nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu v Příbrami, LV č.10001 ze dne 27.1.2026
- kopie katastrální mapy ze dne 28.1.2026
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data jsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Pozemky nejsou ve skutečnosti komunikací, jsou zarostlé nálety.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, IČ: 00243132, Tyršova 108, 26101 Příbram I, LV: 523, podíl 1 / 1

Místopis

Jedná se o okresní město blízko dálnice D4 směrem z Prahy do Strakonice, město s možností zaměstnání i dojíždění za zaměstnáním do Prahy.

Jde o město s kompletní občanskou vybaveností.

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: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jde o pozemky v průmyslové zóně v blízkosti Masokombinátu a výpadovky směrem na Prahu a na Beroun.

Jedná se o pozemky ostatní plochy komunikace, ve skutečnosti jde o pozemky bez komunikace a zarostlé nálety. Pozemky jsou nepřístupné, jsou za uzavřenou závorou.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č.3177/17 a 3649/2 v k.ú.a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Příbram 261 01 Příbram
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 773
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	3 561,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Jde o pozemky v průmyslové zóně v blízkosti Masokombinátu a výpadovky směrem na Prahu a na Beroun.

Jedná se o pozemky ostatní plochy komunikace, ve skutečnosti jde o pozemky bez komunikace a zarostlé nálety. Pozemky jsou nepřístupné, jsou za uzavřenou závorou.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené III – Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití II – Možnost komerčního využití a dálnice	0,90

Úprava základní ceny pozemků komunikací,

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,423$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 a 4 – stavební pozemek – veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch					
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	3 561,-	0,423	1,000	1 506,30	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	3177/17	908	1 506,30	1 367 720,40
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	3649/2	157	1 506,30	236 489,10
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 065		1 604 209,50

Pozemky - cena zjištěná celkem = 1 604 209,50 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jde o pozemky v průmyslové zóně v blízkosti Masokombinátu a výpadovky směrem na Prahu a na Beroun.

Jedná se o pozemky ostatní plochy komunikace, ve skutečnosti jde o pozemky bez komunikace a zarostlé nálety. Pozemky jsou nepřístupné, jsou za uzavřenou závorou.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku ostatní plochy 745 m², p.č.: 952/4

Lokalita: Příbram I, okres Příbram

Popis: Jedná se o prodaný pozemek ostatní plochy p.č.952/4, který je v ulici Generála Tesaříka v sousedství provozní stavby Nemocnice Příbram za minfekčním pavilonem. Šlo o prodej 745 m² pozemku za cenu 307,- Kč/m². Prodej se uskutečnil 19.5.2025 - kupní smlouva č.V-3994/2025-211 .

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
velikost pozemku - je menší	1,01
poloha pozemku - u oceňovaného podobné	1,00
dopravní dostupnost - u oceňovaného podobné	1,00
možnost zastavění poz. - podobné	1,00
intenzita využití poz. - podobné	1,00
vybavenost pozemku - u oceňovaného horší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - u oceňovaného podobné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
228 706	745	306,99	0,96	294,71

Název: Prodej pozemku ostatní plochy 753 m², p.č.: 952/2

Lokalita: Příbram I, okres Příbram

Popis: Jedná se o prodaný pozemek ostatní plochy p.č.952/2, který je okolo bývalé Hygieny v ulici U Nemocnice v areálu Nemocnice Příbram.
Šlo o prodej 753 m² pozemku za cenu 307,- Kč/m².
Prodej se uskutečnil 19.5.2025 - kupní smlouva č.V-3994/2025-211 .

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
velikost pozemku - je menší	1,01
poloha pozemku - u oceňovaného podobné	1,00
dopravní dostupnost - u oceňovaného podobné	1,00
možnost zastavění poz. - podobné	1,00
intenzita využití poz. - podobné	1,00
vybavenost pozemku - u oceňovaného horší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - u oceňovaného podobné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
231 162	753	306,99	0,96	294,71

Název: Prodej pozemku ostatní plochy 802 m², p.č.: 2762/83

Lokalita: Příbram I, okres Příbram

Popis: Jedná se o prodaný pozemek ostatní plochy p.č.2762/83, který je v sousedství ulice Husova a ulice U Kasáren a v blízkosti kruhového objezdu u Horní Obory.
Šlo o prodej 802 m² pozemku za cenu 135,- Kč/m².
Prodej se uskutečnil 5.9.2025 - kupní smlouva č.V-7314/2025-211.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
velikost pozemku - je menší	1,01
poloha pozemku - u oceňovaného podobné	1,00
dopravní dostupnost - u oceňovaného podobné	1,00
možnost zastavění poz. - podobné	1,00
intenzita využití poz. - podobné	1,00
vybavenost pozemku - u oceňovaného horší	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - u oceňovaného podobné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
108 228	802	134,95	1,01	136,30

Název: Prodej pozemku ostatní plochy 1 030 m², p.č.: 3810/54

Lokalita: Příbram I, okres Příbram

Popis: Jedná se o prodaný pozemek ostatní plochy p.č.3810/54, který je v sousedství ulice Dobříšská v blízkosti stavby bývalého krematoria a odbočky na Pičín a Občov.
Šlo o prodej 1 030 m² pozemku za cenu 112,- Kč/m².
Prodej se uskutečnil 19.5.2025 - kupní smlouva č.V-3992/2025-211.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
velikost pozemku - stejná	1,00
poloha pozemku - u oceňovaného podobné	1,00
dopravní dostupnost - u oceňovaného podobné	1,00
možnost zastavění poz. - u oceňovaného horší	0,90
intenzita využití poz. - u oceňovaného horší	0,90

vybavenost pozemku - u oceňovaného podobné 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - u oceňovaného podobné 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
115 000	1 030	111,65	0,81	90,44

Název: Prodej pozemku ostatní plochy 2 879m², p.č.: 4842/20

Lokalita: Příbram I, okres Příbram

Popis: Jedná se o prodaný pozemek ostatní plochy komunikace p.č.4842/20, který je součástí ulice Evropská v sousedství autoservisu a prodejny Toyota.
 Šlo o prodej 2 879 m² pozemku za cenu 196,- Kč/m².
 Prodej se uskutečnil 8.4.2025 - kupní smlouva č.V-2832/2025-211 .

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
velikost pozemku - větší	0,90
poloha pozemku - u oceňovaného podobné	1,00
dopravní dostupnost - u oceňovaného podobné	1,00
možnost zastavění poz. - podobné	1,00
intenzita využití poz. - podobné	1,00
vybavenost pozemku - u oceňovaného horší	0,50
úvaha zpracovatele ocenění - u oceňovaného podobné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
565 030	2 879	196,26	0,45	88,32

Mínimální jednotková porovnávací cena	88,32 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	180,90 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	294,71 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena je stanovena porovnávací metodou v souladu s mezinárodními standardy. Jde o porovnání pěti prodaných pozemků ostatních ploch v roce 2025. Jde o prodané pozemky zjištěné na placeném portále Octopus Pro.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	3177/17	908	180,00		163 440
ostatní plocha - ostatní komunikace	3649/2	157	180,00		28 260
Celková výměra pozemků		1 065	Hodnota pozemků celkem		191 700

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky 1 604 210,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 1 604 210,- Kč

slovy: Jeden milion šest set čtyři tisíc dvě stě deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 604 210 Kč
--	---------------------

slovy: Jeden milion šest set čtyři tisíc dvě stě deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 191 700,- Kč

Hodnota pozemku	191 700 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	191 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Jedno sto devadesát jedna tisíc Kč

Silné stránky

Jde o lokalitu v průmyslové zóně.

Slabé stránky

Jde o pozemky se ztíženým přístupem, a ve skutečnosti nejde o pozemky komunikací.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jde o pozemky v průmyslové zóně v blízkosti Masokombinátu a výpadovky směrem na Prahu a na Beroun.

Jedná se o pozemky ostatní plochy komunikace, ve skutečnosti jde o pozemky bez komunikace a zarostlé nálety. Pozemky jsou nepřístupné, jsou za uzavřenou závorou.

Cena zjištěná neodpovídá obvyklé ceně nemovitosti, a proto se přikláním k ceně zjištěné porovnávací metodou, protože se jedná o porovnané prodané pozemky v blízké lokalitě a podobného typu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

6. ZÁVĚR

6.1. Závěr

Obvyklá cena

191 000 Kč

slovy: Jedno sto devadesát jedna tisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

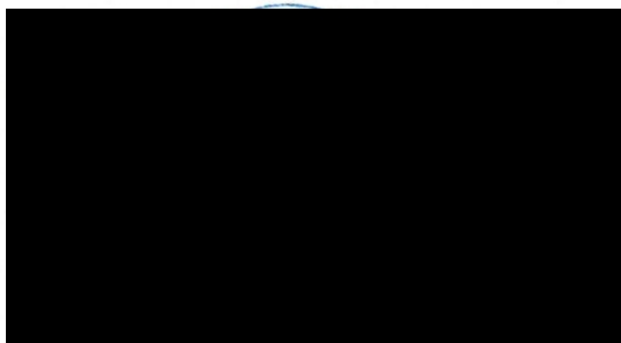
Znalečné účtuji dokladem č. 4338 - 9/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 28.1.1986, pod č.j. Spr. 1345/80, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 008302/2026.

V Příbrami 29.01.2026



Ing. Rudolf Štěpánek
Jana Drdy 499
261 01 Příbram VII

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 008302/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10001	1
Kopie katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 08:08:54

Okres: CZ0208 Příbram Obvod: 539911 Příbram
Katastrální území: 735426 Příbram List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Účel využití	Účel ochrany
3177/17	908	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3649/2	157	ostatní plocha	ostatní komunikace	

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o bezúplatném převodu (zák.č.92/1991 Sb.) ze dne 01.04.2010.

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

2-5299/2010-211
RČ/IČO: 00243132

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovili: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram
Švecová Alena

Vyhotoveno: 27.01.2026 08:08:56

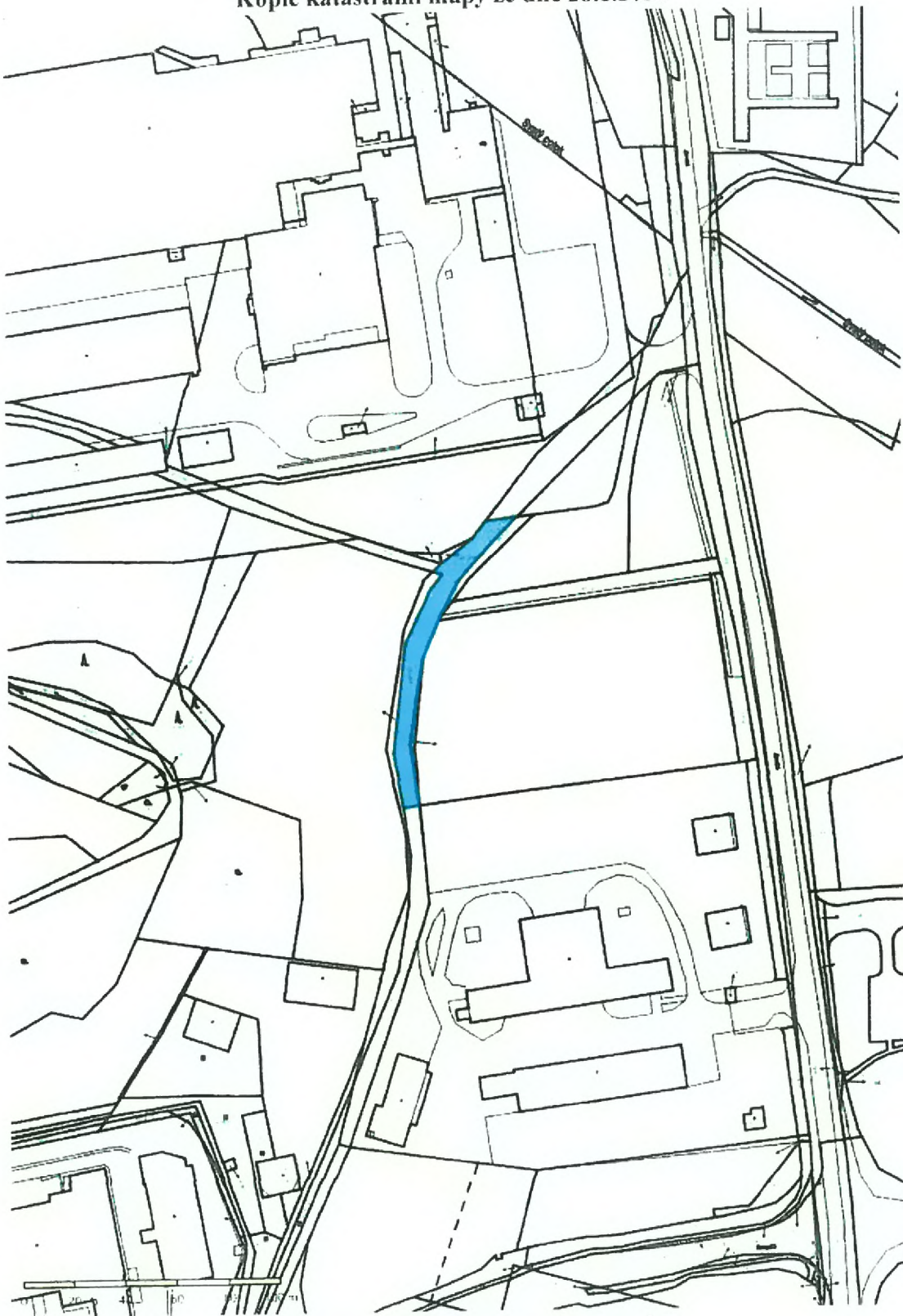
Podpis, razítko:

Rizení PU: *24/Jan/2026*

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

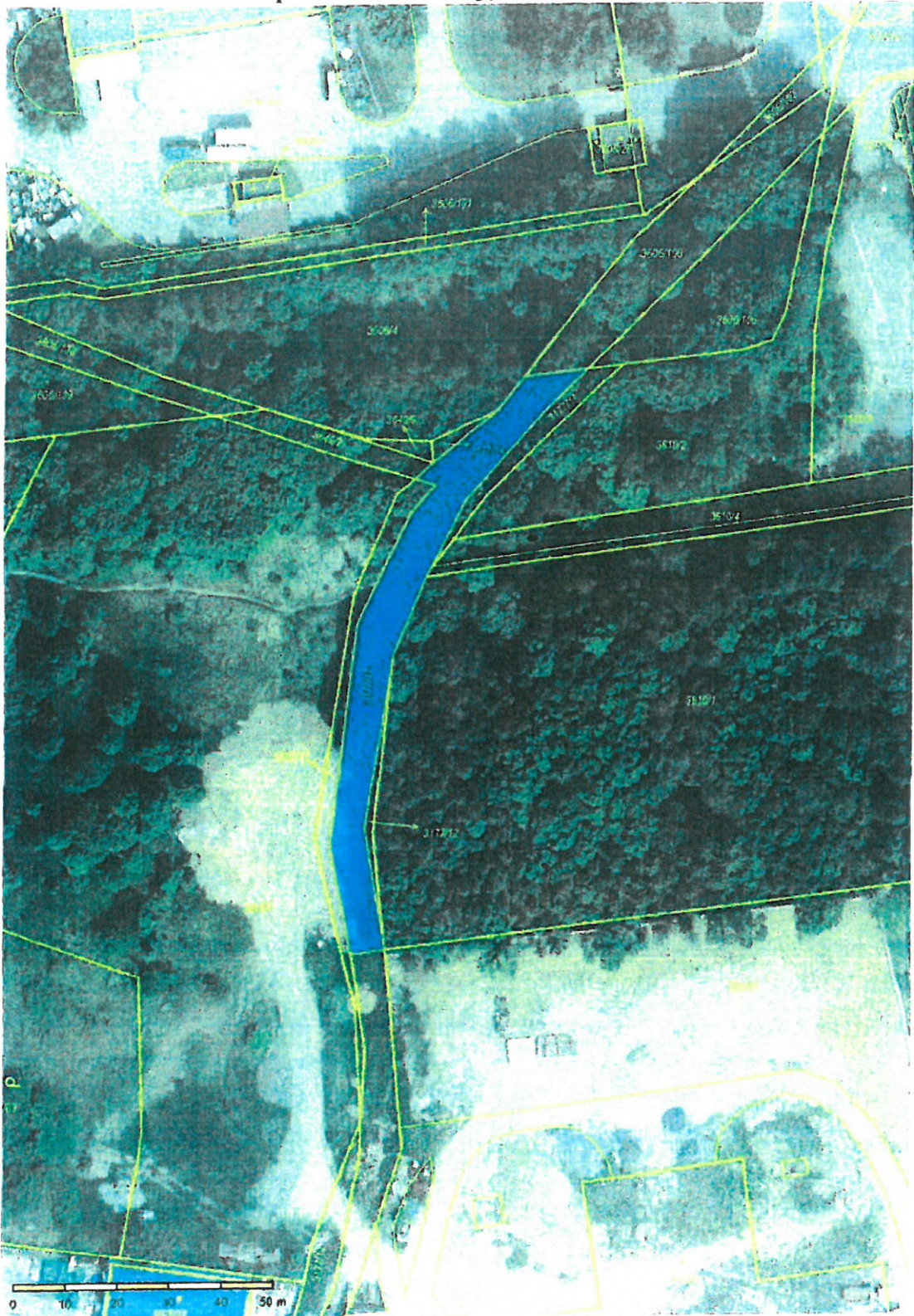
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211
Strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 28.1.2026



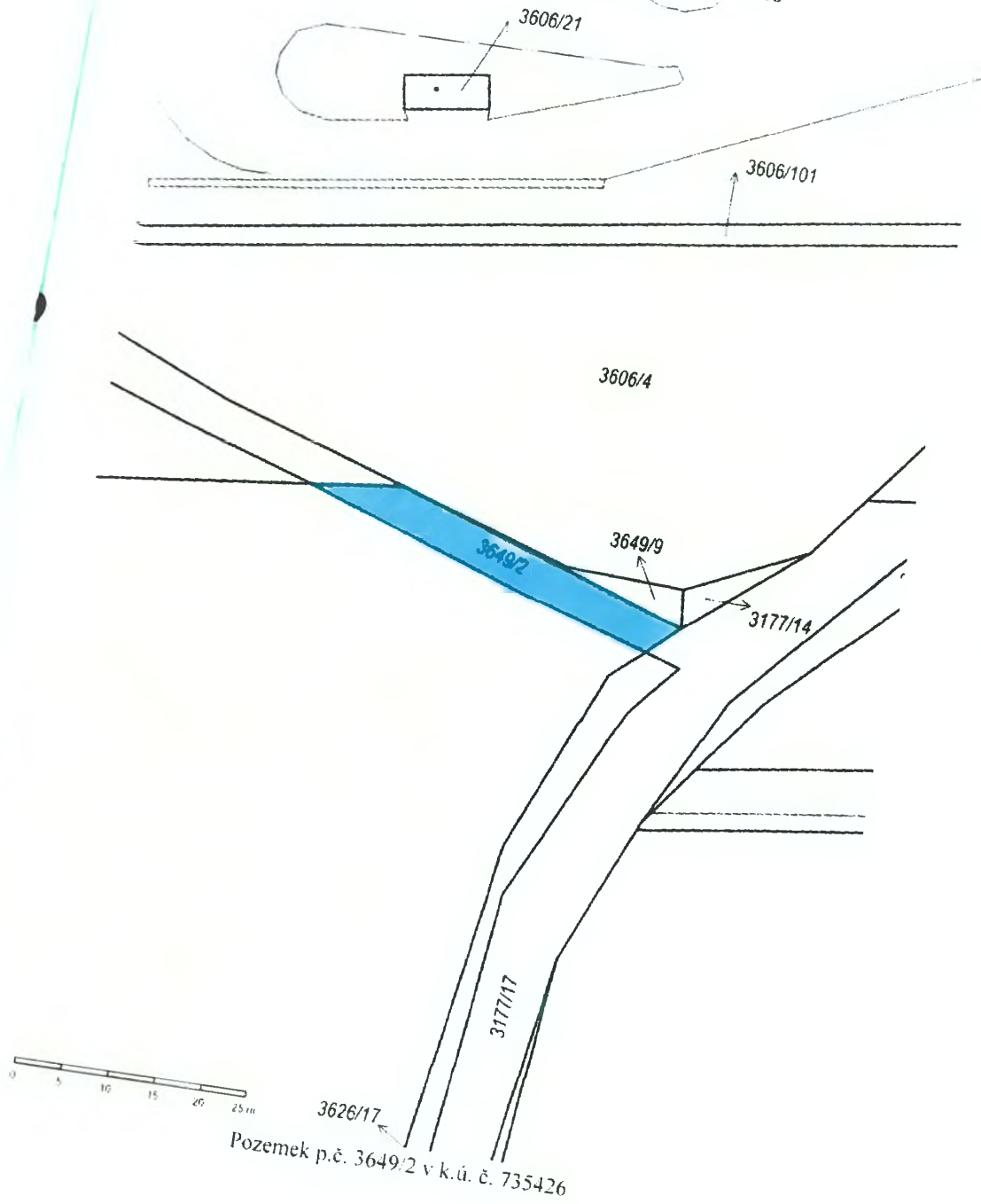
Pozemek p.č. 3177/17 v k.ú. č. 735426

Kopie katastrální mapy ze dne 28.1.2026

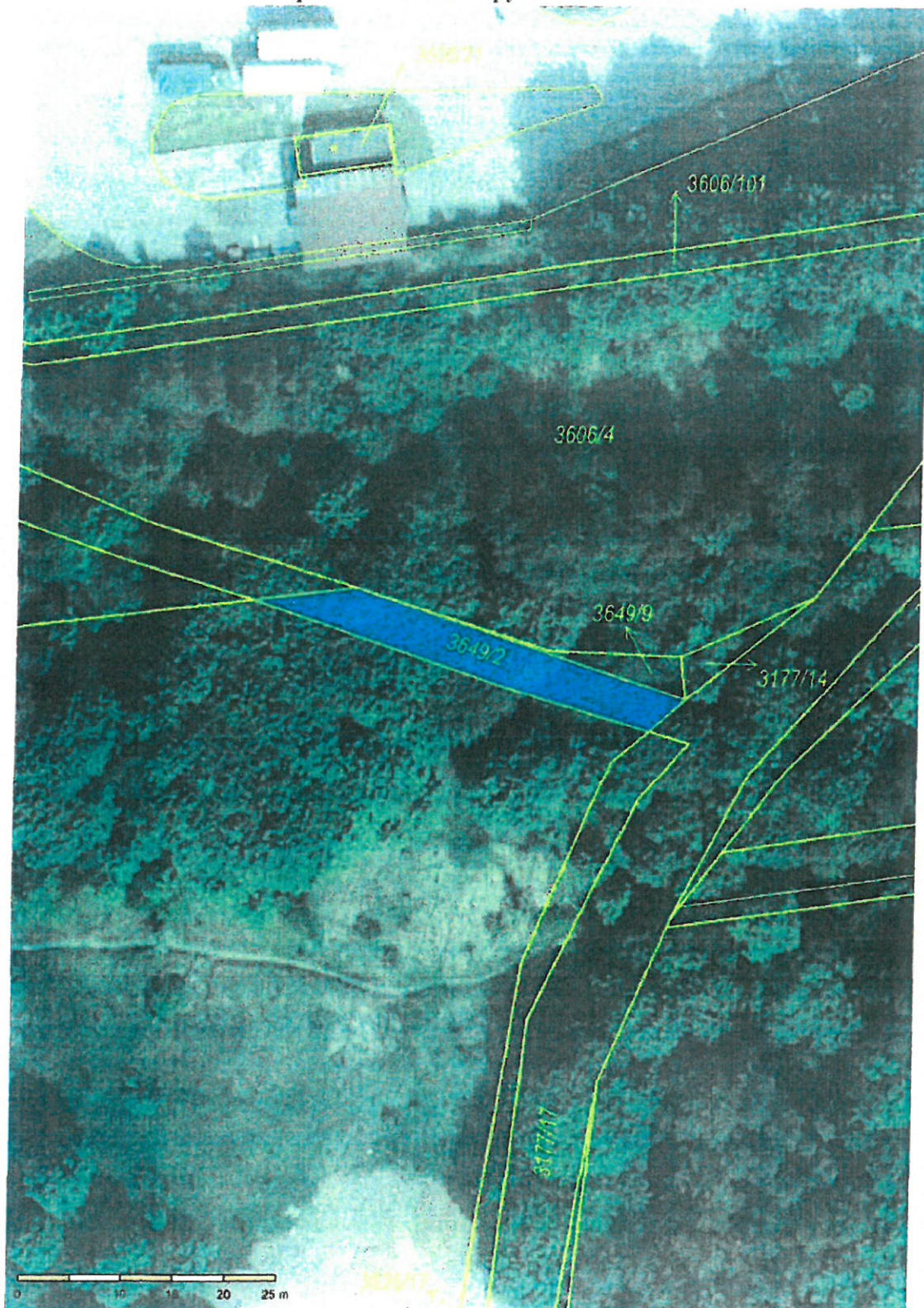


Pozemek p.č. 3177/17 v k.ú. č. 735426

Kopie katastrální mapy ze dne 28.1.2026

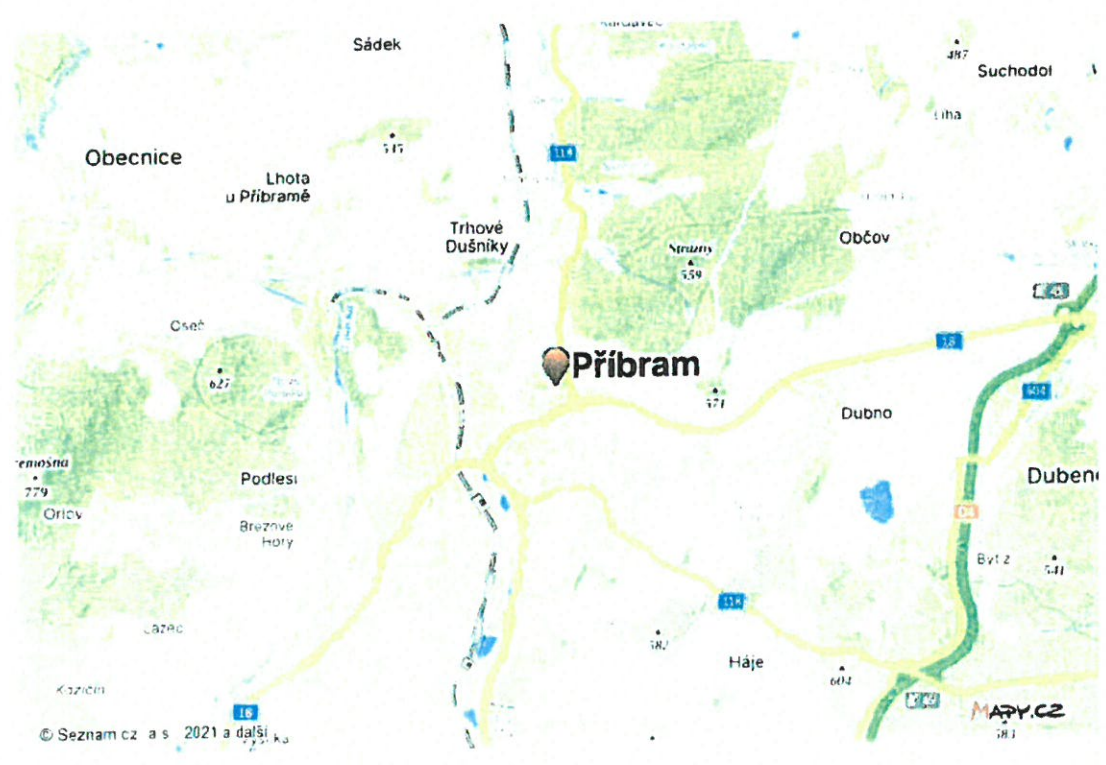
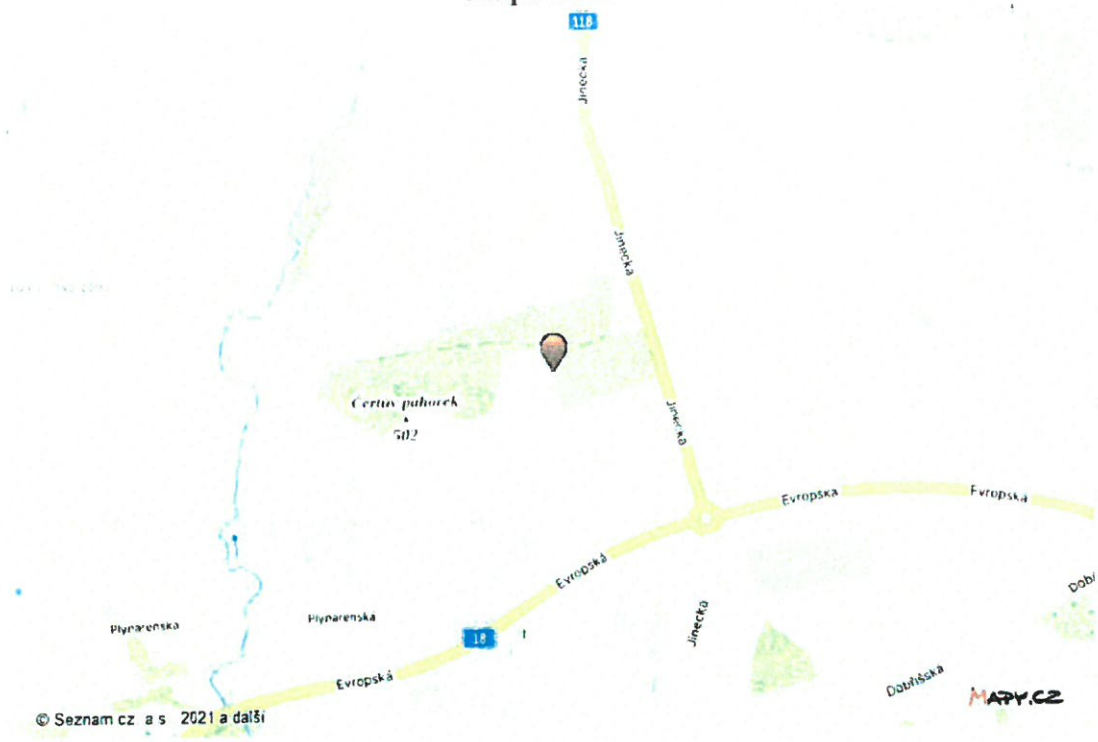


Kopie katastrální mapy ze dne 28.1.2026



Pozemek p.č. 3649/2 v k.ú. č. 735426

Mapa oblasti





Jana Říčařová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: středa 21. ledna 2026 10:37
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: ž. o vyj. OSH, OIRM - ž. o prodej pozemků v k. ú. Příbram - Pekárna - cukrárna Hořovice

Pozemky p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2 oba v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Požádali jste nás o vyjádření k žádosti společnosti Pekárna – cukrárna Hořovice s.r.o., která žádá o prodej pozemků p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2, oba v k. ú. Příbram.

OSM sděluje, že v žádosti je uveden pouze pozemek p. č. 3177/17, ale žadatele oslovili s dotazem, zda by případně měl zájem i o navazující pozemek města p. č. 3649/2, k čemuž se vyjádřil, že ano.

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.**

Předmětné pozemky p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2 oba v k. ú. Příbram se nachází v ploše dle ÚP – tzv. *plochy zemědělské – zemědělské všeobecné (AU)*

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

Nemá námitek k prodeji předmětných pozemků p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2, oba v k. ú. Příbram. Jedná se o zbytkové pozemky, případným prodejem dojde k scelení pozemků v majetku žadatele.

Vyřizuje: Libuše Hálová/ 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 Říčařová <Jana.Ricarova@pribram.eu>

Sent: Tuesday, December 30, 2025 9:25 AM

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

Subject: ž. o vyj. OSH, OIRM - ž. o prodej pozemků v k. ú. Příbram - Pekárna - cukrárna Hořovice

Vážení kolegové,

žádáme Vás o vyjádření k žádosti společnosti Pekárna – cukrárna Hořovice s.r.o., která žádá o prodej pozemků p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2, oba v k. ú. Příbram.

Jana Říčařová

OSH

Od: Tomáš Kubík
Odesláno: úterý 20. ledna 2026 18:16
Komu: Jana Říčařová
Předmět: RE: ž. o vyj. OSH, OIRM - ž. o prodej pozemků v k. ú. Příbram - Pekárna - cukrárna Hořovice

Vážení kolegyně,

k Vámi zasláné žádosti společnosti Pekárna – cukrárna Hořovice s.r.o., o prodej pozemků p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2, oba v k. ú. Příbram. sdělujeme, že odbor silničního hospodářství nemá námitek s prodejem výše uvedených pozemků. Pozemky nejsou zaneseny v platném pasportu místních komunikací.

S pozdravem

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: Tuesday, December 30, 2025 9:25 AM

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

Subject: ž. o vyj. OSH, OIRM - ž. o prodej pozemků v k. ú. Příbram - Pekárna - cukrárna Hořovice

Vážení kolegové,

žádáme Vás o vyjádření k žádosti společnosti Pekárna – cukrárna Hořovice s.r.o., která žádá o prodej pozemků p. č. 3177/17 a p. č. 3649/2, oba v k. ú. Příbram.

V příloze mailu zasíláme žádost. Poznáváme, že v žádosti je uveden pouze pozemek p. č. 3177/17, ale žadatele jsme oslovili s dotazem, zda by případně měl zájem i o navazující pozemek města p. č. 3649/2, k čemuž se vyjádřil, že ano.

Za vyjádření předem děkujeme a jsme 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

Váš dopis zn.: **elektronické podání**
Ze dne: **16.01.2026**
Naše značka: **1SCVZAD30067**
Vyřizuje: **1. SčV, a.s.**
(automatické vyjádření)
Tel./fax: **840 111 322**
Mobil: **601 275 275**
E-mail: **info@1scv.cz**
Datum: **16.01.2026**

Adresa žadatele:
město Příbram
Tyršova 108
26101 Příbram

Vyjádření společnosti 1.SčV, a.s.

Název akce:	prodej		
Účel vyjádření:	Existence zařízení		
Lokalizační údaje:	Okres:	Příbram	
	Obec:	Příbram	
	Katastrální území, parcelní číslo:	Příbram, 3177/17	
Zájmové území:	Vymezeno v situaci uvedené v příloze		
Kontaktní osoba:			
Kontakt. údaje: tel., e-mail	318402339, jana.ricarova@pribram.eu		
Vlastník dotčené IS:			
Provozovatel dotčené IS:			
Platnost vyjádření:	jeden rok ode dne vyhotovení*		

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

Ve Vašem zájmovém území se **nenachází** zařízení v provozování nebo servisování společnosti 1. SčV, a.s. a jejich ochranná pásma.

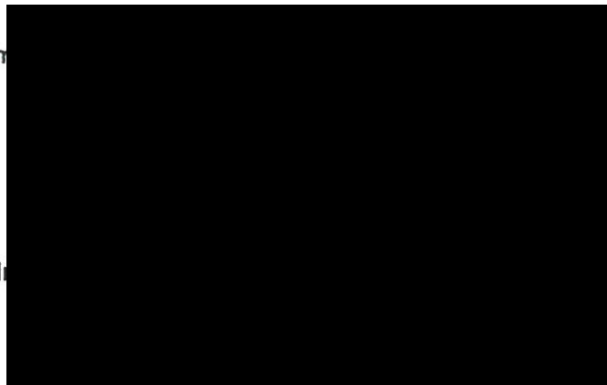
Případná existence vodovodních a kanalizačních přípojek či vnitřního vodovodu a kanalizace není součástí poskytnutého vyjádření, jelikož tato zařízení nejsou v provozování nebo servisování společnosti 1. SčV, a. s. Umístění těchto zařízení je nutné ověřit u vlastníků příslušných staveb či pozemků (vlastníkem 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.

Vyjádření pozbývá platnosti:

- uplynutím doby platnosti vyjádření
- změnou rozsahu zájmového území či změnou důvodu vydání vyjádření
- pakliže se žadatel či stavebník bezprostředně před zahájením realizace stavby ve vyznačeném zájmovém území neujistí o tom, zda toto vyjádření stále odpovídá skutečnosti (vytyčení sítí, nová žádost o poskytnutí vyjádření k existenci zařízení na internetových stránkách společnosti 1. SčV, a.s.).

S pozdraven

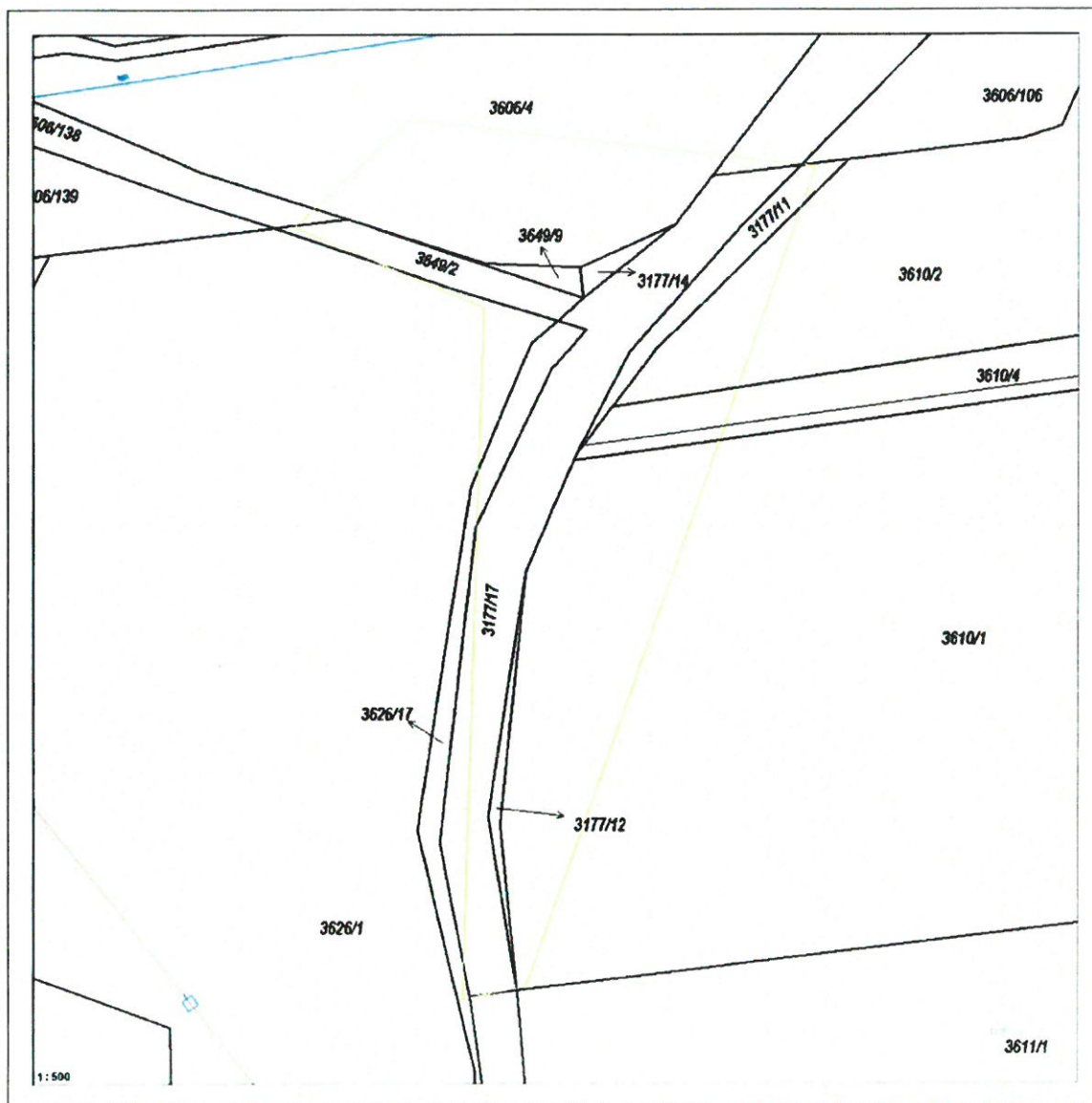



















Příloha: situace zájmového území

Příloha k žádosti o poskytnutí informace ze dne: 16.01.2026

Naše značka: 1SCVZAD30067

Situace zájmového území



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

Stránka 3 ze 3