

**Název bodu jednání:**

Žádost o prodej části pozemku p. č. 3812/358 v k. ú. Příbram

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 25.05.2026, usn. č. 0480/2026**Text usnesení RM:** Rada města

1) schvaluje úhradu náhrady za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 3812/358 o výměře cca 38 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1.087 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu),

2) doporučuje ZM schválit prodej části pozemku p. č. 3812/358 o výměře cca 50 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1.087 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu) za cenu 1.600,00 Kč/m<sup>2</sup>.

3) ukládá Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 17.06.2026.

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

ZM schvaluje – neschvaluje

prodej části pozemku p. č. 3812/358 o výměře cca 50 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1.087 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu) za cenu ..... Kč/m<sup>2</sup>.

**Důvodová zpráva:**

Při zpracovávání podkladů k revizím katastru nemovitostí zasílaných městu Příbram Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Příbram, bylo zjištěno, že část pozemku p. č. 3812/358 a část pozemku p. č. 3812/329, oba v katastrálním území Příbram, jsou připojeny k nemovitým věcem ve vlastnictví byl ze strany OSM vyzván k řešení majetkoprávního vypořádání.

Dne 14.10.2025 podal žádost o prodej připojených nemovitých věcí z důvodu majetkoprávního narovnání, a zároveň požádal o prodej další již neoplocené části pozemku p. č. 3812/329 za účelem zřízení okrasné zahrady.

**Předmět:**

- o část pozemku p. č. 3812/358 o výměře cca 19 m<sup>2</sup> z celkové výměry 384 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace),
- o dvě části pozemku p. č. 3812/329 o celkové výměře cca 31 m<sup>2</sup> (připočená část cca 19 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup> na okrasnou zahradu) z celkové výměry 283 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace).

**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.

Předmětné pozemky jsou v ÚP vymezeny jako tzv. plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná (PU).

Odbor souhlasí s prodejem předmětných částí pozemků p. č. 3812/358 a p. č. 3812/329, oba v katastrálním území Příbram, z důvodu majetkoprávního narovnání – historického připojení. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek i stavba bude mít jednoho vlastníka.

Odbor zároveň nemá námitek k prodeji neoplocené části pozemku p. č. 3812/329 v k. ú. Příbram (viz situační snímek, zelená barva).

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

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:  
Odbor nemá námitek k podané žádosti.

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

Z místního šetření vyplynulo, že síť veřejného osvětlení je vedena po druhé straně komunikace.

V průběhu přípravy materiálu bylo zjištěno, že v mezidobí došlo k revizi katastru nemovitostí, kdy pozemek p. č. 3812/329 byl sloučen do pozemku p. č. 3812/358 v k. ú. Příbram.

Dle stavu evidovaného v katastru nemovitostí se nyní jedná o žádost o část pozemku p. č. 3812/358 o výměře cca 50 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1.087 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram (ostatní plocha/ostatní komunikace).

Záměr prodat část pozemku p. č. 3812/358 o výměře cca 50 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1.087 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram byl vyvěšen na úřední desce MěÚ Příbram v období od 17.02.2026 do 11.03.2026.

Znalecký posudek č. 7114/26 ze dne 20.02.2026 vypracovaný znalcem Ing. Františkem Slaninou určil cenu obvyklou pro prodej předmětné části pozemku ve výši 1.600,00 Kč/m<sup>2</sup>, částku za bezesmluvní užívání pozemku ve výši 80,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

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

Komise doporučuje schválit prodej části pozemku p. č. 3812/358 o výměře cca 50 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1.087 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram (část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří nedílnou součást předkládaného materiálu) žadateli, a to včetně úhrady částky za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 3812/358 o výměře cca 38 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1.087 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram.

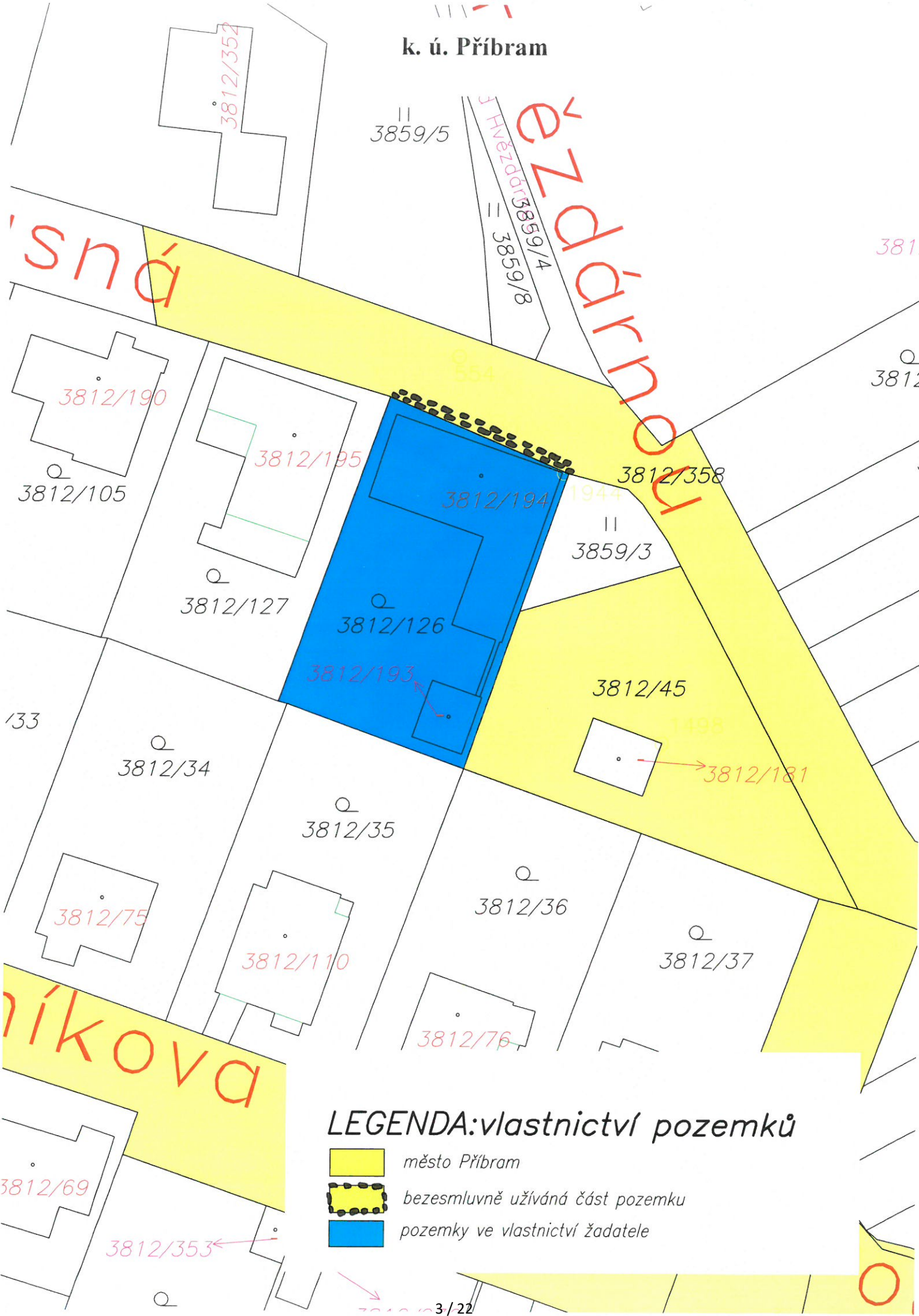
Dne 30.03.2026 tento materiál projednávala Rada města Příbram, která svým usnesením č. 0289/2026 schválila stažení materiálu z jednání RM s tím, že OSM má oslovit vlastníka sousedního pozemku p. č. 3859/3 v k. ú. Příbram s žádostí o jeho vyjádření k záměru města prodat část pozemku p. č. 3812/358.

OSM dne 08.04.2026 oslovil s výše uvedenými skutečnostmi vlastníka pozemku p. č. 3859/3 v k. ú. Příbram, [REDAKCE]. Dne 18.05.2026 sdělila [REDAKCE] že s prodejem části pozemku p. č. 3812/358 v k. ú. Příbram souhlasí.

Přílohy:

1. situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. žádost včetně přílohy
3. vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření [REDAKCE]
4. znalecký posudek č. 7114/26

k. ú. Příbram



**LEGENDA: vlastnictví pozemků**



město Příbram



bezsmulvně užívaná část pozemku



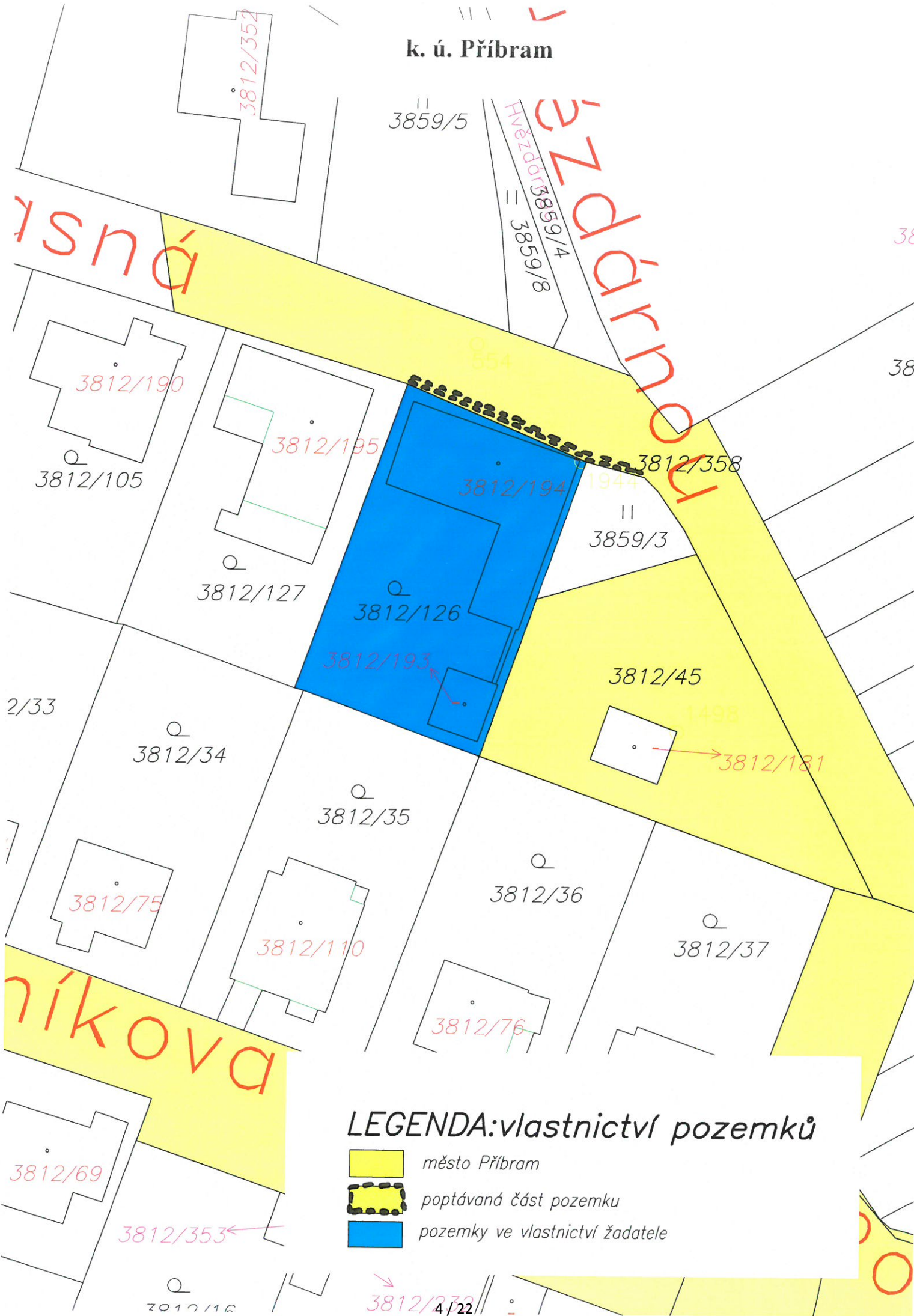
pozemky ve vlastnictví žadatele

k. ú. Příbram




Isná

žadatel

níková




**LEGENDA: vlastnictví pozemků**


-  město Příbram
-  poptávaná část pozemku
-  pozemky ve vlastnictví žadatele

3812/272 4/22





MeU Příbram  
Doruceno: 14.10.2025 13:17  
Listy: 1 Přílohy: 2  
li/sv: Druh příloh:  
MeUPB 144815/2025  
  
mepmes980089e2



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

Číslo jednací: MeUPB 135201/2025  
163/2025 OSM/OddMaj/Kra

V Příbrami dne 12. 10. 2025

Vážená paní Kramperová,

Ve věci narovnání majetkoprávního vztahu k předmětným částem pozemků p. č. 3812/358 a p. č. 3812/329, oba v katastrálním území Příbram a v jejím vlastnictví, které jsou v současné době připlocené k mému pozemku p. č. 3812/126 v jejich sousedství, bych touto cestou rád požádal o jejich prodej do mého osobního vlastnictví.

Zároveň bych chtěl požádat o prodej ještě další, v tomto případě už nepřiplocené části pozemku p. č. 3812/329.

Vyplněnou žádost, jejíž formulář je volně dostupný na webových stránkách MěÚ Příbram příkládám, stejně jako orientační zakres všech částí dotčených pozemků.

S pozdravem



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

Číslo jednací: MeUPB 135201/2025  
163/2025 OSM/OddMaj/Kra

V Příbrami dne 12. 10. 2025

## ŽÁDOST

### I. Specifikace majetkoprávní dispozice, která je předmětem žádosti:

PRODEJ       PACTH       NÁJEM       SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU

### II. Přesné označení nemovité věci dotčené žádostí

pozemek p. č. .... o výměře ..... m<sup>2</sup> v katastrálním území.....  
pozemek p. č. .... o výměře ..... m<sup>2</sup> v katastrálním území.....

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

připlocená část pozemku p. č. 3812/358 o výměře cca 19 m<sup>2</sup> z celkové výměry 384 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram (na zákresu vyznačeno modře)

připlocená část pozemku p. č. 3812/329 o výměře cca 19 m<sup>2</sup> z celkové výměry 283 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram (na zákresu vyznačeno oranžově)

nepřiplocená část pozemku p. č. 3812/329 o výměře cca 12 m<sup>2</sup> z celkové výměry 283 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram (na zákresu vyznačeno zeleně)

další pozemky uvedeny v příloze této žádosti

### III. Účel, důvod:

Odkoupení připlocených částí pozemků na základě výzvy k narovnání majetkoprávního vztahu (č. jedn. MeUPB 135201/2025 OSM/OddMaj/Kra) a další části pozemku za účelem zřízení okrasné zahrady.

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

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

společného jmění manželů (SJM)

do podílového spoluvlastnictví: ve výši id. podílu.....

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

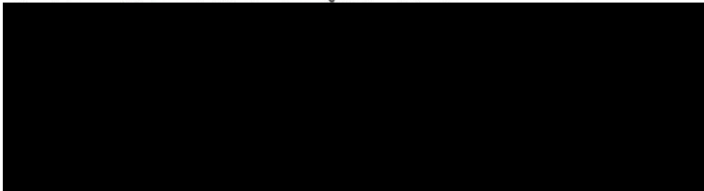
majitel stavby na předmětné nemovité věci

majitel sousední nemovité věci

nájemce/pachtýř předmětné nemovité věci

žádný

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



**Žadatel/žadatelé**

- souhlasí se zasíláním informací o stavu vyřizování žádosti elektronicky  
(v některých případech může být příloha e-mailu zazipována, heslo bude zasíláno SMS)  
 nesouhlasí s elektronickým zasíláním informací

**VII.**

**Vyjádření správců sítí**

K žádosti o odprodej pozemku je vyžadováno doložení vyjádření správců sítí z důvodu ověření existence sítí ve správě jednotlivých správců.

Kontaktní údaje správců sítí:

RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno ([www.rwe-ds.cz](http://www.rwe-ds.cz)).

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 49 Děčín ([www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz)).

Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 PRAHA 3 ([www.cetin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti](http://www.cetin.cz/web/guest/vyjadrovani-o-existenci-siti)).

1. SčV a.s., Novohospodská ul. 93, 261 01 Příbram IX – Nová Hospoda ([www.lscv.cz](http://www.lscv.cz)).

Příbramská teplárenská a.s., Obecnická 269, 261 01 Příbram I ([ptas@volny.cz](mailto:ptas@volny.cz)).

Technické služby města Příbrami, p. o. (veřejné osvětlení) Čs. armády 6, 261 01 Příbram IV ([pozemky@ts-pb.cz](mailto:pozemky@ts-pb.cz))

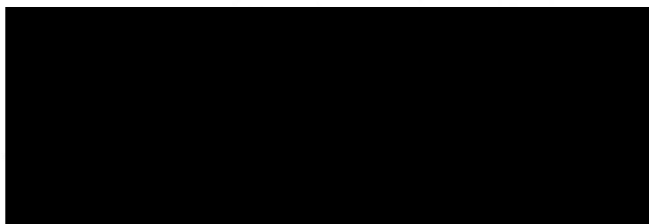
**VIII. Přílohy:**

- situační snímek se zákresem poptávané části pozemku  
 jiné.....  
 vyjádření správců sítí

**IX. Související informace**

Kupní cena, výše nájemného nebo pachtovného bude stanovena dle znaleckého posudku, jehož zpracování zadá město Příbram. Žadatel uhradí cenu za zhotovení znaleckého posudku.

V případě potřeby vypracování geometrického plánu na rozdělení pozemku, žadatel – kupující zároveň uhradí i náklady spojené s vypracováním předmětného plánu.





## Petra Kramperová

---

**Od:** Libuše Hálová  
**Odesláno:** středa 17. prosince 2025 14:22  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: [REDACTED] - ž. o prodej částí pozemků v kú PB

### **Pozemky p. č. 3812/358 a p. č. 3812/329 oba v k. ú. Příbram – vyjádření Odboru investic a rozvoje města**

---

požádali jste nás o vyjádření k žádosti pana [REDACTED] který požaduje prodej částí pozemků p. č. 3812/358 a p. č. 3812/329 oba v katastrálním území Příbram, z důvodu majetkoprávního narovnání. Žadatel požaduje i odkup předmětné části pozemku p. č. 3812/329 v k. ú. Příbram, která není přilocena – viz žádost.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 07. 2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP. Změna č. 2 ÚP je účinná k 21.11.2024. **K datu 09.10.2025 je účinná Změna č. 3 ÚP.**

Předmětné pozemky města jsou v ÚP vymezeny následovně:

- p. č. 3812/358 a p. č. 3812/329 oba v k. ú. Příbram - tzv. *plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná (PU)*

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

**Souhlasíme** s prodejem předmětných částí pozemků p. č. 3812/358 a p. č. 3812/329 oba v katastrálním území Příbram, z důvodu majetkoprávního narovnání – historického přilocení. Dojde tím k narovnání majetkoprávních vztahů, pozemek i stavba bude mít jednoho vlastníka.

**OIRM nemá námitek** k prodeji části pozemku p. č. 3812/329 v k. ú. Příbram (situační snímek, zelená barva)

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](mailto: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:** Wednesday, October 15, 2025 2:18 PM

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

**Subject:** [REDACTED] - ž. o prodej částí pozemků v kú PB

Vážení kolegové,

obdrželi jsme žádost o prodej částí pozemků p. č. 3812/358, p. č. 3812/329 a p. č. 3812/329, vše v k. ú. Příbram.

## Petra Kramperová

---

**Od:** Tomáš Kubík  
**Odesláno:** středa 10. prosince 2025 7:48  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** RE: █████ - ž. o prodej částí pozemků v kú PB

Vážená kolegyně,

k Vámi zasláné žádosti pana █████ o prodej částí pozemků p. č. 3812/358, p. č. 3812/329 a p. č. 3812/329, vše v k. ú. Příbram z důvodu narovnání majetkových vztahu sdělujeme, že za odbor silničního hospodářství s navrhovaným prodejem výše uvedených pozemků souhlasíme.

Přeji hezký den.

**Bc. Tomáš Kubík, MBA**

vedoucí Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 554

E: [tomas.kubik@prijram.eu](mailto:tomas.kubik@prijram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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



MĚSTO PŘÍBRAM

**From:** Petra Kramperová <Petra.Kramperova@prijram.eu>

**Sent:** Wednesday, October 15, 2025 2:18 PM

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

**Subject:** █████ - ž. o prodej částí pozemků v kú PB

Vážení kolegové,

obdrželi jsme žádost o prodej částí pozemků p. č. 3812/358, p. č. 3812/329 a p. č. 3812/329, vše v k. ú. Příbram. Žádost zasílám v příloze a prosím o vyjádření.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

**Bc. Petra Kramperová**

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: [petra.kramperova@prijram.eu](mailto:petra.kramperova@prijram.eu)

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

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



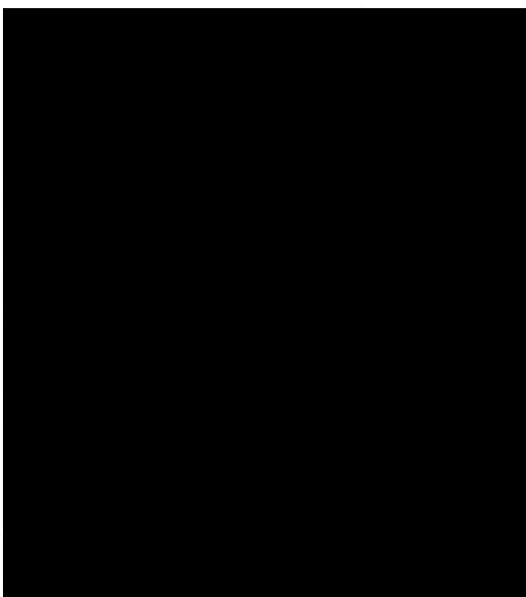
MĚSTO PŘÍBRAM

## Petra Kramperová

---

**Od:** [REDACTED]  
**Odesláno:** pondělí 18. května 2026 12:05  
**Komu:** Petra Kramperová  
**Předmět:** Re: Žádost o vyjádření  
**Přílohy:** IMG.pdf

Dobrý den,  
v příloze posíláme odpověď.



po 18. 5. 2026 v 8:52 odesílatel Petra Kramperová <[Petra.Kramperova@pibram.eu](mailto:Petra.Kramperova@pibram.eu)> napsal:

Vážená paní inženýrko,

dle telefonické domluvy zasíláme v příloze žádost o Vaše stanovisko.

Děkuji, s pozdravem a přáním hezkého dne



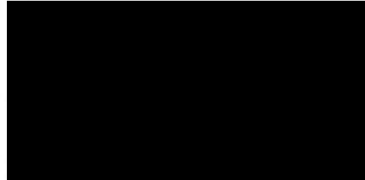
MĚSTO PŘÍBRAM

MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM  
Odbor správy majetku



mepmes9df4be43

Váš dopis:  
Spisová značka: SZ MeUPB 135201/2025/6  
Číslo jednací: MeUPB 47012/2026  
163/2025 OSM/OddMaj/Kra  
Datum: 08.04.2026  
Vyřizuje: Bc. Petra Kramperová  
E-mail: petra.kramperova@pribram.eu  
Telefon: 318402529



### Žádost o sdělení

Vážená paní inženýrko,

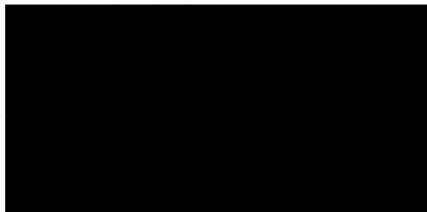
město Příbram, Odbor správy majetku, obdrželo žádost o prodej části pozemku p. č. 3812/358 v katastrálním území Příbram ve vlastnictví města, a to ze strany vlastníka sousední nemovité věci Poptávaná část pozemku je vyznačena v situačním snímku, který tvoří přílohu tohoto dotazu.

Vzhledem k tomu, že uvedená část pozemku sousedí s Vaší nemovitou věcí (pozemkem p. č. 3859/3 v katastrálním území Příbram), dovoluujeme si Vás požádat o vyjádření k zamýšlené majetkoprávní dispozici.

Vaše stanovisko lze zaslat rovněž prostřednictvím výše uvedené e-mailové adresy. Odpověď prosíme odeslat v co nejkratším možném termínu.

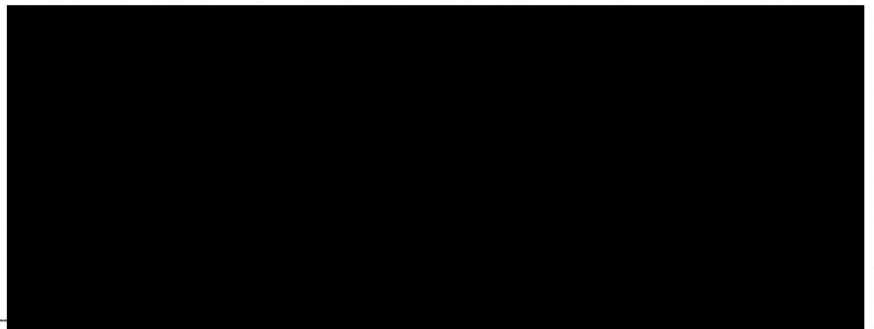
Děkujeme za součinnost.

S pozdravem



Bc. Petra Kramperová  
Vedoucí majetkoprávního oddělení

Příloha: situační snímek



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7114/26

O obvyklé ceně nemovitosti - části pozemku (bez GP) par. č. **3812/358** ost. plocha, ost. komunikace zapsaného na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, obec Příbram a určení částky za jeho bezesmluvní užívání.

---

**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 18.2.2026 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 8 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbrami 20.2.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti k datu prohlídky - 18.2.2026

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Právní úkon objednatele.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.2.2026 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
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	ul. Jasná 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/m<sup>2</sup>**

### 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 část pozemkové parcely (bez GP) par. č. **3812/358** v kultuře ost. plocha, ost. komunikace, která se nachází na severovýchodním okraji zástavby města Příbram, v lokalitě u Šibeničního vrchu, severně od sportovního areálu Spartak a je částí ulice Jasná (v místě napojení ulice Pod hvězdárnou). Do části oceňované pozemkové parcely zasahuje navazující usedlost a je užívána jako zahrada (cca 38 m<sup>2</sup>). Oceněn bude v souladu se skutečným způsobem užívání 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 <sub>i</sub>
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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1		3 489,-	0,860		3 000,54
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	část 3812/358	38	3 000,54	114 020,52
Stavební pozemek - celkem			38		<b>114 020,52</b>

**P o z e m e k - cena zjištěná celkem** = **114 020,52 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. P o z e m e k 114 020,50 Kč

**Cena zjištěná - celkem:** 114 020,50 Kč

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** 114 020,- 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 přiřkládaná 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.

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

Příbram-Zdaboř 747 m<sup>2</sup>, 4.100,- Kč/m<sup>2</sup>, Příbram-Zdaboř 5.953 m<sup>2</sup>, 3.300,- Kč/m<sup>2</sup>, Příbram, Vysoká Pec 1.162 m<sup>2</sup>, 3.800,- Kč/m<sup>2</sup>, Příbram, Háje, 1.537 m<sup>2</sup>, 2.860,- Kč/m<sup>2</sup>.

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 nemovitostí a mají podpůrný význam. Pozemek 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. Oceňovaný pozemek s ohledem na výměru a polohu tyto parametry nemá a jeho uplatnění na standardním trhu nemovitostí je problematické, bude určena tak výsledná, jednotková cena oproti výše uvedeným snížena na **1.600,- Kč/m<sup>2</sup>**. Kupujícími jsou primárně vlastníci navazující usedlosti, kteří užívají část oceňovaného pozemku jako zahrada. Převodem vlastnického práva k nemovitosti dojde k urovnání užívacího a vlastnického práva k pozemku.

část par. č. 3812/358, 38 m<sup>2</sup> \* 1.600,- Kč/m<sup>2</sup> = 60.800,- Kč

## REKAPITULACE :

Část (38 m<sup>2</sup>) par. č. **3812/358** ost. plocha, LV č. 10001, k. ú. Příbram..... 60.800,- Kč

Nemovitosti celkem: 60.800,- Kč

(slovy : šedesát tisíc osm set Kč)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

### 2) Určení částky za bezsmluvní užívání pozemkové parcely

Části - par. č. **3812/358** ost. pl., ost. komunikace, k. ú. Příbram, o výměře 38 m<sup>2</sup> (bez GP)

Informace o obvyklých cenách za bezsmluvní užívání obdobných nemovitostí v regionu města Příbram a jeho širším okolí, které mají přibližně obdobné využití se dlouhodobě nevyskytují. Proto cena obvyklého nájmu je odvozena z obvyklé ceny předmětných pozemků.

V dané lokalitě jak uvedeno, nejsou pozemky charakteru oceňovaného pozemku v kultuře zahrada (skutečný stav) pronajímány. Výši obvyklého nájmu lze v takovém případě odvodit od výše obvyklé ceny pozemku, a to ve smyslu Komentáře MF ČR z roku 2014 týkající se ocenění věcných břemen.

Citace: „Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu na ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 - 8 % podílu z obvyklé ceny jako roční užitek. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího užívání.“

V tomto smyslu lze obvyklé nájemné odhadovat pro daný pozemek při spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši 5 % (0,05) z obvyklé ceny, a to především z důvodu možného způsobu stávajícího i budoucího užívání. Uvedené nájemné je uvedeno na dobu 1 roku.

Část par. č. **3812/358** ost. plocha, o výměře 38 m<sup>2</sup>, 60.800,- Kč \* 0,05 = 3.040,- Kč

### REKAPITULACE 2, část 38 m<sup>2</sup>:

Cena za bezsmluvní užívání části pozemku par. č. **3812/358** ost. komunikace, o výměře 38 m<sup>2</sup>, LV č. 10001, k. ú. Příbram ..... 3.040,- Kč/rok

(slovy: třítisícečtyřicet Kč/rok.)

Určená obvyklá cena nemovitosti je včetně DPH.

Příbrami 20.2.2026



Ing. František Slanina  
Mládežnická 520  
261 02 Přeborn VII



### **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. 7114/26 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7114/26.